



Gem dette reglement sammen med din lejekontrakt

Vedligeholdelse af din bolig

Vedligeholdelsesreglement med A-ordning

Boligafdelingens navn: 1-22 Bispeparken

**Afdelingsmødet har vedtaget reglerne for
standard for vedligehold på afdelingsmødet den:** 16. september 2013



At bo i en almen bolig

Du har som beboer ansvaret for at passe på din bolig. I dette vedligeholdelsesreglement kan du læse hvordan.

I første del **Vedligeholdelse af din bolig - overordnede regler** finder du de overordnede regler for vedligeholdelse af din bolig under A-ordningen. Det er den vedligeholdelsesordning, som beboerne i din afdeling har vedtaget, I skal følge.

I anden del **Standard for vedligehold - særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling** er de særlige lokale regler for vedligeholdelse af boligerne i din afdeling, som beboerne har vedtaget, I skal følge. Her finder du også eventuelle beslutninger om råderet udenfor boligen.

Dette reglement gælder fra den dato, det vedtages på afdelingsmødet

Vedligeholdelsesreglementet erstatter alle tidligere gældende reglementer. Reglerne træder dermed i stedet for tidligere bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, uanset om der står noget andet i din lejekontrakt.

Bytter du din bolig med en anden lejebolig, gælder de samme regler som ved øvrige fraflytninger.

Hvis du vil klage

Opstår der uenighed om enten din eller afdelingens pligt til at vedligeholde og istandsætte boligen, kan sagen indbringes for beboerklagenævnet. Du finder vejledning til, hvordan du klager til beboerklagenævnet på Københavns kommunes hjemmeside.

Har du spørgsmål?

Mangler du oplysninger, eller er du i tvivl om fortolkningen af reglerne, er du velkommen til at kontakte ejendomskontoret.

Du kan finde mere information på fsb.dk/beboer



2

Vedligeholdelse af din bolig - overordnede regler

Kort om A-ordningen

Hvordan din bolig og resten af boligerne i din afdeling skal holdes vedlige er besluttet af beboerne på et afdelingsmøde. fsb har to forskellige, lovbestemte vedligeholdelsesordninger: A-ordning og B-ordning. Alle afdelinger skal vælge en ordning. Din afdeling har valgt A-ordningen.

Kort fortalt betyder det følgende:

- **Mens du bor i din bolig**, skal du sørge for at vedligeholde den indvendig med maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. I særligt alvorlige tilfælde af misligholdelse kan du komme til at betale for udbedring af skaderne, selv om du stadig bor i boligen.
- **Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes** - bortset fra almindeligt slid og ælde.
- **I forbindelse med at du flytter** foretages et fraflytningssyn. Hvis din bolig ved fraflytningssynet:
 - fremtræder med lofter og vægge som nyindstandsatte, jf. reglerne i afsnittet

Standard for vedligehold

- fremtræder med vedligeholdte gulve
- ikke er misligholdt, jf. reglerne i afsnittet **Standard for vedligehold**
- ikke bærer præg af anden misligholdelse,

skal der ikke foretages yderligere istandsættelse og udbedringer.

- **Hvis lofter og vægge ikke fremtræder nyistandsatte** ved fraflytningssynet, laver afdelingen en såkaldt 'normal-istandsættelse' af din bolig, når du flytter. Istandsættelsen omfatter maling af lofter, tapetsering og/eller maling af vægge samt rengøring efter håndværkere, jf. **Standard for vedligehold**.
- **Hvis gulvene ikke fremtræder vedligeholdte** bliver de istandsat.
- **Hvis du flytter fra din bolig inden for det første år** efter, du er flyttet ind, skal du betale 90 % af udgiften for boligens normalistandsættelse. Afdelingen overtager herefter gradvist betalingen med 10 % pr. år for efter ni års botid at betale hele udgiften.
- **Hvis din bolig bærer præg af misligholdelse** ved fraflytningssynet, enten fordi at den ikke lever op til reglerne i afsnittet **Standard for vedligehold**, eller fordi den har været udsat for anden form for misligholdelse, udbedres dette. Uafhængig af hvor længe du har boet i boligen, skal du altid betale for en istandsættelse, der er en følge af misligholdelse.
- **Afdelingen betaler for udbedringen af almindeligt slid og ælde**, der sker som følge af almindelig brug, mens du bor i boligen

Du kan finde mere information på fsb.dk/beboer



Når du flytter ind

Din bolig er en genbrugsbolig

Når du flytter ind i din bolig, fremtræder lofter og vægge som nystandsatte, gulve fremtræder som vedligeholdte, og boligen er gjort ren. Boligen vil dog bære præg af det slid, der anses for at være rimeligt i forhold til boligens alder. Det er heller ikke sikkert, at farvevalget falder i din smag, da farverne er bestemt af de tidligere beboere eller af afdelingen. Træværk, inventar m.v. vil kun være malet, hvis der har været beskadigelser som følge af misligholdelse eller på grund af almindeligt slid og ælde. Din bolig er således en genbrugsbolig.

Syn ved indflytning og rapport

Du skal påtale eventuelle fejl og mangler ved boligen over for ejendomskontoret senest to uger efter, din lejekontrakt træder i kraft. Ejendomskontoret sørger for, at der bliver foretaget et indflytningssyn senest to uger efter, du har overtaget boligen. Ved synet gennemgår en repræsentant for ejendomskontoret boligen sammen med dig, og der udfyldes der en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Finder I fejl og mangler, vil de enten blive udbedret hurtigst muligt eller noteret i indflytningsrapporten. fsb kan vurdere, at en fejl eller mangel, som du eller fsb har påtalt, er uvæsentlig og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl og mangler, når du flytter.

Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du skal gemme.

**Er du i tvivl, er det en god idé at kontakte
ejendomskontoret for at få rådgivning**



Mens du bor i din bolig

Indvendig vedligeholdelse

Mens du bor i boligen, skal du selv sørge for den indvendige vedligeholdelse, ligesom du selv skal betale for maling, tapet, gulvbehandling og lignende. Du skal sætte boligen i stand så ofte, at boligen ikke forringes - bortset fra almindelig 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. fx med rengøring og/eller maling af malede døre. Af hensyn til indeklimaet er det meget vigtigt, at du sørger for at lufte godt ud og har opvarmning i alle boligens rum i fyringssæsonen. Ellers kan det medføre skader som fx skimmelsvamp.

Hvis du ikke vedligeholder din bolig, eller du på anden måde misligholder den, kan du komme til at betale for udbedringerne af skaderne, når du flytter fra boligen. I **Standard for vedligehold** kan du se, hvilke særlige krav din afdeling har vedtaget for, hvilken stand boligen skal have, når en beboer flytter ind og ud. Du kan samtidig se, om det er den fraflyttede beboer eller afdelingen, der skal betale for eventuelle udbedringer.

I særligt alvorlige tilfælde af misligholdelse kan du komme til at betale for udbedring af skaderne, selv om du stadig bor i boligen. Det kan være, hvis skaderne fx er til gene for andre beboere, eller hvis de giver langvarige, omfattende skader på bygningen, såfremt de ikke bliver udbedret.

Vedligeholdelse af installationer m.v.

Din afdeling sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Afdelingen sørger samtidig for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af vand-, varme- og elinstallationer, sanitetsudstyr, hårde hvidevarer som er købt og installeret af afdelingen, ruder og låse/nøgler, der er installeret eller godkendt af afdelingen.

Anmeldelse af skader

Hvis der opstår skader i eller omkring din bolig, skal du straks meddele det til ejendomskontoret. Du kan nemlig komme til at betale for skader og følgeskader, der er sket som følge af manglende anmeldelse af skader.

Ændring af boligen ('Råderetten')

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.

Inden du går i gang, skal du altid først anmelde ændringer af din bolig til fsb. Du skal afvente fsb's skriftlige svar, før du går i gang med ændringerne. Du modtager svar fra fsb indenfor otte uger.

Husk at ændringer altid skal overholde bygningsreglementets bestemmelser.

Du kan finde mere information på fsb.dk/beboer



Når du flytter

Syn ved fraflytning

Når fsb har fået meddelelse om, at du ønsker at flytte, bliver du indkaldt skriftligt til et fraflytningssyn. Fraflytningssynet skal være afholdt senest to uger efter, at fsb er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Synet foregår som udgangspunkt på fraflytningdagen. Ved synet skal din bolig være ryddet og rengjort. Hvis ikke boligen er ren og ryddet, risikerer du, at synet annulleres, og at du bliver indkaldt til et syn en anden dag. Alle nøgler skal afleveres til personen, der syner din bolig.

Synsrapport

Ved synet udarbejdes en synsrapport, hvor det bliver registreret, hvad der skal udføres som 'normal-istandsættelse', og hvad der eventuelt skal udføres som følge af misligholdelse. Synet tager blandt andet udgangspunkt i de særlige regler for din afdeling, som du kan se i **Standard for vedligehold**. Du får en kopi af synsrapporten ved synet, eller den sendes til dig senest to uger efter, synet er afholdt. Senest to uger efter synsdatoen får du også at vide, hvor meget det anslås, at du skal betale for istandsættelse og eventuel misligholdelse.

Istandsættelse ved fraflytning

Når du flytter, skal boligen 'normal-istandsættes', dvs. så lofter og vægge fremtræder som nyistandsatte og gulvene som vedligeholdte. Endvidere vil der blive gjort rent efter håndværkerne. Du betaler selv 90 % af udgifterne til normal-istandsættelse det første år, du bor i boligen. Afdelingen overtager herefter gradvist denne udgift med 10 % pr. pr. år for efter ni års botid at betale hele udgiften.

Hvis fsb skønner, at det er håndværksmæssigt nødvendigt, afrenses gammelt tapet før ny tapetsering. Det sker på afdelingens regning. Hvis du har brugt en anden vægbehandling eller lignende, end der står i **Standard for vedligehold**, vil det blive betragtet som misligholdelse. Du betaler her selv hele udgiften til istandsættelse.

Misligholdelse

Er din bolig eller inventaret misligholdt, når du flytter, skal det istandsættes, som beskrevet i **Standard for vedligehold**. Her betaler du hele udgiften til istandsættelsen.

Det er misligholdelse, når boligen eller dele af den er ændret eller forringet, 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. Er det nødvendigt at udskifte inventar eller dele af boligen fx en dør på grund af misligholdelsen, fratrækkes den del af udgiften, der kan henføres til almindeligt slid og ælde.

Endelig opgørelse

fsb sender den endelige opgørelse over udgifterne til istandsættelse til dig hurtigst muligt. Her står, 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.

Pas godt på din bolig

Du skal som fraflytter tænke på, at du kan gøre fraflytningsregningen mindre ved at vedligeholde din bolig og passe på inventaret, mens du bor der.

Dette vedligeholdelsesreglement er udarbejdet efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 987 af 21. oktober 2009, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 490 af 05. juni 2006.



Standard for vedligehold

Særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling

Din afdeling har på et afdelingsmøde besluttet, hvilken stand boligerne i afdelingen skal have, når en beboer flytter ind og ud. Beslutningerne er samlet i denne standard. Her finder du detaljeret information om, hvordan standen skal være på fx lofter, gulve og vægge i din bolig ved ind- og udflytning. Du kan også se, om din afdeling har særlige krav til, hvilke materialer der må bruges, eller om der er regler for, om beboerne skal være med til at holde visse udendørsarealer.


Standarden bliver brugt i forbindelse med ind- og fraflytningssyn. Du kan også bruge den som et opslagsværk for, hvad du må lave i din bolig, samt hvordan du skal passe på din bolig, mens du bor her. Du kan samtidig se, hvornår det er dig, og hvornår det er din afdeling, som skal betale, hvis dele af eller hele boligen skal istandsættes, når du flytter igen. Du finder også eventuelle beslutninger om råderet udenfor boligen.

Bemærk, at ikke alle regler for, hvordan en beboer må behandle sin bolig, er beskrevet i standarden. Uforsvarlig adfærd, som medfører skader på boligen eller boligens inventar, bliver altid betragtet som mislighold, hvor beboeren skal betale for udbedringen.

Standarden er delt op i en række skemaer. Ud for de enkelte punkter i skemaerne er der sat et kryds ud for enten **A**, **B** eller **C**.

- A** Istandsættelse er ikke nødvendig.
Afdelingen har besluttet, at der ikke skal ske en udbedring.
- B** Istandsættelse er nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelsen.
Afdelingen har besluttet, at der skal ske en udbedring. Det er afdelingen, som betaler, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet
- C** Istandsættelse er nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelsen.
Afdelingen har besluttet, at der skal ske en udbedring. Fraflytter skal betale, da det er misligholdelse.

 Lovgivningsbestemte regler. Afdelingen kan ikke beslutte andet.

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet. Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**.

Du kan finde mere information på fsb.dk/beboer

Boligens stand når du overtager den

Afdelingens beskrivelse af, hvordan lejemålet fremtræder

Når lejeren overtager boligen, fremtræder lofter og vægge som ny istandsatte.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være ny istandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Lofter fremtræder hvide.

Vægge fremtræder lyse (Råhvid)

Afdelingens beskrivelse af tilstanden samt slid og ælde på træværk, inventar og tekniske installationer

Når lejeren overtager boligen, fremtræder træværk: malet træværk fremstår med hvidlige nuancer og er intakt, malingen kan være falmet, fodpaneler kan fremstå med sorte streger efter støvsugeren.

Inventar fremtræder intakt og er funktionelt, men bærer præg af mange års brug

Tekniske installationer fremtræder intakt og er funktionelt, men bærer præg af mange års brug

Gulve fremtræder intakte, men bærer præg af slid og ælde og kan have med små ridser i lakken. Laklaget kan være nedslidt (uden at gulvet har taget skade)

Afdelingens beskrivelse af, om der er særlige krav til farvevalg på lofter og vægge

Lofter: Hvide

Vægge: Lyse (Råhvid)

Træværk: Svag lysgrå

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Særlige regler for boligens vedligeholdelse

Afdelingens krav til fremgangsmåder og materialer, fx vægbehandling, loftbehandling, eventuelt individuelt for hvert rum

Stuer, værelser og entré

1. Vægbehandling

Vægge er ved indflytningen tapetseret med, rutex uden overlæg og malet med plast vægmaling glans 0-10, som kan vedligeholdes således:

Tapet:

- nedtagning af gammelt rutex
- udspartling
- afslibning
- grunding med microdispers (limes)
- opsætning af ny rutex uden overlæg.

Maling af malede overflader:

- afvaskning
- udspartling, struktur i rutex må ikke ødelægges
- afslibning struktur i rutex må ikke ødelægges
- pletgrunding
- maling med plastmaling, glans 0 til 10.

Strukturmalning må ikke benyttes.

2. Loftbehandling

Lofter er ved indflytning behandlet med hvid plastloftmaling, som vedligeholdes med:

- afvaskning
- udspartling
- pletgrunding
- maling med hvid plastloftmaling.

Det er tilladt at opsætte glasfilt på lofter inden malerbehandling.

Køkken

3. Vægbehandling

Overvægge kan være behandlet som lofter, eller malet på rutex eller glasvæv. Undervægge er behandlet med acrylplastmaling glans 25 - 40, og vedligeholdes med:

- afvaskning
- pletspartling af evt. huller
- grunding
- maling med acrylplastmaling glans 25 – 40.

Fliser må ikke males. Der må ikke bores huller i fliser. Bores der huller i fuger, skal disse fuges ved fraflytning.

4. Loftbehandling

Som punkt 2.

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

■ Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

■ (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være A eller B

Badeværelse

5. Vægbehandling.

Vægge med og uden glasvæv er behandlet med acrylplastmaling glans 40 – 80, og vedligeholdes med:

- afkalkning
- afvaskning
- pletspartling med cementfiller
- pletgrundes
- mellemmales med vådrums acrylmaling
- males 2 gange acrylplastmaling glans 40 –80
- overvægge kan være behandlet som loft se punkt 2.

Fliser må ikke males. Der må ikke bores huller i fliser. Bores der i fuger, skal disse fuges ved fraflytning.

6. Loftbehandling

Som punkt 2.

Huller udspartles med cementfiller.

Træværk

Træværk er overfladebehandlet med acrylplastemalje glans 40 – 80 og vedligeholdes med:

- afvaskning
- slibning
- udspartling med acryl spartelmasse
- slibning
- grunding
- maling med acrylplastemalje.
- må ikke rullemales

Det anbefales at opsætte badeforhæng og aftørre malede vægge, døren samt fliser efter badning.

Inventar

Som punktet træværk (køkkenskabe, garderobeskabe)

Vinduer

Plastvinduer må ikke males

Der må ikke bores eller skrues i plastkarme og plastrammer. Rengøres med rengøringsmidler til almindelig husholdningsbrug.

Trævinduer er overfladebehandlet med plastalkyd maling glans 30-40 og vedligeholdes med:

- afvaskning
- slibning
- udspartling med acryl spartelmasse
- slibning
- grunding
- maling med plastalkyd maling glans 30-40
- tætningslister må ikke males
- vinduer må ikke males udvendig

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Radiatorer og rør

Radiatorer og rør er overfladebehandlet med acrylplast emalje glans 40 og vedligeholdes med:

- afvaskning
- slibning
- maling med acrylplastemalje.

Vandhaner og ballofix stophaner

Må ikke males.

Gulve træ, gulve kork taglejligheder

Slibes, afvaskes, lakeres med vandbaseret klar lak.

Gulve klinker, terazzo, linoleum, vinyl

Må ikke males.

El-installationer

Må ikke males.

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Løfter	A	B	C	Bemærkninger
Farver, der ikke kan dækkes med to gange hvid maling			X	Det accepteres, at man skal male 2 gange for at dække farven
Afskalning forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling			X	
Løfter som ikke fremtræder hvide			X	

Trægulve	A	B	C	Bemærkninger
Lakering uden om tæpper eller møbler			X	
Opkogning af gulvlak			X	
Gennemslidning af laklag		X		Ved gennemslidning af lak til gulv er der tale om mislighold.
Gennemslidning af laklag på dørtrin		X		Ved gennemslidning af lak til gulv er der tale om mislighold
Ikke håndværksmæssigt korrekt lakering (fx 'søer' eller 'kager')			X	
Farveforskelle i laklag efter tæppe pga. sol	X			
Farveafsmitning fra tæppe			X	
Lud og oliebehandlede gulve				Dette gælder ikke Bispeparken

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug

og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Malede gulve			X	
Vinylbelægning			X	
Trægulve belagt med dæklamel/laminat			X	
Lakerede trægulve			X	
Dybe ridser			X	
Brændemærker			X	
Fugtskader			X	

Vægge og overflader	A	B	C	Bemærkninger
Tapetsering på en overflade, der oprindeligt var malet (ikke badeværelser)			X	
Maling af tapetserede vægge	X			
Ukorrekt behandling af vægge, hvor der er foretaget skimmelsvampforebyggende behandling - se tillæg			X	Tillægget er under udarbejdelse
Hessianbeklædte vægge (ubehandlede med farveforskelle)			X	
Malede hessianbeklædte vægge			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug

og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Malet savsmuldstopet skal være stødt sammen (uden overlapninger)	X			
Malet glasvæv/glasfilt (uden overlapninger)	X			
Strukturmalning på vægge			X	
Maling på ikke tidligere behandlede overflader (fx berapning eller blank mur, dog ikke på altaner)			X	
Tapetserede vinduesbrystninger/lysninger			X	
Tapetserede overvægge i køkken (oprindeligt malede)			X	
Løst tapet eller vægbeklædning		X	X	Skal vurderes fra gang til gang, da det ikke nødvendigvis er misligholdelse
Tapet i baderum			X	

Flisebeklædte vægge og gulve	A	B	C	Bemærkninger
Limrester fra opsatte holdere o. lign.			X	
Opsat udstyr ud over standard, fx sæbeholdere			X	
Borehuller i fliser			X	
Borehuller i fuger			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug

og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Malede fliser eller fuger			X	
---------------------------	--	--	---	--

Dørflader og skabslåger, malede				
	A	B	C	Bemærkninger
Mindre skrammer		X		
Hjemmemalede (fx 'løbere' eller 'helligdage')			X	
Nedslidt, men intakt malinglag		X		
Ridser i større omfang			X	
Skader efter klæbemærker - herunder farveændring			X	
Gennemslidning af malinglag grundet almindeligt brug		X		
Manglende eller skadede dørgreb og eller lågegreb			X	
Eget malerarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt			X	

Dørflader og skabslåger af naturtræ, lakeret med klar lak				
	A	B	C	Bemærkninger
Mindre afskalninger		X		
Hjemmelakerede (fx 'løbere' eller 'helligdage')			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindeligt brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Nedslidt, men intakt laklag		X		
Ridser i større omfang			X	
Malede overflader		X		
Skader efter klæbemærker (herunder farveændring)			X	
Gennemslidning af laklag grundet almindeligt brug		X		
Manglende eller skadede dørgreb og/eller møbelgreb			X	
Eget malerarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt			X	

Malede fodpaneler, karme og indfatninger	A	B	C	Bemærkninger
Mindre antal afskalninger		X		
Hjemmemalede (fx 'løbere' eller 'helligdage')			X	
Farver, der ikke kan dækkes med to gange hvid maling		X		
Ridser efter støvsugning o. lign.	X			
Skæremærker efter gulv/tæppepålægning			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug

og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Slidt, men intakt malinglag	X		
Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X
Gennembrydning af malinglag grundet almindeligt brug		X	

Fodpaneler, karme og indfatninger, lakeret med klar lak	A	B	C	Bemærkninger
Hjemmelakerede ('løbere' eller 'helligdage')			X	
Ridsede, snavsede efter støvsugning o. lign.	X			
Slidt, men intakt malinglag	X			
Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X	
Gennembrydning af laklag pga. almindeligt brug		X		
Skæremærker efter gulv/tæppepålægning			X	

Skabe, indvendig	A	B	C	Bemærkninger
Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes forkert brug			X	
Gennemslidning af malinglag mv. på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes almindeligt brug	X			

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindeligt brug

og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Skabssider	A	B	C	Bemærkninger
Hjemmelakerede/hjemmemalede ('løbere' eller 'helligdage')			X	
Mindre afskalninger/skrammer		X		
Slidt, men intakt laklag/malinglag	X			
Tapetseret overflade			X	
Skader efter klæbemærker (herunder farveændring)			X	
Gennembrydning af laklag/malinglag grundet almindeligt brug	X			
Sømhuller eller skruehuller			X	
Ridser i større omfang			X	

Køkkenbordplader og vægplader, plastbelægning	A	B	C	Bemærkninger
Matslidt overflade	X			
Brune eller mørke ringe efter varme genstande (fx gryder)			X	
Mindre skæremærker i belægningen			X	
Dybe skæremærker i belægningen			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Huller i belægningen			X	
Dybere skæremærker i kantliste			X	
Skader af større omfang i kantliste			X	
Brandmærker i kantlister (fx fra cigaretgløder)			X	
Misligholdelse af køkkenbordplade fx vandskade (undtagen ved rørgennemføring)			X	
Malede bordplader			X	

El-komfurer	A	B	C	Bemærkninger
Mindre skader i udvendig overflade				Dette gælder ikke Bispeparken
Mindre skader i indvendig overflade				Dette gælder ikke Bispeparken
Fastbrændt misfarvning af emalje ved normalt brug				Dette gælder ikke Bispeparken
Fastbrændte mærker i selvrensende ovn bund ved normalt brug				Dette gælder ikke Bispeparken
Skader på bageplader, riste eller bradepande (fx som følge af mangelfuld renholdelse)				Dette gælder ikke Bispeparken
Manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande)				Dette gælder ikke Bispeparken
Manglende eller mangelfuld rengøring på alle flader				Dette gælder ikke Bispeparken

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Loggivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

(i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være A eller B

Rust på massefladerne				Dette gælder ikke Bispeparken
-----------------------	--	--	--	-------------------------------

Terrazzo- og flisegulve	A	B	C	Bemærkninger
Omfattende kalkbelægninger			X	
Rensning pga. utilstrækkelig renholdelse			X	
Ru overflade (fx efter afrensning med syre)			X	
Manglende eller beskadigede fuger (fx efter afrensning med syre)			X	
Malede gulve			X	

Håndvask, wc-kumme og cisterne	A	B	C	Bemærkninger
Beskadiget overflade pga. manglende renholdelse herunder misfarvning			X	
Beskadiget overflade fx pga. syrepåvirkning eller lignende			X	
Skade i overflade pga. misbrug			X	
Farvet sanitetsporcelæn	X			
Krakeleret overflade		X		

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendomskontoret, fx en dryppende vandhane eller løse fliser			X	
Mærker på vinduesglas efter klæbemærker			X	

Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser	A	B	C	Bemærkninger
Skader, der skyldes fejlagtig vedligeholdelse			X	
Skader, der skyldes mangelfuld rapportering til ejendomskontoret eller misligholdelse, fx en vandhane der drypper/er utæt			X	

El-installationer	A	B	C	Bemærkninger
Uautoriserede indgreb i elinstallationer			X	
Beskadigede, herunder overmalede kontakter, dæksler eller kupler			X	
Uautoriserede elinstallationer (fx skjult bag loft- eller vægbeklædning)			X	
Manglende eller defekt ringeklokke			X	

Nøgler og låse	A	B	C	Bemærkninger
Afleveres med 3 opgangsnøgler, 3 lejemaalnøgler samt en vaskebræk. Låsecylinder skal omlægges eller udskiftes		X		Cylinder og nøgler skiftes altid

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug

og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

Låsecylinder med tilhørende nøgler udenfor låsesystem	X			
Mangler at aflevere nøgler			X	

Radiatorer og varmemålere	A	B	C	Bemærkninger
Fastsiddende radiatorventiler		X		
Skader som følge af ukorrekt brug			X	
Skader og følgeskader, der skyldes mangelfuld rapportering til ejendomskontoret			X	
Farver, der ikke kan dækkes med to gange hvid maling			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**



Særlige regler for udendørs vedligeholdelse

Afdelingens krav til den udendørs vedligeholdelse, hvis det er aktuelt, fx rengøring af altaner

Altaner skal holdes rene og pæne og må ikke anvendes til opmagasinering.

Råderet uden for boligen

Der er ingen råderet uden for boligen.

- A Istandsættelse ikke nødvendig
- B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler
- C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler
-  Lovgivningsbestemte regler / Afdelingen kan ikke beslutte andet
-  (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Afdelingen har besluttet, om det skal være A eller B