

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Afdelingsnavn: Nyborg
Afdelingsnr. 46

Reglementet er godkendt på afdelingsmødet den 27. januar 2026

Udgivet: november 2024.

Senest revideret redaktionelt den 24. april 2026 med ændringer til a) rens af tagrender. FAB renser tagrender på dobbelthuse og 2-familieshuse på Solvænget og b) 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)	9
7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	11

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

- a) Med virkning fra den 27. 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. Bryggers er pudsede vægge.

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.

Udlejers vedligeholdelsespligt

- f) 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.
- g) Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
- h) Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 7.

Anmeldelse af skader

- i) Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Unnlades

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 nyistandsat 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. Istandsættelsesarbejder 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 udlejerens 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	Vedligeholde
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. Lejer er pligtig til selv at sørge for snekastning og grusning på adgangsvej og evt. fortov ved hvert grundstykke, herunder også fortov ud mod offentlig vej.

	Der må kun bruges urea på trapperne ved hoveddøren.
Bålsted	Lejer skal selv renholde og vedligeholde bålsted. Det er lejers forpligtigelse, at bålstedet er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Drivhus	Lejer skal selv renholde og vedligeholde drivhuset. Det er lejers forpligtigelse, at drivhuset er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Flagstang	Lejer skal selv renholde og vedligeholde flagstangen. Det er lejers forpligtigelse, at flagstangen er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Gyngestativ	Lejer skal selv renholde og vedligeholde gyngestativet og sørge for at gyngestativet er funktionsdygtigt i boperioden.
Haver	Hækkene må ikke blive højere end 180 cm, og må ikke blive bredere end 35 cm fra midten til hver side, og skal klippes 2 gange om året. Første gang inden 10. juli og næste gang inden 1. oktober. Klipning af hække i Solvænget v/ indgang og vaskeplads: Lejer i stuen klipper inden 10 juli og lejer på 1. sal klipper inden 1. oktober. Lejeren har pligt til at holde hækken rent både ud- og indvendig omkring lejemålet. <u>Haver</u> 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. Ved fraflytning skal haven afleveres i ryddelig og velvedligeholdt stand, hvis det ved fraflytning kan konstateres, at haven ikke afleveres i ryddelig og velvedligeholdt stand, vil fraflytter pålægges omkostningerne til evt. udbedring
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.
Havelåge: blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde havelågen. Det er lejers forpligtigelse, at havelågen er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Tagrum	Lejer er forpligtig til med jævne mellemrum at efterse loftsrums og i givet fald straks at anmelde utætheder til beboerrepræsentanten eller boligselskabet samt omgående fjerne evt. fygesne på loftet.
Lamper	Lejer er forpligtet til selv at skifte pærer i udvendige spot.
Træ hegn i egen have	Lejer skal selv renholde og vedligeholde hegnet. Det er lejers forpligtigelse, at hegnet er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Hegn mellem naboer	Lejer skal selv renholde og vedligeholde hegnet. Det er lejers forpligtigelse, at hegnet er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Jacuzzi	Lejer skal selv renholde og vedligeholde jacuzzien. Det er lejers forpligtigelse, at jacuzzien er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Kompostbeholder	Lejer skal selv renholde og vedligeholde kompostbeholder.

Højbede	Lejer skal selv renholde og vedligeholde højbedet.
Legehus	Lejer skal selv renholde og vedligeholde legehuset. Det er lejers forpligtigelse, at legehuset er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Markise	Lejer skal selv renholde og vedligeholde markisen og sørge for at markisen er funktionsdygtig i boperioden.
Ombygning af eltavle for egen ladeboks	Lejer skal selv vedligeholde eltavlen og sørger for at eltavlen er funktionsdygtig og lovlig i boperioden.
Opsætning af egen ladeboks	Lejer skal selv vedligeholde ladeboks og sørge for at ladeboksen er funktionsdygtig og lovlig i boperioden.
Nedgravet trampolin	Lejer skal selv renholde og vedligeholde trampolinen og sørge for at trampolinen er funktionsdygtig i boperioden.
Overdækket terrasse;	Lejer skal selv renholde og vedligeholde overdækket. Det er lejers forpligtigelse at den overdækkede terrasse er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Parabol/antenne	Lejer skal selv renholde og vedligeholde parabol/antenne og sørge for at parabol/antenne er funktionsdygtig i boperioden.
Regnvandstønde	Lejer skal selv renholde og vedligeholde regnvandstønde og sørge for at regnvandstønde er funktionsdygtig i boperioden.
Sauna	Lejer skal selv renholde og vedligeholde saunaen. Det er lejers forpligtigelse, at saunaen er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Shelter	Lejer skal selv renholde og vedligeholde shelteren. Det er lejers forpligtigelse, at shelteren er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Sandkasse	Lejer skal selv renholde og vedligeholde sandkassen. Det er lejers forpligtigelse, at sandkassen er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Tørrestativ	Lejer skal selv renholde og vedligeholde tørrestativet og sørge for at tørrestativet er funktionsdygtig i boperioden.
Udendørs stikkontakt	Lejer skal selv vedligeholde udendørs stikkontakt og sørge for at udendørs stikkontakt er funktionsdygtig i boperioden.
Udestue	Lejer skal selv renholde og vedligeholde udestuen. Det er lejers forpligtigelse, at udestuen er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Vildmarksbad	Lejer skal selv renholde og vedligeholde vildmarksbad. Det er lejers forpligtigelse, at vildmarksbad er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Udhus-skur; ikke blivende	Lejer skal selv renholde og vedligeholde udhus/skur. Det er lejers forpligtigelse, at udhus/skur er i funktionsdygtig stand i boperioden.
Vinduer/trapper	Lejer skal selv renholde og vedligeholde tilhørende trapper og vinduer 2 gange om ugeligt samt smøre med korrekt vedligeholdesolie.
Fælles ude for 2 families huse	I de lige uger er første salen forpligtiget til at salte fællesarealer samt fortov i tilfælde af frost og eller snefald. Hækkene klippes i egen have. Fælleshækken ved tørrestativerne der strækker sig forbi hoveddøren og ud til vejen vedligeholdes og klippes i lige årstal. Stuen: Rengøring af trapperum fra og incl. mellemrepos til kælderør incl. bankning af måtter, samt renholdelse af udvendigt gangareal fra kældertrappe til vejkant, samt i sommerperioden græsslåning på arealet med tørrestativerne i alle ulige uger.

	<p>I de ulige uger er stuen forpligtiget til at salte fællesarealer samt fortov i tilfælde af frost og eller snefald.</p> <p>Hækkene klippes i egen have. Er der hæk eller buske langs tørrestativerne må denne/disse max blive en meter i højden, således at tøjet kan hænge frit.</p> <p>Fælleshækken ved tørrestativerne der strækker sig forbi hoveddøren og ud til vejen vedligeholdes og klippes i ulige årstal.</p> <p>Generelt er fællesarealer i kælder til tørring af tøj og vaskerum og øvrige rum er til opbevaring for cykler, barnevogne og havemøbler.</p>
--	---

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/bryggers

Vægbehandling

- e) Vægge i badeværelse er ved indflytningen tapetseret med rutex/væv 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 rutex/væv 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.

- f) Renoverede bryggers er med pudsede vægge.

Loftbehandling

- g) 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

- h) 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

- i) 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.

Inventar

- j) 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 eller andre overfladebehandlinger, kun rengøres.

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

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

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

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

- m) 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 lejemalets 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.