



Afdeling 1018 Hjørttegården

Dette vedligeholdelsesreglement er udarbejdet efter reglerne i lov om leje af almene boliger

– lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger

– bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 og bekendtgørelse nr. 1413 af 9. december 2009.

Godkendt på afdelingsmødet den 4. september 2018

B ORDNING

Din afdeling har valgt at vedligeholde boligerne efter B-ordning. Kort fortalt betyder det følgende:

- Boligen er i boperioden vedligeholdt med maling, tapetsering og lakering af gulve. Boligen overdrages uden yderligere istandsættelse.
- Skader i boligen, som er sket som følge af tidligere mislighold eller slid og ælde, vil blive udbedret senest 14 dage efter indflytning.
- Du får inden indflytningen besked om, hvor stort beløb der står på boligens vedligeholdelseskonto.
- Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes – bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Du indbetaler til boligens vedligeholdelseskonto sammen med huslejen.
- Udgifterne til vedligeholdelse af boligen i botiden i forhold til maling, tapetsering og lakering af gulve kan betales af boligens vedligeholdelseskonto.
- Du skal altid betale for en istandsættelse, som er en følge af misligholdelse.
- Afdelingen hæfter for slid og ælde og dermed for den værdiforringelse, der sker som følge af brugt levetid.
- Skader, der skyldes decideret uforsvarlig adfærd, vil blive behandlet særskilt.

NÅR DU FLYTTER IND

Din bolig

- Når du flytter ind i din bolig, kan du ikke påregne at lejligheden fremstår med nyistandsatte lofter og vægge, men boligen er gjort ren.
- Boligen vil bære præg af det slid, der anses for at være rimeligt i forhold til boligens alder. Det er ikke sikkert, at farvevalget falder i din smag, da farverne er bestemt af de tidligere beboere eller af afdelingen. Din bolig er således en genbrugsbolig.



Syn ved indflytning og rapport

- I forbindelse med indflytningen vil der inden 14 dage blive gennemført indflytningssyn under lejers medvirken, hvor indflytningsrapport over eventuelle fejl og mangler udarbejdes.
- Her gennemgår en medarbejder fra 3B boligen sammen med dig. Hvis I finder fejl og mangler, der er uacceptable i forhold til de vedligeholdelsesregler, der gælder for afdelingen, vil de snarest blive udbedret.
- Ved indflytningssynet udarbejdes der en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du bedes gemme.
- Hvis du konstaterer fejl og mangler ved boligen, skal de påtales over for driftskontoret senest 2 uger efter lejemålets begyndelse.
- Boligforeningen, kan vurdere, at en påtalt fejl eller mangel er uvæsentlig, og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl og mangler ved fraflytning.

MENS DU BOR I DIN BOLIG

Indvendig vedligeholdelse

- I botiden skal du selv sørge for den indvendige vedligeholdelse, ligesom du selv skal betale for maling, tapet, gulvbehandling og tilhørende materialer.
- Udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, efter de regler, som boligorganisationen har vedtaget.
- Du betaler et månedligt beløb til boligens vedligeholdelseskonto som en del af huslejen.
- Du skal sætte boligen i stand så ofte, at boligen ikke forringes - bortset fra almindeligt slid og ælde. Fx skal du huske at lakere gulve, før lakken bliver gennemslidt.
- Du har også ansvaret for at vedligeholde boligens inventar - herunder køkkenelementer, skabe, døre osv., og for at sikre et godt indeklima er det meget vigtigt, at du sørger for en god udluftning af boligen.
- Du skal kunne dokumentere udgifterne til vedligeholdelse for at få udbetalt penge fra boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang du har fået penge fra kontoen og senest tre måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får du besked om, hvor stort beløb der står på kontoen. For alle indkøb skal der være en udspecificeret kvittering/faktura, hvor det klart fremgår, hvad du har købt og til hvilken pris. Den samlede refundering skal udgøre mindst kr. 300,00. Husk at forretningen skal være momsregistreret. Benytter du en håndværker skal vedkommende være momsregistreret. Håndværkeren skal sende et skriftligt tilbud om arbejde til driftskontoret. Når tilbuddet er godkendt kan arbejdet iværksættes. Når arbejdet er udført, kontaktes driftskontoret igen, således at varmestemesteren kan syne arbejdet og attestere regningen og videresende den til 3B.



Vedligeholdelse af installationer m.v.

- Din boligafdeling sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Ligeledes sørger afdelingen for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af vand-, varme- og elinstallationer, sanitetsudstyr, hårde hvidevarer, ruder og låse/nøgler, der er installeret eller godkendt af afdelingen. Bortkomne eller ekstra nøgler, udover de udleverede, skal lejer selv bekoste.

Anmeldelse af skader

- Hvis der opstår skader i eller omkring din bolig, skal du straks meddele det mod kvittering, til ejendoms-kontoret. Du kan nemlig komme til at betale for skader, der er sket som følge af manglende anmeldelse.

Ændring af boligen

- Du har lov til at indrette og ændre din bolig efter dine egne behov fx ved at flytte vægge eller døre, opsætte nyt køkken, bad, nye installationer eller lignende.
- Beboerne i din afdeling har i fællesskab udarbejdet retningslinjer for, hvilke ændringer der kan udføres, uden at disse skal reableres senere.
- Husk at undersøge reglerne grundigt inden du går i gang med ændringerne. Er du i tvivl om, hvordan du skal gribe sagen an, er det en god ide at kontakte driftkontoret for at få rådgivning.

■ NÅR DU FLYTTER

Ingen istandsættelse efter opsigelse

- Når du har sagt din bolig op, kan du ikke længere bruge penge fra boligens vedligeholdelseskonto. Boligen skal således ikke sættes i stand bortset fra eventuel misligholdelse, men boligen skal afleveres rengjort.
- Du har dog mulighed for at få foretaget et forsyn, inden du opsiges din lejlighed, således at evt. vedligeholdelsesarbejder, kan udføres over vedligeholdelseskontoen, før opsigelsen.

Misligholdelse

- Er der sket skader på boligen eller inventaret, som skyldes misligholdelse, vil du komme til at betale udgiften til denne istandsættelse.
- Det er misligholdelse, når boligen eller dele af den er forringet eller ødelagt, fordi du har brugt den eller vedligeholdt den forkert - eller hvis du har handlet uforsvarligt.



- Det samme gælder, hvis det er medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen, der er skyld i ødelæggelsen.
- Hvis der er brug for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Hvis skaden nødvendiggør en udskiftning til nyt, fratrækkes den del af udgiften, der kan henføres til almindeligt slid og ælde.
- Skader, der skyldes decideret uforsvarlig adfærd, vil blive behandlet særskilt.

Syn ved fraflytning

- Når boligforeningen har fået meddelelse om, at du ønsker at flytte, vil du skriftligt blive indkaldt til et fraflytningssyn senest en uge før opsigelsesdatoen.
- Fraflytningssynet skal være afholdt senest to uger efter, at boligforeningen er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted.

Synsrapport

- Ved synet udarbejdes en synsrapport, hvoraf det vil fremgå, om der eventuelt er arbejde, der skal udføres som følge af misligholdelse.
- Du får en kopi af synsrapporten ved synet, eller den sendes til dig senest 14 dage efter.
- Senest 14 dage efter synsdatoen får du også at vide, hvor meget det anslås, at du skal betale for istandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

- Boligforeningen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig hurtigst muligt.
- Her står der, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet.
- I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede udgift til istandsættelse.

Hvis du bytter

- Hvis du skal bytte din bolig med en anden lejebolig, gælder de samme regler som ved øvrige fraflytninger.

Beboerklagenævn

- Opstår der uenighed om enten din eller afdelingens pligt til at vedligeholde og istandsætte boligen, kan sagen indbringes for beboerklagenævnet.



UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE I RÆKKEHUSE

BAGHAVE:

Lejeren skal i boperioden holde haven, så tilbygninger og beplantning ikke er til gene for andre. Permanente tilbygninger må ikke rage op over skurhøjde og eller/ være i strid med kommunens byggereglement.

FACADEBEDE VED HOVEDDØR:

Skal være ryddet og fri for ukrudt og anden uønsket vækst.

SKUR:

Evt. i skur opbevarede mellemdøre skal opsættes i lejligheden igen. Ulovlige installationer vil blive fjernet, og betragtet som misligholdelse, hvilket påføres fraflytningsrapporten.



1. VEDLIGEHOLDELSESSTANDARD

Ved flytning fra din bolig vurderes vedligeholdelsesstandard, og der tages stilling til, hvilken istandsættelse, der skal foretages og hvem, der skal betale for det.

Vurderingen sker på grundlag af den vedligeholdelsesstandard, som beboerne på afdelingsmødet har besluttet, at boligen skal have, når den nye lejer flytter ind.

Nedenfor er en liste over typiske istandsættelser i en bolig. Der er markeret for de enkelte arbejder om:

A: Mangel/ændringen accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske.

B: Istandsættelse betales af afdelingen af henlagte midler til formålet.

C: Der skal istandsættes og betales af fraflytter.

Rød tekst er lovbestemt, og kan ikke ændres.

	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres A	Afd B	Fraflytter C	
1	Lofter				
1.1	Udførelse af spærremaling for nikotingennemtrængning			X	
1.2	Maling af lofter hvis ikke hvid			X	
1.3	Farveændring (retablering til hvid)			X	
1.4	Ommaling af loft pga rester af træværksmaling			X	
1.5	Filt	X			
1.6	Strukturmalning	X			



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
2	Vægge, specielle overflader	A	B	C	
2.1	Tapetsering på oprindelig malet overflade	X			Der må ikke opsættes standardtapet eller Rutex på gipsvægge
2.2	Maling af tapetserede vægge	X			
2.3	Malet Rutex (savsmuldstapet)	X			
2.4	Strukturmalning på væg			X	
2.5	Hessian beklædte vægge			X	
2.6	Malede hessianbeklædte vægge			X	
2.7	Malet væv (diffusionsåben klæber)	X		(X)	Væv må kun opsættes på vægge uden for vådrumszonen Ellers skal fraflytter betale
2.8	Ommaling pga rester af træværksmaling på væg			X	
2.9	Malet filt (diffusionsåben klæber)	X		(X)	Samme som i pkt. 2.7
2.10	Malede glatpudsede vægge	X			
2.11	Udførelse af spærremaling for nikotینگennemtrængning			X	
2.12	Retablering af malede flisefuger/fliser på køkkenvægge. Malede fliser erstattes med nye eller væv.			X	Maling af fliser/ fuger accepteres ikke.



MATERIALEVALG TIL LOFTER OG VÆGGE

Tapetsering

- Standard tapet (ikke på gipsvægge)
- Rutex (savsmuldstapet) (ikke på gipsvægge)
- Væv (ikke hvor man bader)
- Filt (opsættes på gipsvægge)

Maling

- Minimum glans 5. (vægge)
- Minimum glans 3. hvid (loft)

Særligt om vådrum

- Minimum glans 25 på alle malede flader

	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
3	GULVE	A	B	C	
3.1	Omlakering efter lakering uden om tæpper eller møbler			X	
3.2	Omlakering efter opkogning af Gulvlak (lak bobler/skaller)			X	
3.3	Udbedre gennemslid af laklag uden misfarvning (lysegrå)			X	
3.4	Udbedre gennemslid af laklag med misfarvning (mørkgrå)			X	
3.5	Udbedre ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage, gardiner og lign.)			X	



3.6	Udbedre farveforskelle i laklag efter tæppe	X			
3.7	Opskurre ludbehandlet gulv			X	
3.8	Vinylbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	X			
3.9	Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	X			
3.10	Almindeligt slid af gulve og dørtrin	X			§25 stk. 3
3.11	Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin			X	
3.12	Retablering ved manglende dørtrin			X	Når fjernet på foranledning af kommune, de betaler.
3.13	Afrensning og behandling af sandlister og fejelister			X	
3.14	Retablering af manglende sandlister, skurelister og fejelister			X	
3.15	Lakering pga. rester af væg, træværks og loftsmaling på gulve			X	
3.16	Dybe ridser i og manglende lak på gulve og dørtrin fuldslibes og lakeres mindst 3 gange (inkl. mellemslibning)			X	

Udførelse

Skader afrenses, fuldslibes og lakeres mindst to gange (inkl. mellemslibning)

MATERIALEVALG TIL TRÆGULVE

Gulvlak

- vandbaseret



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
4	VÆGGE OG GULVE I BADEVÆRELSE	A	B	C	
4.1	Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.			X	
4.2	Udgipsning af borehuller i fliser				Se nyt vedl. katalog
4.3	Udgipsning af borehuller mellem fliser				Se nyt vedl. katalog
4.4	Retablering af malede fliser eller fuger			X	Erstattes med nye fliser
4.5	Erstatning af ødelagte fliser			X	
4.6	Fastgørelse af løse fliser. Hvis løse fliser skyldes alm. slid, skal afd. udskifte		(X)	X	§ 25, stk. 3



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
5	DØRFLADER OG SKABSLÅGER	A	B	C	
5.1	Mindre antal afskalninger	X			
5.2	Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering (helligdage gardiner og lign.)			X	
5.3	Udbedring af nedslidt, men intakt malingslag		X		
5.4	Udbedring af ridser i større omfang			X	
5.5	Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X	
5.6	Opsætning af manglende døre			X	
5.7	Udskiftning af dør med huller			X	
5.8	Opsætning af manglende låger/hylder i skabe			X	
5.9	Montering af manglende håndtag, greb og hængsler ved fraflytning			X	
5.10	Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			X	
5.11	Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler		X		

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og malerulle.

MATERIALEVALG TIL TRÆVÆRK

Grundning (inden påføring af maling)

- Flügger - interiør wood primer /hæftegrunder eller tilsvarende kvalitet (fx Sadolin, Dyrup)

Maling

- Interiør High finish, glans 50, RAL 9010, hvid eller RAL 7035 grå eller tilsvarende kvalitet (fx Sadolin, Dyrup)
Alle låger eller dørlader i samme rum, skal fremstå ensartet.



6	FODPANELER, KARME, INDFATNINGER VINDUER OG VINDUESRAMMER	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
		A	B	C	
6.1	Mindre antal afskalninger	X			
6.2	Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering helligdage, gardiner og lign.)			X	
6.3	Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end standard RAL 9010 hvid/ RAL 7035 grå)			X	
6.4	Ridser efter støvsugning eller lignende,	X			§ 25, stk. 3
6.5	Nedslidt, men intakt malingslag		X		
6.6	Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X	
6.7	Gennemslid af malingslag grundet almindeligt brug		X		
6.8	Plastkarme og indfatninger må ikke males			X	
6.9	Afrensning som følge af forkert brug eller rester af væg- og loftsmaling på paneler, karme, vinduesrammer og indfatninger			X	
6.10	Udbedring efter borehuller i plastrammer og plastkarme			X	

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og malarulle.

MATERIALEVALG

Se ovenfor pkt. 5



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
7	SKABE OG SKUFFER	A	B	C	
7.1	Udbedring af ridsede overflader på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, som misligholdelse.			X	
7.2	Gennemslid af skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, der skyldes almindelig brug,	X	X		§ 25. stk. 3
7.3	Udbedring efter selvklæbende papir/pvc på hylder			X	
7.4	Retablering af manglende indbyggede skabe og skuffer (klædeskabe undtaget)			X	
7.5	Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			X	
7.6	Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			X	
7.7	Udskiftning af ødelagte håndtag, greb og hængsler			X	

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og malerulle.

MATERIALEVALG

Se ovenfor pkt. 5



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
8	KØKKENBORDPLADER	A	B	C	
8.1	Udbedring af gennemslidt overflade		X	(X)	Ved fejlagtigt brug, fraflytter
8.2	Udbedring efter brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder og lign.)			X	
8.3	Mindre skæremærker pga. alm. brug,	X			§ 25, stk.3
8.4	Udbedring efter gennemslid eller huller i laklag (træplader)			X	
8.5	Nedslibning/udskiftning efter dybe skæremærker			X	
8.6	Udbedring efter skæremærker i løse kantlister			X	
8.7	Udbedring/udskiftning efter skader af større omfang i kantliste			X	
8.8	Udbedring efter brandmærker i løse kantlister fx fra cigaretgløder)			X	



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
9	KOMFURER, INDBYGNINGSOVN OG GLASKERAMISK KOGEZONE	A	B	C	
9.1	Knækket glaskeramisk plade som følge af forkert brug			X	
9.2	Vedligeholdelse af ovnrum i boperioden			X	
9.3	Udskiftning af knapper og elementer grundet slid		X		
9.4	Misfarvning af kogezone	X			

	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
10	KØLE/ FRYSESKAB	A	B	C	
10.1	Klistermærker, buler m.m. i låger udbedres eller udskiftes			X	
10.2	Manglende indhold, hylder, bokse, skuffer m.v.			X	
10.3	Udskiftning af defekte låger, tætningslister, termostat		X		
10.4	Mindre misfarvninger indvendig	X			



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
11	FLISEGULV	A	B	C	
11.1	Afkalkning af kalkbelægninger			X	
11.2	Rensning på grund af utilstrækkelig renholdelse			X	
11.3	Udbedring af ru overflade, fx efter afrensning med syre			X	
11.4	Manglende eller beskadigede fuger		X		§ 25, stk. 3
11.5	Afrensning af maling af gulve			X	

	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
12	SANITET	A	B	C	
12.1	Udskiftning på grund af beskadiget overflade som følge af manglende renholdelse, syrepåvirkning, misfarvning eller anden misbrug			X	
12.2	Udskiftning på grund af revner, der skyldes mislighold			X	
12.3	Udskiftning på grund af alm slidtage		X		
12.4	Udskiftning nødvendiggjort af skade, der ikke er rapporteret til driftsskontoret			X	
12.5	Udskiftning på grund af farvet sanitetsporcelæn, der fraviger farven hvid			X	



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
13	KOLDT- OG VARMTVANDSHANER, BLANDINGSBATTERIER, BRUSERE OG BADEVÆRELSESUDSTYR	A	B	C	
13.1	Udbedring af skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligehold.		X		
13.2	Udskiftning nødvendiggjort af skader, der ikke er rapporteret til driftskontoret			X	
13.3	Afkalkning af blandingsbatterier, haner og brusere			X	
13.4	Udskiftning af ødelagte hylder, knager, spejl og toiletrulleholder			X	

	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
14	EL-INSTALLATIONER OG MÅLERE	A	B	C	
14.1	Genetablere uautoriserede indgreb i el installationer			X	
14.2	Udbedre skader, herunder overmalede kontakter eller dæksler			X	
14.3	Retablere utilgængelige el-installationer (fx skjult bag lofts- og vægbeklædning)			X	



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
15	RADIATORER OG RØR	A	B	C	
15.1	Fastsiddende radiatorventiler som ikke virker		X		§ 24, stk. 1
15.2	Mindre afskaldninger på radiatorer og rør	X			
15.3	Flere afskaldninger på radiator og rør grundet mislighold			X	
15.4	Afrensning af vægmaling fra radiatorer og rør			X	
15.5	Malede radiatorer med radiatormaling RAL 9010 hvid eller RAL 7036 grå	X			
15.6	Udskiftning nødvendiggjort af skader som følge af forkert brug			X	
15.7	Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer, samt hakker og skrammer			X	
15.8	Udskiftning af termostatventil		X	(X)	Ødelagte betales af fraflytter (hærværk)

MATERIALEVALG TIL RADIATORER

Maling

- Gråtone eller hvid
- Flügger eller tilsvarende kvalitet (fx Sadolin, Dyrup)



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
16	NØGLER OG LÅSE	A	B	C	
16.1	Omlægning/udskiftning af låsecylinder, når der færre nøgler end udleveret og kvitteret for ved indflytning eller kopinøgler			X	
16.2	Erstatning af manglende originale nøglekort/brikker i det antal, der er udleveret og kvitteret for ved indflytningen			X	
16.3	Vedligeholdelse af låse		X		

	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
17	ALTAN, LOFT- OG KÆLDERRUM	A	B	C	
17.1	Tømning og rengøring			X	
17.2	Retablere efter ikke godkendte opsatte markiser, lamper og ledninger mv.			X	

	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres	Afd	Fraflytter	
18	GENERELT OM Udstyr	A	B	C	
18.1	Nedtagning og udbedring efter alle ikke tilhørende beslag, persienner, lamper, ledninger mv.			X	



	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres A	Afd B	Fraflytter C	
19	GENERELT OM RENGØRING OG AFKALKNING				
19.1	Rengøring af tømt bolig			X	
19.2	Rengøring efter håndværkere		X		
19.3	Afkalkning ved manglende vedligeholdelse			X	

	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
		Accepteres A	Afd B	Fraflytter C	
20	VENTILATION OG GENVEX				
20.1	Afrensning af maling på indblæsnings og udsugnings ventiler			X	
20.2	Rengøring af indblæsnings- og udsugningsventiler			X	
20.3	Rengøring af emfang (emhætte)			X	
20.4	Rengøring af fedtfilter til emfang			X	



BESKRIVELSE AF BOLIGERNES GENERELE STANDARD

Boligerne i afdelingen kan bære præg af råderetsarbejder udført af tidligere lejere, her kommer en kort beskrivelse af den generelle standard. Såfremt din bolig afviger, anbefaler vi, at du kontakter driftskontoret for at få oplyst, hvordan du vedligeholder dette korrekt.

GENERELT

DØRE:

- Døre inde i boligen er af typen Swedoor. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når disse skal udskiftes grundet slid og ælde, udskiftes disse med tilsvarende.
- Hoveddøren udskiftes kun af afdelingen efter beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af ejendommen.

EL-INSTALLATIONER:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige elinstallationer.
- Alle boliger har HPFI relæ.
- Kontakter med jord findes i lejlighederne.
- Installationer, der ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning, bringes i overensstemmelse med lovgivningens krav.

GULV:

- Gulve i værelser, stue, entré og køkken er lavet af Stapparket. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Lejere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med tilsvarende.
- Gulve i køkkener kan variere over følgende materialevalg: Klinker/vinyl/linoleum/laminat/. Ved udskiftning (slid og ælde) udskiftes disse med tilsvarende.
- Gulve i baderum kan variere over følgende materialevalg: klinker. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med tilsvarende.



SANITET:

- Sanitet er af anerkendt fabrikat, valgt af afdelingen. Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes med tilsvarende, der er vandbesparende.
- Beboere kan benytte individuel råderet til at ændre til andet vandbesparende fabrikat. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med, der er vandbesparende.

ARMATURER

- Blandingsbatterier er af mærket f.eks. hansgrohe/Oras. Ved nedslidning udskiftes med tilsvarende VA godkendte armaturer.

VÆGGE:

- Lette skillevægge er opført i gips eller som 'skelletvæg'.
- Beboere kan have benyttet råderettens mulighed for at ændre på antallet af rum ved at opsætte eller nedrive lette skillevægge. Disse ændres ikke efterfølgende af afdelingen.

VINDUER:

- Vinduespartiramme og indfatninger er udført i træ, alu eller plast. Ved nedslidning udskiftes disse i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af bygningen.
- Der er normalt ikke vindueskarme. Tidligere beboers ændring af dette i overensstemmelse med råderetsreglerne vil ikke blive tilbageført.

SÆRLIGT VEDRØRENDE KØKKENER

KØKKENELEMENTER:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt standard køkken. Som udgangspunkt er et standardkøkken fra 1975-1976 og bærer præg deraf. Det er træelementer med indbygget plastikgreb. De oprindelige bordplader er formica. Træelementer er enten lakeret eller malet i neutrale farver med en klar lak.

Hjørttegården har ikke siden sin opførelse gennemgået en kollektiv køkkenmodernisering.

Der bliver gennemført enkelte køkkenmoderniseringer i forbindelse med individuelle råderetssager og slid og ælde. Ved slid og ælde er der benyttet standardkøkkener fra IKEA, Designa, Svane & HTH.

Der kan være en variant alt efter køkkenets areal. Det kan også forekomme, at der er fjernet det ene underskab til brug for opvaskemaskine.



- I forbindelse med slid og ælde kan disse blive udskiftet med et nyt standardkøkken. Et standardkøkken vil som minimum indeholde 3 underskabe (herunder vask skab og evt. skuffesektion) samt 2-3 overskabe + evt. 1 højskab. Elementerne vil være hvide, bordpladen gråmeleret laminat.
- Beboere *kan* benytte individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med tilsvarende eller andet standardkøkken af tilsvarende kvalitet.

SÆRLIGT VEDRØRENDE BADERUM

BADEZONEN:

- Badezonen er karakteriseret ved at opfylde kravene i henhold til gældende bygningsreglement ved byggeriets opførelse eller i forbindelse med tidspunktet for modernisering af badeværelse.

FLISER PÅ VÆGGE:

- I badeværelset er væggene beklædt med filt/glasvæv til loft uden for badezonen. Vægge er malet med vådrumsmaling.
- Badezonen er beklædt med fliser/glasvæv.
- Ovenstående indtil afslutning af den igangværende reovering. (forventes færdig 2020)

BADEVÆRELSESUDSTYR:

- Badeværelsesudstyret er karakteriseret ved at være af mellemklasse standard.
 - I badeværelser er der monteret lampe i loftet og/ eller lampe over spejlet.
 - Beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på lampe i loft eller over spejl. Ved udskiftning på grund af slid og ælde opsættes nyt udstyr af ovennævnte standard (mellemklasse standard).
- Ovenstående indtil afslutning af den igangværende reovering.

Godkendt på afdelingsmødet den 4. september 2018