

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Afdelingsnavn: Herluf Trolle Parken
Afdelingsnr.: 25

Reglementet er godkendt på afdelingsmødet den 28. januar 2026.

Standardreglementet er udgivet: november 2024.

Revideret: Senest revideret den 24. april 2026 med tilføjelse af boligændringer fra råderetskatalogets positivliste til *pkt. 5 Særlig udvendig vedligeholdelse*.



Indhold

1. Generelt	2
2. Overtagelse af boligen ved indflytning.....	2
3. Vedligeholdelse i boperioden.....	3
4. Ved fraflytning	4
5. Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. 3.d).....	5
6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. 4.a).....	8
7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	10

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

- a) Med virkning fra den 28. januar 2026 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

- b) Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

- c) Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

Model A - normalistsandsættelse

- d) I denne afdeling anvendes model A – normalistsandsættelse.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

- a) Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistsandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke forventes at være nyistsandsatte.
Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.
- b) Indflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af slid og ælde, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Lejligheden vil ved overdragelse være forsynet med rutex, medium, dog kan der være opsat glasvæv i entré, køkken og/eller bad. Indflytteren må acceptere at vægge, lofter og træværk er malet og skal holdes i råhvid eller NCS0500-N. Enkelte afdelinger har paneler og døre i naturtræ. Disse må ikke males uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

Syn ved indflytning

- c) I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

- d) Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, hvis denne ikke er til stede ved synet.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

- e) Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
- f) Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.
- g) At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke indflytteren fra sin vedligeholdelsespligt.
- h) Indflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med administrationen få refunderet afholdte udgifter til mangelahjælpning.

3. Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

- a) Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling inkl. dørtrin mv. i boperioden. Vedligeholdelsen foretages med rutex og maling i råhvid eller NCS0500-N, der kan dækkes med maksimalt 2 gange maling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
- b) Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- c) For at undgå en fugtig bolig, hvor bolig eller inventar bliver ødelagt på grund af fugt, skal lejer sørge for at lufte godt ud. En kort kraftig udluftning er bedre end at lade vinduet stå på klem. Udluftning minimum to gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima.

Særlig udvendig vedligeholdelse

- d) Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
- e) Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, eller lejekontrakten.
- f) Afdelingens standardfarve for udvendigt træværk er blågrå – Farvekode U-794 jf. Flügger (besluttet på ordinært afdelingsmøde i 2026)

Udlejerens vedligeholdelsespligt

- g) Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
- h) Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
- i) Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 7.

Anmeldelse af skader

- j) Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejerer straks meddele dette til udlejerer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerer for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning

- a) Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:
 - i. hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - ii. maling eller tapetsering af vægge
 - iii. håndværker-rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejerer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 6.

- b) Normal istandsættelse ved fraflytning efter pkt. 1 skal i almindelighed altid udføres, medmindre boligen for alle eller nogle af de pågældende bygningsoverflader fremtræder nyistandsat med rutex og malet i råhvid eller NCS0500-N. Dog accepteres opsat glasvæv malet i råhvid eller NCS0500-N i entré, køkken og/eller bad.
- c) Lejerer afholder udgifterne til normalistandsættelse, men udlejerer overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejerer således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

Misligholdelse

- d) Lejerer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. Dette gælder også manglende lakering af gulve i afdelinger med trægulve samt dørtrin.
- e) Konstateres der, som følge af rygning i lejemålet, nikotinskader i lejemålet, der kræver ekstraordinær afvaskning eller malerbehandling ved fraflytning, betragtes dette som misligholdelse. De ekstra udgifter til udbedring af disse nikotinskader skal afholdes fuldt ud af fraflytter. (Kontrollere hvad der er vedtaget i nuværende)
- f) Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

- g) Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring, betragtes dette som misligholdelse.

Undladelse af normalistandsættelse

- h) Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder

håndværksmæssigt korrekt nystandsats med rutex og malet i farven råhvid eller NCS0500-N. Dog accepteres opsat glasvæv malet i råhvid eller NCS0500-N i entré, køkken og/eller bad.

Syn ved fraflytning

- i) Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

- j) Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
- k) Kopi af fraflytningsrapporten fremsendes til lejeren senest 14 dage efter synet.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

- l) Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

- m) Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
- n) I den endelige opgørelse kan lejers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

- o) Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

Istandsættelse ved bytning

- p) Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. 3.d)

I dette afsnit fremgår det hvilke udvendige vedligeholdelsesopgaver, som afdelingsmødet har besluttet at lejeren er ansvarlig for.

Ændringer	Vedligeholdelse
Altanafskærmning	Lejer skal selv renholde og vedligeholde altanafskærmning i boperioden.
Altan	Lejer skal selv renholde og vedligeholde altan og sørge for at altan afløb er renholdt og funktionsdygtigt i boperioden.

Belægning – fliser	Lejer skal selv renholde og vedligeholde belægningen i boperioden. Disse arealer skal renses for ukrudt og alger, så de fremstår pæne og ryddelige. Ukrudt må kun forekomme i begrænset omfang, således arealerne ser vedligeholdt ud.
Belægning – terrasser	Lejer skal selv renholde og vedligeholde belægningen i boperioden. Disse arealer skal renses for ukrudt og alger, så de fremstår pæne og ryddelige. Ukrudt må kun forekomme i begrænset omfang, således arealerne ser vedligeholdt ud.
Drivhus, blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde drivhuset. Det er lejers forpligtigelse, at drivhuset er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Drivhus: ikke blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde drivhuset i boperioden.
Gyngestativ	Lejer skal selv renholde og vedligeholde gyngestativet. Det er lejers forpligtigelse, at gyngestativet er i funktionsdygtig og lovlig stand i boperioden.
Havebilag	<p>Hvor der til boligen hører have eller udendørs arealer er det lejerens forpligtigelse, at vedligeholde denne. Haven skal til enhver tid fremstå pæn og ryddelig. Ukrudt må kun forekomme i begrænset omfang, således haven ser vedligeholdt ud. Forpligtelsen gælder også vinterbekæmpelse.</p> <p>Hækken skal klippes og holdes fri for ukrudt og græs på begge sider i en afstand af 30 cm fra hækken. Ved husene er der flere der har græsplæne helt ind til hækken. Dette tillades, men ukrudt skal selvfølgelig fjernes. Hækhøjden må ikke overstige 1,80 m og hækken skal klippes minimum 1 gang pr. år, i perioden 15. juni til 15. august.</p> <p>Der skal være fri adgang 50 cm langs hækken, til plantekasse eller lign. Hække må ikke fjernes uden skriftlig tilladelse fra administrationen. Træer og buske må ikke være til fare eller beskadige bygninger, eller skygge unødigt for naboer Der må ikke plantes efeu og lignende plantetyper op ad mure og vægge. Der må ikke plantes invasive planter. Haveaffald skal bortskaffes fra haven.</p> <p>Vedligeholdelse påhviler lejer i boperioden, og haven skal til enhver tid fremtræde i vel vedligeholdt stand. Hvis det kan konstateres, at arbejdet ikke opfylder nærværende betingelser, vil lejer pålægges omkostningerne til evt. udbedring</p>
Træhavelåge: blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde havelågen og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794. Det er lejers forpligtigelse, at havelågen er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Komposit havelåge: blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde havelågen. Det er lejers forpligtigelse, at havelågen er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Træhavelåge: ikke blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde havelågen og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794.
Komposit havelåge: ikke blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde havelågen.
Træ hegn i egen have	Lejer skal selv renholde og vedligeholde træ hegn og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794.

Hegn mellem naboer	Lejer skal selv renholde og vedligeholde træhegn og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794.
Hegn mod fællesareal; blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde træhegn og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794.
Højbede	Lejer skal selv renholde og vedligeholde højbed.
Legehus	Lejer skal selv renholde og vedligeholde legehuset og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794. Det er lejers forpligtigelse, at legehuset er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Markise	Lejer skal selv renholde og vedligeholde markisen og sørge for at markise funktionsdygtigt i boperioden.
Nedgravet trampolin	Lejer skal selv renholde og vedligeholde trampolinen og sørge for at trampolinen er funktionsdygtigt i boperioden.
Overdækket terrasse; blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde overdækket terrasse og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794. Det er lejers forpligtigelse, at den overdækkede terrasse er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Overdækket terrasse; ikke blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde overdækket terrasse og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794.
Parabol/antenne	Lejer skal selv renholde og vedligeholde parabol/antenne og sørge for at parabol/antenne er funktionsdygtigt i boperioden.
Regnvandstønde	Lejer skal selv renholde og vedligeholde regnvandstønde og sørge for at regnvandstønde er funktionsdygtigt i boperioden.
Vinduer	Lejer skal selv renholde og vedligeholde vinduer ind- og udvendigt og sørge for vinduer er funktionsdygtigt i boperioden.
Todelt terrassedør eller terrassedør med udvendig håndtag og lås	Lejer skal selv renholde og vedligeholde terrassedør og sørge for at terrassedør er funktionsdygtigt i boperioden.
Trådhegn i egen have	Lejer skal selv vedligeholde trådhegnet og sørge for at trådhegnet funktionsdygtigt i boperioden.
Tørrestativ	Lejer skal selv renholde og vedligeholde tørrestativet og sørge for at tørrestativet er funktionsdygtigt i boperioden.
Udendørs stikkontakt	Lejer skal selv vedligeholde udendørs stikkontakt og sørge for at udendørs stikkontakt er funktionsdygtigt i boperioden.
Udestue	Lejer skal selv renholde og vedligeholde udestuen og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794 hvis den opføres i træ. Det er lejers forpligtigelse, at udestuen er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Udhus-skur; blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde udhus/skur og males i blågrå, farvekode jf. Flügger U-794 hvis den opføres i træ. Det er lejers forpligtigelse, at udhus/skur er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Udhus-skur; ikke blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde udhus/skur og sørge for at udhus/skur funktionsdygtigt i boperioden.
Voliere	Lejer skal selv renholde og vedligeholde voliere og sørge for at voliere funktionsdygtigt i boperioden.

Lejers mislighold

- a) Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af lejer, kan afdelingen vælge at:
 - i. Nedrive/ fjerne bygningsdelen for lejers regning.
 - ii. Foretage nødvendig vedligeholdelse for lejers regning.
 - iii. Pålægge lejer en huslejeforhøjelse, der modsvarer afdelingens udgifter til vedligeholdelsen.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. 4.a)

Stuer, værelser, entré og depotrum

Vægbehandling

- a) Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Ved opsætning af nyt rutex, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malingskvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Loftbehandling

- b) Lofter i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malingskvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Køkken

Vægbehandling

- c) Vægge i køkken er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Ved opsætning af nyt rutex, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malingskvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Vægge i køkken over bordpladen, hvor der ikke er klinker skal males med glans 25 som Flüggers Dekso 25. Farve råhvid eller NCS0500-N.

Loftbehandling

- d) Lofter i køkken er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malingskvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Badeværelse

Vægbehandling

- e) Vægge i badeværelse er ved indflytningen tapetseret med filt og malet med maling som Flügger vådrumsmaling i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: (Vægge som ikke er beklædt med klinker)

Ved opsætning af nyt filt, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malingskvalitet skal være som Flüggers vådrumsmaling eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 25.

Loftbehandling

- f) Lofter i badeværelse er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 10 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malingskvalitet skal være som Flüggers flutex 10 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 10.

Træværk

- g) Indvendigt træværk skal males med maling som Flügger Interior High Finish 40 eller tilsvarende.

Isolering over knaster skal omfatte afstøvning og pletning med isoleringsmiddel over knaster, harpikslommer og gennemslag af tidligere behandling.

Kitning af naturtræ skal omfatte udfyldning af søm- og knasthuller, vindridser, knastoprivninger, geringer og lignende, samt efterslibning og afstøvning.

Malingskvalitet skal være som Flüggers Interior easy Finish 40 eller tilsvarende. Farve som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

Gulve

- h) Trægulve skal vedligeholdes med lak så ofte, at lakoverfladen ikke gennemslides og selve gulvet beskadiges. Gulvet vedligeholdes med gulvlak som Junckers gulvlak vandbaseret ultramat.

Gulve belagt med vinyl vedligeholdes med midler som Tarkett Grøn Gulvaskemiddel.

Gulve belagt med linoleum vedligeholdes med midler som Forbo Monel Floorcare.

Ved afkalkning af vådrumsgulve, må der ikke anvendes syre, da dette nedbryder fuger og terrazzo.

Afdelingen foretager ikke nogen istandsættelse og vedligeholdelse af trægulve, hvorfor den enkelte lejer selv må foretage og bekoste en slibning og overfladebehandling eller udlægge gulvtæpper, hvis det skønnes nødvendigt.

Inventar

- i) Indvendig side af udvendige døre- og vinduer skal der males med maling som Flügger Interior easy Finish 30 eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, glans 30.

Plast- og aluminiumsvinduer må ikke males, kun rengøres.

- j) Indvendige malede døre males med maling som Flügger Interior easy Finish 40 eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

- k) Malet køkkeninventar og garderober skal males med maling som Flügger Interior High easy 40 eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

- l) Radiatorer skal males med maling som Flügger radiatormaling eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

- a) Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
- b) Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

- c) Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

- d) Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg i forbindelse med indflytningen.