

---

## TAGENSGÅRD I & II

---

### Vedligeholdelsesnorm for andelslejligheder

#### Vedligeholdelse

Som overordnet princip gælder, at lejlighedens faste dele og tekniske installationer skal fungere og være hele, som nedenfor anført.

Vedligeholdelsesansvaret påhviler andelshaver, med mindre det i det efterfølgende er præciseret, at det er Andelsboligforeningen Tagensgård I & II (i det efterfølgende ABTG), der har ansvaret (noteret i parentes). Såfremt dele af lejligheden skønnes at have været udsat for grov misligholdelse, kan udgiften til reparationer pålægges andelshaver, uagtet om vedligeholdelsespligten normalt påhviler ABTG. Ved salg kan bestyrelsen forlange prisen for andelen nedskrevet i henhold til vedtægterne.

#### A. Badeværelse

1. Der må ikke forefindes større kalk- og rustaflejringer.
2. Eventuelle fliser skal være hele. Ved Vvs-arbejde eller øvrigt arbejde fortaget på ABTGs regning, reparerer / udskifter ABTG eventuelle beskadigede fliser med fliser, der matcher de eksisterende bedst muligt. Hvis du ønsker at sikre dig mod forskel i farve og eller mønster ved fremtidig reparation, bør du anskaffe dig et lager erstatningsfliser.
3. Håndvask og toilet skal være hele og fungere.
4. Det skal være muligt at komme til alle vandrør og faldstammer. Såfremt disse er indkapslet påtager ABTG sig intet ansvar for reetablering ved eventuelt VVS-arbejde (faldstamme, vand- og varmerør indtil ballofix/blandingsbatteri påhviler ABTG).
5. Eventuelt badekar skal være hel med intakt emaljering og fuger.
6. Blandingsbatterier, haner og bruser skal være tætte og fungere.
7. Alle afløb skal være frie. Gulv afløb skal være dækket af en stålrister.
8. Der skal forefindes lys og spejl.

#### B. Køkken

1. Eventuelle fliser skal være hele. Ved VVS-arbejde eller øvrigt arbejde fortaget på ABTG's regning, reparerer / udskifter ABTG eventuelle beskadigede fliser med fliser, der matcher de eksisterende bedst muligt. Hvis du ønsker at sikre dig mod forskel i farve og eller mønster ved fremtidig reparation, bør du anskaffe dig et lager erstatningsfliser.
2. Vask og afløb skal være hele og fungere.
3. Blandingsbatteri skal være tæt og fungere.
4. Det skal være muligt at komme til alle vandrør og faldstammer. Såfremt disse er indkapslet påtager ABTG sig intet ansvar for reetablering ved eventuelt VVS-arbejde (faldstamme, vand- og varmerør indtil ballofix/blandingsbatteri påhviler ABTG).
5. Der må ikke findes misfarvning eller større ridser i køkkenbordspladen, der skal være forsynet med bagkantliste.

#### C. Vinduer

1. Vinduer skal være tætte og forsynede med fungerende lukketøj (ABTG).

#### D. Vægge og lofter

1. Der er ingen særlige krav til maling og tapetsering af vægge og lofter.

#### E. Hoveddør

1. Hoveddøren skal være tæt og forsynet med brevsprække (ABTG).
2. Der er ingen særlige krav til maling/lakering af hoveddørens inderside.

#### F. Gulve

1. Samtlige gulve i lejligheden, undtaget badeværelsesgulv, skal være parketgulve med intakt laklag. Der må ikke findes misfarvning, slidmærker eller større ridser i gulvet.

---

## TAGENSGÅRD I & II

---

### G. Indvendige døre

1. Der skal forefindes en dør til badeværelset med en vandnæse.
2. Der er ingen særlige krav til maling/lakering af dørene.

### H. Karme og paneler

1. Karme og paneler skal være hele.
2. Der er ingen særlige krav til maling/lakering af karme og paneler.

### I. Radiatorventiler

1. Samtlige radiatorventiler skal fungere og være tætte (ABTG).

### J. Elinstallationer

1. Der skal forefindes HFI / HPFI relæ i lejligheden ved fraflytning.
2. Afbrydere og stikkontakter skal fungere, være hele og sidde fast i væg eller karm.
3. Der må ikke findes ulovlige elinstallationer.

### K. Ventilation

1. Samtlige ventilationsventiler skal være frie, intakte og fungere. Ved defekte ventiler udskifter ABTG.

### L. Altan

1. Altanbelægning skal være pletfri og intakt.

### M. Vindueskarme

1. Vindueskarme skal være hele og være fastgjort.

### N. Faldstammer

1. Faldstammer skal være hele og uden lækager (ABTG).

### O. Ringeapparat

1. Ringeapparatet skal fungere og være intakt.

### Forbedringer

Såfremt andelshaver har foretaget arbejder i sin lejlighed, der forbedrer lejligheden, kan andelens salgspris opskrives med forbedringernes værdi efter nedenstående regler:

1. Ved en forbedring forstås alene installation af nagelfast udstyr, der udvider lejlighedens funktion eller er af væsentlig højere standard end lejlighedens tilsvarende ekstraudstyr.  
Eksempler på forbedringer:
  - a) Etablering af nyt køkken.
  - b) Installering af HFI / HPFI relæ.
  - c) Etablering af bruseniche.
  - d) Renovering af hele badeværelset

Følgende kan ikke regnes som forbedringer:

  - a) Udskiftning af toilet, håndvask eller blandingsbatteri
  - b) Opsætning af brusekabine
  - c) Udskiftning af stikkontakter
2. Arbejdet skal være udført håndværksmæssigt forsvarligt og forbedringens stand skal leve op til de overordnede retningslinjer, der gælder for lejlighedens faste udstyr.
3. Forbedringens og løsørens anskaffelsespris (materialer og arbejds løn) skal dokumenteres med faktura fra momsregistreret firma eller med en af bestyrelsen tidligere godkendt salgsaftale.
4. Forbedringens værdi fastsættes efter bilag og værdi af eventuelt eget arbejde fastsættes efter ABF's vejledende satser. Forbedringerne og løsøre nedskrives altid lineært for alder og slitage over det antal år, som fremgår af ABF's vejledende forbedringskatalog for den pågældende type forbedring eller løsøre.

## **TAGENSGÅRD I & II**

---

5. Forbedringer og løsøre skal ved handlen af en andel opføres på en af bestyrelsen godkendt salgsaftale. Køber har samme rettigheder med hensyn til fejl og mangler ved forbedringer og løsøre, som ved lejligheden i øvrigt.

*Andelsboligforeningen Tagensgård I & II / Bestyrelsen / 24. august 2005, og senere ændret på ordinær generalforsamling den 26. oktober 2010.*