



# Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Bispevangen II. Afsnit  
Afdeling 862

Om boligens stand og  
vedligeholdelse

## Indhold

Indledning.....	3
Vedligeholdelsesreglement.....	4
Boligens stand ved indflytning/raflytning .....	5
Vedligeholdelse ved råderetsarbejde.....	7
Reglernes godkendelse .....	7

## Indledning

### **Pas godt på din bolig - det betaler sig!**

I dette reglement kan du læse om, hvordan du skal vedligeholde din bolig, mens du bor i den, og hvordan vedligeholdelsesstanden bliver vurderet i forbindelse med din fraflytning. Du kan også læse om de krav, som afdelingen har fastsat for boligens stand ved indflytning.

Du har gode muligheder for selv at tilrettelægge, hvordan og hvor ofte du vil vedligeholde din bolig, men som hovedregel skal du huske på, at løbende og korrekt vedligeholdelse betaler sig og kan sikre dig imod betydelige omkostninger til genopretning af boligen - både mens du bor her og hvis du vælger at flytte.

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten.

Hvis du er i tvivl om noget kan du henvende dig til servicecenteret.

---

## Vedligeholdelsesreglement

### A-ordning – kort fortalt

Lejer sørger i bo perioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejer afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejer er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter håndværkere.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Lejer afholder udgifterne til normalistsættelsen, men afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1% pr. måned regnet efter 20 måneders bo periode og til lejemålets ophør.

Når der er gået i alt 10 år fra indflytning, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen ved fraflytning.

Lejere afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen.

---

## Boligens stand ved indflytning/raflytning

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke forventes at være nyistandsatte.

### Stue, køkken, værelse og entré

#### Vægge:

Ved indflytning er væggene tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv eller filt og malet. Standardfarven er hvid. Produktoplysninger fås ved henvendelse til servicecenteret. Ved raflytning skal vægge være i samme stand og farve, som ved indflytning.

#### Løfter:

Ved indflytning er loftet malet. Standardfarven er hvid. Produktoplysninger fås ved henvendelse til servicecenteret. Ved raflytning skal loftet være i samme stand og farve, som ved indflytning.

#### Gulve og trapper:

Ved indflytning kan gulve og trapper bære præg af at være brugte/slidte. Dog vil overfladen/lakken være fri for skader. Ved raflytning skal gulve og trapper være i samme stand som ved indflytning.

#### Træværk – døre, vinduer, karme, paneler mv.:

Træværk vil kun være istandsat og malet, hvor der efter udlejers skøn er behov for det. Standardfarven er hvid. Produktoplysninger fås ved henvendelse til servicecenteret. Ved raflytning skal træværk være i samme stand som ved indflytning.

#### Skabe og Inventar:

Inventar og skabe kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder. Klædeskabe og teknikskabe kan være malet i hvide farver, medmindre de fremstår i original farve. Produktoplysninger fås ved henvendelse til servicecenteret. Ved raflytning skal inventar og skabe være i samme stand som ved indflytning.

#### Radiatorer:

Radiatorer vil kun være istandsat og malet, hvor der efter udlejers skøn er behov for det. Standardfarven er hvid. Produktoplysninger fås ved henvendelse til servicecenteret. Ved raflytning skal radiatorer være i samme stand som ved indflytning.

### Badeværelse

#### Vægge:

Ved indflytning er væggene malet med vådrumsmaling eller der er opsat fliser. Standardfarven er hvid. Produktoplysninger fås ved henvendelse til servicecenteret. Ved raflytning skal vægge være i samme stand og farve, som ved indflytning.

#### Løfter:

Ved indflytning er loftet malet med vådrumsmaling. Standardfarven er hvid. Produktoplysninger fås ved henvendelse til servicecenteret. Ved raflytning skal loftet være i samme stand og farve, som ved indflytning.

---

**Gulv:**

Ved indflytning er der klinker eller fliser på gulvet. Gulvet kan bære præg af at være brugt. Ved fraflytning skal gulvet være i samme stand som ved indflytning.

Træværk – døre, vinduer, karme, mv.:

Træværk vil kun være istandsat og malet, hvor der efter udlejers skøn er behov for det.

Standardfarven er hvid. Produktoplysninger fås ved henvendelse til servicecenteret.

Ved fraflytning skal træværk være i samme stand som ved indflytning.

**Inventar:**

Inventar kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

**Radiatorer:**

Radiatorer vil kun være istandsat og malet, hvor der efter udlejers skøn er behov for det.

Standardfarven er hvid. Produktoplysninger fås ved henvendelse til servicecenteret.

**Altan**

Ved indflytning kan gulvet og altanadskillelse bære præg af at være brugt.

Ved fraflytning skal gulvet være i samme stand som ved indflytning.

**Rengøring generelt**

I forbindelse med indflytning er lejligheden afleveret i rengjort stand.

Ved fraflytning skal lejligheden afleveres i samme stand som ved indflytning.

Lejer er forpligtet til at rense gulvafløb/vandlåse.

Lejlighedens nagelfaste inventar og hårde hvidevarer skal være rengjorte og afkalkede /affedtede.

**Indeklima**

For at undgå problemer med træk, fugt og skimmelsvamp bør du sørge for, at alle rum er nogenlunde lige varme og opvarmet til mindst 19 grader.

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen. Sørg i øvrigt altid for at bruge emhætten, når du laver mad. Tjek at udsugning og aftræk virker som det skal og hæng tøj til tørre udenfor eller brug en tørretumbler med kondensvirkning eller aftræk til det fri.

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne.

---

## Haver, udvendigt træværk og beplantning

Almindelig vedligeholdelse efter gældende husorden.

Bøgehække må være max. 180 cm høje, og 30 cm brede fra stammen  
Træer må være max 220 cm høje. Buske må max være 120 cm høje.

Plankeværk, træer og buske ud til fællesområdet må kun være 120 cm høje.

### **Første havevandring.**

Første havevandring foretages i uge 26, her skal beboerne have styr på følgende ting i deres haver.

1. hækken skal være klippet.
2. græsset skal være slået.
3. der skal ikke være ukrudt.
4. ingen affald

### **Anden havevandring.**

Havevandringen foretages uge. 44. Her skal beboerne have styr på følgende.

1. græsset skal være slået
2. der skal ikke være ukrudt
3. træer og buske skal være skåret ned i den rigtige højde
4. ingen affald

## Tæt / lav bebyggelse

Ren- og vintervedligeholdelse af trapper og fliser sørger lejer selv for i rækkehusene og i stueetagerne i randehusene, hvor der er en forhave.

Vedr. alt udendørsbelysningen (udskiftning af pærer). Kontakt servicecenteret.

## Vedligeholdelse ved råderetsarbejde

### **Forbedringer og Forandringer**

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Vedligeholdelse påhviler lejer hvis andet ikke fremgår af tilladelsen fra servicecenteret.

### **Reglernes godkendelse**

Afdelingens vedligeholdelsesreglement er godkendt af beboerne på et afdelingsmøde den 15. maj 2023 og erstatter tidligere gældende reglementer.

**Revideret og godkendt på afdlingsmøde d. 2. april 2024**

---