



BILAG A

VEDLIGEHOELDELSES- STANDARD

Beskrivelse af afdelingens standard materialevalg til brug for løbende vedligeholdelse, udskiftning ved slid og ælde, samt ved fraflytning.

Det fremgår af vedligeholdelsesreglementet, hvem der skal betale for udgifterne ved fraflytning.

Afdelingens regler

Reglerne for afdelingen er vedtaget af beboerne i afdelingen og samlet i disse 5 regelsæt:

1. Husorden: Regler for adfærd og hensyn i afdelingen
2. Vedligeholdelsesreglement: Overordnede regler for vedligeholdelse for din bolig
- 3. Vedligeholdelsesstandard (bilag a til vedligeholdelsesreglement):
Specifikke regler for løbende vedligeholdelse af din bolig samt
istandsættelse ved fraflytning**
4. Råderetskatalog: Reglerne for, hvad du må ændre i din bolig og have
5. Havereglement: Regler for adfærd i din have



Indhold

1. Standard og vedligeholdelse.....	3
Armaturer (vandhaner og bruser).....	3
El-installationer og målere	3
Fodpaneler, karme, indfatninger og vinduesrammer	3
Have	3
Hvidevarer	4
Indvendige døre og skabslåger (gælder ikke køkken).....	4
Køkken	4
Nøgler og låse	4
Radiatorer	4
Ringeklokke	5
Sanitet	5
Trægulve og trappe.....	5
Ventilation og gulvvarme.....	5
Vinduer og udvendige døre.....	5
Vinduesplade	5
Vægge og gulve på toiletter	6
Vægge og lofter	6
2. Ved fraflytning.....	7
El-installationer og målere	7
Fodpaneler, karme, indfatninger, døre og vinduer	7
Have	7
Hvidevarer (emhætte).....	8
Indvendige døre og skabslåger (gælder ikke køkken).....	8
Koldt- og varmvandshaner, blandingsbatterier, bruser og badeværelseudstyr	8
Køkken	9
Nøgler, låse og dørklokke.....	9
Postkasse og eltavle.....	9
Radiatorer	9
Rengøring og tømning af bolig	10
Sanitet	10
Trægulve og trapper	10
Ventilation og gulvvarme.....	11
Vægge og gulve på toiletter	11
Vægge og lofter	11

1. Standard og vedligeholdelse

Armaturer (vandhaner og bruser)

Armaturer er i stål. På toiletterne er der indbygnings spot.

Vedligeholdelse: Den nemmeste rengøring sker ved aftørring straks efter brug. Almindelig rengøring kan ske med vand tilsat rengøringsmiddel, poler efter med en tør klud. Spejlet pudses med glasrens. Vandhane- og bruserfiltre afmonteres jævnligt og afkalkes med kalkfjerner eller eddikesyre. Filter til vandhanen (perlatorer) udleveres på kontoret.

El-installationer og målere

Vandmåleren sidder i teknikskabet på toiletet. Fjernvarmemåleren sidder i skuret. El-måleren sidder udvendigt ved hoveddøren. El-tavlen sidder i entréen.

Aflæsning: En gang årligt skal man aflæse vandmåler. Fjernvarme og el fjernaflæses.

Fodpaneler, karme, indfatninger og vinduesrammer

Træværket er hvidmalet.

Vedligeholdelse: Træværket rengøres med vand og sæbe.

Malerarbejde: Huller spartles, træværket slibes og males derefter med pensel. Der skal males med maling med højglans i god kvalitet, malearbejdet skal være dækkende.

Ved fraflytning henstilles til at man bruger afdelingens maler.

Have

I afdelingen må kun plantes bøgehæk. I forhaven er plantet et træ (forskellige sorter). Terrasse og flisegang er grå betonfliser. I forhaven er et aflåst skur.

Vedligeholdelse:

Græs:

Græsset skal slås jævnligt i perioden ca. april-oktober. I vækstperioder slås græsset ca. 1 gang om ugen, mens der i tørkeperioder kan gå længere imellem. Når græsset slås jævnligt, kan afklippet blive liggende som kompost og holder samtidigt på fugtigheden. Græsset må ikke slås kortere end 4 cm.

Græsslåmaskine er til gratis udlån fra fællesskuret.

Græsset kan gødes en gang årligt i perioden april-august. Husk at eftervande eller gøde lige før regn. Gødning/kompost kan hentes gratis på genbrugspladsen. Afdelingen har en trailer til gratis udlån til dette.

Græsset har godt af en tilførsel af granuleret kalk i marts-april. Husk at eftervande eller kalke lige før regn.

Ujævnheder eller udgået græs gives en topdressing (lige dele kompost- og sandblanding evt. med græsfrø i ca. 1 cm tykkelse).

Græsset skal eftersås hvis der er bare pletter, eller hvis der er foretaget en udvidelse af haven efter godkendelse fra bestyrelsen.

Græsset skal vandes i tørre perioder.

Græsset skæres 1-2 gange årligt med tydelig kant langs hækken med en spade el.lign. for at undgå ukrudt i hækken. Hvis der er græs på ydersiden af hækken, skæres kanten også af her.

Hæk:

Hækken skal klippes mindst 1 gang om året i april og/eller sensommeren.

Hækkens højde er beskrevet i Havereglementet.

Hækken skal ligeledes klippes i siderne, så den er ensartet og ikke stikker ud til gene i og omkring haven.

Ukrudt i hækken skal fjernes, så det ikke tager næring og lys fra hækken.

Jorden som hækken står i gødes med 2-3 cm. kompost 1-2 gange om året (forår og efterår). Kompost kan hentes gratis på genbrugspladsen. Afdelingen har en trailer til gratis udlån til dette. Hække skal vandes i tørre perioder.

Træ:

Træet i forhaven samt hæk i både for- og baghave må ikke fjernes. Afdelingen beskærer træet. Du skal selv fjerne sideskud. Træet skal vandes i tørre perioder.

Vanding:

Vanding bør ikke ske i høj varme og direkte sol grundet fordampning; bedste tidspunkt for vanding er om aftenen, når solen ikke står direkte på.

Fliser:

Flisegang og terrasse skal holdes fri for ukrudt og mos, hvilket gøres nemmest med en flisebørste, som er til gratis udlån fra fællesskuret.

Hvidevarer

Emhætten må ikke bruges uden filtre. Hvis du har en opvaskemaskine, skal der være spilbakke under, og du må ikke benytte hele opvasketabs, da de blokerer kloakken.

Vedligeholdelse:

Emhætten rengøres med en opvredet klud, filtrene fra emhætten rengøres med varmt vand og sæbe eller i opvaskemaskinen. Man må ikke benytte rengøringsmidler på spray, da det ødelægger de elektriske installationer.

Indvendige døre og skabslåger (gælder ikke køkken)

Døre og skabslåger er hvid laminat. Dørgreb er af typen soft krom.

Du må ikke hænge vasketøj til tørre over dørene.

Du skal holde dørene lukket, når det er muligt, da dette forebygger, at de bliver skæve.

Vedligeholdelse: Sæbevand.

Køkken

Køkkenelementer er hvide med hvide fronter, greb er soft krom. Bordpladen er grå laminat med bøgeliste eller hvid plastliste mod væg. Køkkenvasken er i stål. Der er monteret emhætte og indbygningsspots. Hvis du har to stativer til affald på indersiden af køkkenlågen, skal bioaffald skal være monteret inderst for at undgå overbelastning eller skævhed.

Vedligeholdelse: se link:

<http://www.svane.com/Files/Images/Svane/Vejledninger/svane-vedligeholdelsesvejledning-A4-2015.pdf>

Nøgler og låse

Låsesystemet er DORMA.

Vedligeholdelse: Låsen smøres efter behov med en syrefri olie

Radiatorer

Radiatorerne er hvide og tilkoblet fjernvarmen.

Vedligeholdelse: Alle radiatorer indstilles på min. 1 for at beholde cirkulation. Udluftning sker efter behov, vejledning findes på hjemmesiden.

Ringeklokke

Ringeklokken er trådløs.

Vedligeholdelse: Udskiftning af batterier i modtagerboksen til ringeklokken og i selve ringeklokken.

Sanitet

Toiletter og vaske er udført i hvid porcelæn.

Vedligeholdelse: Rengøres med vand og sæbe. Tåler kalkfjerner og eddikesyre. Undgå skurecreme.

Trægulve og trappe

Trægulve er parketgulv i ask.

Trappetrin og gelænder er udført i ask. Øvrigt træværk ved trappen er hvidmalet.

Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.

Ønskes der andre materialer skal der gøres brug af individuel råderet.

Vedligeholdelse: Daglig rengøring er støvsugning. Gulvet vaskes ved behov med vand tilsat sæbespåner eller sæbe til trægulve. Der må ikke ligge vand på gulvet efter vask. Der må ikke bruges sulfo-midler og klorin.

Gulvlakering: Skader afrenses, gulvene slibes efter behov og lakeres mindst to gange med en kvalitetslak (inkl. mellemslibning).

Trappebehandling: Træværket slibes og males derefter med pensel eller rulle, og skal være dækkende. Der skal males med maling med højglans i god kvalitet. Trappetrin og gelænder slibes og lakeres efter behov.

Ved fraflytning henstilles til at man bruger afdelingens gulvmand og maler.

Ventilation og gulvvarme

Der er installeret Genvex ventilation i boligen, samt gulvvarme på toilet og bad.

Vedligeholdelse: Indsugningsventiler i entré og badeværelse skal halvårligt vedligeholdes, som anvist på hjemmesiden. Indblæsningsventilerne i loftet må ikke ændres, den mørke støvring rundt om ventilerne tørres af med en klud. Filtrene i anlægget må ikke støvsuges. Anlægget må ikke slukkes.

Der foretages halv årligt gennemgang af anlæggene, hvilket varsles af bestyrelsen.

Vinduer og udvendige døre

Vinduer og døre er af mærket Velfac. Glasplade foran fransk altan.

Vedligeholdelse: Hængsler og låse smøres med en syrefri olie min 1 gang om året. Listerne tørres af med en opvredet klud. Skinnen over på oversiden af døre og vinduer støvsuges jævnlige. Se vedligeholdelsesvideoer på hjemmesiden.

Vinduesplade

Vinduesplade er lys sandfarvet marmor.

Vedligeholdelse: Daglig rengøring med vand på blød klud. Sæbespåner efter behov. Tåler ikke hård nylonbørste.

Vægge og gulve på toiletter

Gulv på toilet og badeværelse er udført i grå fliser.

Badezonen er belagt med hvide fliser.

Vægge er malet med hvid vådrumsmaling.

Vedligeholdelse: Væg- og gulvfliserne rengøres i varmt vand, tilsat rengøringsmiddel med afkalkende effekt. Fliserne efterpoleres med en tør klud. Der bør ikke anvendes rengøringsmidler med voks/plejemidler, da det kan binde smuds i overfladen.

Fastsiddende snavs på fuger skrubbes af med en nylonbørste eller svamp. Ståluld må aldrig anvendes.

Kalkaflejringer kan fjernes med kalkfjerner.

Gulvafløbet har indbygget vandlås som minimum hvert halve år, skal renses for snavs og hår. Fjern risten, skru vandlåsen op, fjern hår og slam. Genmonter vandlås og rist. På hjemmesiden findes video, som viser dette.

Vægge og lofter

Vægge og lofter er ved indflytning malet hvide.

Vedligeholdelse: Maling kan dagligt afvaskes med vand og sæbe, eller periodisk med grundrens, som dog kan forårsage en mindre ændring i overfladen.

Malerarbejde: Vægge og lofter rengøres. Huller spartles og slibes. Vægge og lofter males med rulle, dækkende med mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden maling påføres.

Ved fraflytning henstilles til at malerarbejdet udføres af afdelingens maler.

Materialevalg: Der skal males med maling af høj kvalitet.

Vægge i køkkenet over komfur og bordplader skal males med en højglans maling. Min. 50 cm op fra bordpladen.

Det er tilladt at opsætte tapet, væv og filt uden brug af individuel råderet. Dog ikke tilladt at i badzonen.

Filt må kun opsættes på lofter.

Det er ikke tilladt at bruge: Hessian-, vinyl- eller skumtapet, samt struktur maling.

2. Ved fraflytning.

A: Mangel/ændring accepteres uden krav om istandsættelse

B: Istandsættelse afholdes af afdeling

C: Istandsættelsen betales af fraflytter

El-installationer og målere

	A	B	C	Bemærkning
Genetablering efter uautoriserede indgreb i el-installationer			X	
Genetablering af utilgængelige el-installationer, f.eks. skjult bag vægbeklædning			X	
Udbedring af beskadigede, herunder overmalede, kontakter eller dæksler			X	

Fodpaneler, karme, indfatninger, døre og vinduer

	A	B	C	Bemærkning
Mindre antal afskalninger	X			
Udbedring af ikke korrekt udført malerarbejde.			X	
Ommaling grundet anden farve end hvid			X	
Nedslidt men intakt malingslag		X		Ved mangelfuld vedligeholdelse betaler fraflytter.
Udbedring af skader efter klæbemærker			X	
Gennemslidning af malingslag grundet almindelig brug.		X		Ved mangelfuld vedligeholdelse betaler fraflytter.
Afrensning af malerplettede lister af naturtræ			X	
Ommaling pga. væg og loft maling på træværk			X	
Udbedring efter borehuller			X	
Udskiftning af vinduer og døre grundet forkert brug			X	

Udførelse: Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel

Materiale: Maling af høj kvalitet glans 40-50 (grundet forud for maling)

Have

	A	B	C	Bemærkning
Manglende vedligeholdelse af græsplæne og hæk			X	
Genetablering af hæk			X	
Genetablering af træ i forhave		X		hærværk og lign. tilfalder udgiften fraflytter
Fjernelse af ikke godkendte hegn, havelåger, fliser mm.			X	
Reetablering af ødelagte fliser			X	
Fjernelse af hylder, kroge mm. i skuret			X	
Fjernelse af uautoriserede el-installation i skuret.			X	Der kan søges tilladelse til el i skuret
Misvedligeholdelse af skuret			X	

Hvidevarer (emhætte)

	A	B	C	Bemærkning
Udskiftning eller udbedring ved slitage efter almindeligt brug	X			
Udskiftning eller udbedring ved slitage efter forkert brug			X	
Udbedring efter mangelfuld rengøring			X	
Erstatning af manglende filter			X	

Indvendige døre og skabslåger (gælder ikke køkken)

	A	B	C	Bemærkning
Mindre antal afskalninger	X			
Udbedring men intakt malingslag		X		
Udskiftning af skadet eller ødelagte døre og låger ved almindeligt brug		X		
Udbedring efter ikke håndværksmæssig korrekt udført maling			X	
Udbedring af ridser i større omfang			X	
Udskiftning af skadet eller ødelagte døre og låger ved forkert brug			X	
Fjernelse af lim- og klæberester herunder farveændring			X	
Opsætning af manglende døre og låger			X	
Montering af manglende dørhåndtag, greb og hængsler			X	
Afrensning af maling på dørhåndtag, greb og hængsler			X	
Udskiftning af udslidte håndtag og fejl ved dørhåndtag, greb og hængsler		X		

Udførelse: Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel

Materiale: Maling af høj kvalitet glans 40-50 (grundet forud for maling)

Koldt- og varmvandshaner, blandingsbatterier, bruser og badeværelseudstyr

	A	B	C	Bemærkning
Afkalkning af blandingsbatterier, haner og brusere			X	
Udskiftning nødvendiggjort af skader der ikke er meddelt bestyrelsen			X	
Udskiftning af ødelagte knager, spejle og toiletrulleholdere			X	
Udbedring af skader der skyldes slid og ælde, men ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse		X		

Køkken

	A	B	C	Bemærkning
Udbedring grundet forkert brug			X	
Gennemslidning ved almindeligt brug	X			
Udbedring efter selvklæbende papir			X	
Udbedring af mørke ringe efter varme genstande eller efter brandmærker			X	
Reetablering af manglende skabe og skuffer			X	
Udskiftning af manglende/ødelagte greb og hængsler			X	
Afrensning af maling på greb og hængsler			X	
Mindre skæremærker i bordpladen pga. almindeligt brug	X			
Udskiftning af bordplade efter dybe skæremærker eller ødelagt overflade			X	
Udbedring af ødelagt kantliste			X	
Afkalkning af vask			X	

Nøgler, låse og dørklokke

	A	B	C	Bemærkning
Mangelfuld vedligeholdelse af låse, samt omlægning/udskiftning af låsecylindere, når der afleveres færre nøgler end udleveret og kvitteret for			X	Låsesystem udskiftet 20. april 2015
Erstatning af manglende originale nøgler til indvendige døre, hængelås til skur og udendørs vandhane i det antal, der er kvitteret for og udleveret ved indflytning			X	
Udskiftning af bortkommende modtageboks til dørklokke			X	
Udskiftning af dørklokke grundet forkert brug			X	

Postkasse og eltavle

	A	B	C	Bemærkning
Fjernelse af klistermærker, navneskilte mv.			X	

Radiatorer

	A	B	C	Bemærkning
Mindre afskalning af radiatorer	X			
Flere afskalninger af radiatorer			X	
Afrensning af vægmaling			X	
Udskiftning ved forkert brug			X	
Udbedring af skader efter klæbemærker, hakker og skrammer			X	
Spraymalede radiatorer med korrekt radiatormaling	X			

Fastsiddende radiatorventiler som ikke virker		X		
Udskiftning af termostatventil		X		

Rengøring og tømning af bolig

	A	B	C	Bemærkning
Fjernelse af effekter i bolig og skur			X	
Nedtagning og udbedring efter alle ikke-tilhørende beslag, gardiner, lamper, strømføring mv.			X	
Rengøring af bolig og skur			X	
Afkalkning grundet manglende vedligeholdelse			X	
Rengøring efter håndværkere	X		X	Udgiften overtages med 1% per måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.

Sanitet

	A	B	C	Bemærkning
Udskiftning pga. beskadiget overflade som følge af misbrug.			X	
Udskiftning nødvendiggjort af skader der ikke er meddelt bestyrelsen			X	
Udskiftning pga. farvet sanitetsporcelæn			X	
Udskiftning pga. revner der ikke skyldes krakelering			X	
Udskiftning pga. revner der skyldes krakelering		X		

Trægulve og trapper

	A	B	C	Bemærkning
Behandling af gulve og trappetrin (slibning og lakering)			X	
Udbedring af ikke korrekt udført behandling af gulv og trappetrin			X	
Afslibning og lakering af malet gulve og trappetrin			X	
Omlakering pga. malerrester			X	
Malerarbejde af trappen			X	
Ommaling af trappen			X	
Farveændring			X	
Nuanceforskelle grundet møbler mv.	X			

Udførelse: Skader afrenses, fuldslibes og lakeres mindst 2 gange (inkl. mellemslibning).

Ventilation og gulvvarme

	A	B	C	Bemærkning
Udskiftning af bortkommet display til gulvvarmen.			X	
Udskiftning af bortkommet ventilations ventiler			X	
Afrensning af maling på ventiler			X	
Udskiftning af dele i teknikskabene ved forkert brug			X	
Udskiftning af filtre i ventilationen		X		Ved halvårlig gennemgang

Vægge og gulve på toiletter

	A	B	C	Bemærkning
Fjernelse af lim- og klæberester fra knager og lignende			X	
Væv opsat i vådrumszone			X	
Fjernelse af udstyr opsat udover standard fx håndklædeholder			X	
Udbedringer af borehuller i og mellem fliser			X	
Afrensning af malede fliser og fuger			X	
Erstatning af ødelagte fliser			X	
Fastgørelse af løse fliser		(X)	X	ved almindeligt slid, skal afdeling udskifte.
Afkalkning af fliser			X	

Udførelse: Vægge og lofter spartles, slibes og males med normal mindst 2 lag maling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning, skal der udføres spærremaling, inden maling påføres. Materialevalg: Maling af høj kvalitet glans 5, vådrum glans 25

Vægge og lofter

	A	B	C	Bemærkning
Malerbehandling af vægge og lofter	X		X	Udgiften overtages med 1% per måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
Farveændring			X	Reetablering til hvid
Filt, væv og tapet	X			Væv må ikke opsættes i badezonen, ellers skal fraflytter betale
Hessian, vinyl- eller skumtapet samt strukturmalning			X	
Maling af vægge og lofter med filt, væv og tapet.	X		X	Udgiften overtages med 1% per måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
Ommaling af loft og vægge	X		X	Udgiften overtages med 1% per måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
Ommaling pga. træmaling på vægge og lofter			X	

Udførelse: Vægge og lofter spartles, slibes og males med normal mindst 2 lag maling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning, skal der udføres spærremaling, inden maling påføres. Materialevalg: Maling af høj kvalitet glans 5, vådrum glans 25