

Vedligeholdelsesreglement for Ved Classens Have

Kære beboere i Ved Classens Have

I er så heldige at bo i en veldrevet 100 år gammel ejendom, som er fredet for dens kvaliteter. Der er mange beboere, der har boet her i mange år, og deres børn, børnebørn og oldebørn bor her også. Det er vores fælles interesse, at ejendommen såvel udenfor som indenfor forbliver velholdt, så den stadig om 100 år står flot.

I er forpligtede til at vedligeholde jeres bolig indendørs, og til at rette jer efter de regler, der findes. Dels regler, vi sammen har vedtaget på en generalforsamling, dels regler, vi er bundet af på grund af fredning og byggelovgivning. I skal sørge for at leve op til disse regler.

I nedenstående vedligeholdelsesreglement er det forsøgt at gøre det nemmere at overskue det, der er at gøre.

Vedligeholdelsesreglement

Selskabet opretter boligkontrakter med beboerne/medlemmerne. Med hensyn til lejlighedens vedligeholdelse, er beboeren underlagt det til enhver tid gældende vedligeholdelsesreglement, som vedtages af generalforsamlingen.

I tilfælde af mislighold er repræsentantskabet bemyndiget til at give beboeren påbud om at få forholdet bragt i orden, evt. at udføre arbejdet for beboerens regning.

Selskabet varetager udvendig vedligehold af bygningerne, fællesarealerne, vandrør, armaturer og varmfordelingssystemet – dog ikke maling af sidstnævnte.

Hvis der skal foretages en forandring i lejligheden, skal der altid først hentes fuldmagt hos repræsentantskabet.

Fuldmagten skal bruges ved ansøgning hos fredningsmyndighederne om tilladelse til forandringen (hvis forandringen er mere vidtgående end beskrevet i fredningsmanualen) eller til underretning (hvis forandringen er indenfor rammerne i fredningsmanualen).

På Ved Classens Haves hjemmeside kan man hente et notat med links til de sider hos fredningsmyndighederne, hvor der skal søges hhv. underrettes.

Der refereres til fredningsmanualen (Manual for Bygningsarbejder), som fredningsmyndighederne har udarbejdet i forbindelse med fredningen, og som giver retningslinier og regler for forandringer. Fredningsmanualen kan findes på VCH's hjemmeside.

I særlige tilfælde skal der indhentes byggetilladelse fra Københavns Kommune.

Beboeren er ansvarlig for, at de nødvendige tilladelser er indhentet, inden arbejdet påbegyndes. Mangler de fornødne tilladelser, er forandringen ulovlig, og kan kræves tilbageført.

Indhold:	Afsnit
Rumopdeling	1
Nagelfast udstyr	2
Indflytning	3
Vedligeholdelsesvejledning i bo-perioden	4
Forandringer af lejligheden, som værdisættes	5
Køkken	5.1
Badeværelse	5.2
Vurdering af forandringer	6
Istandsættelse ved fraflytning	7
Mislighold	8

1. Rumopdeling

Rumopdeling kræver - med fuldmagt fra Repræsentantskabet - underretning til fredningsmyndighederne.

Hvis den planlagte rumopdeling ikke er i overensstemmelse med fredningsmanualens bestemmelser, kan man – med repræsentantskabets fuldmagt – ansøge fredningsmyndighederne om tilladelse.

Rumopdeling, som er godkendt af fredningsmyndighederne, betragtes som en forandring af boligen, men den værdisættes ikke.

Ønsker man at fjerne nyere, lovligt opførte skillevægge (rumopdeling), kræver det - med fuldmagt fra repræsentantskabet - underretning til fredningsmyndighederne.

Retablering af en fjernet, oprindelig væg kræver tilladelse fra repræsentantskabet og fra fredningsmyndighederne. En sådan retableret væg betragtes ikke som en forandring, og værdisættes ikke.

I alle tilfælde skal kopi af kvittering for underretning eller tilladelse fra fredningsmyndighederne gives til ejendomskontoret.

I fredningsmanualen side 7, er der retningslinier for rumopdeling.

2. Nagelfast udstyr

Nagelfast udstyr, som prisfastsættes, og som ikke kan tages med ved flytning.

Nagelfast udstyr:

- Køkkenelementer, køkkenbordplader, låger, skuffeforsider m.v.
- Lågerne til evt. integreret opvaskemaskine og køleskab efterlades, men ikke nødvendigvis selve udstyret.

Opvaskemaskine, køleskab, integreret ovn, komfur og emhætte prisfastsættes ikke. Hvis indflytter ønsker at overtage disse, er det en sag mellem fraflytter og indflytter, og dermed ejendommen uvedkommende.

Såfremt indflytter ikke overtager et eventuelt integreret komfur, må indflytter acceptere et hul i bordpladen, hvor komfuret har siddet.

Låger til integreret udstyr skal efterlades.

N.B. Loftslamper er ikke nagelfaste. En lejlighed kan være uden lamper ved overtagelsen.

3. Indflytning

1	<p>Lejlighedens stand</p> <p>Der er ved indflytning ikke foretaget en fuldstændig reovering, så lejligheden overtages som den er. Huller vil være spartlet (med spartelmasse – ikke cement). Skader på væggene vil være pudset (med mørtel), men der vil ikke være malet.</p> <p>Indflytter må acceptere, at lejligheden, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, som normalt brug medfører.</p> <p>Enkelte udspartlede skruehuller i fliser, samt enkelte knækkede fliser må accepteres.</p>
2	<p>Indflytningssyn</p> <p>Ved indflytningen foretager driftsleder sammen med indflytter et indflytningssyn, der beskriver lejlighedens stand, herunder eventuelt overtaget rumopdeling, samt fejl og mangler, f. eks. manglende paneler, døre og vægge. Forandringer, der blev foretaget før ejendommen blev fredet, kræves ikke reetableret, forudsat tidspunktet for forandringen kan sandsynliggøres f. eks. ved den registrering, der foregik ved fredningen, eller ved f.eks. tidligere flytterrapporter eller indflytningssyn.</p> <p>Der udarbejdes en indflytningsrapport, der beskriver lejlighedens stand og konstaterede fejl og mangler, og om disse udbedres eller noteres, således beboeren ikke hæfter for disse.</p> <p>Indflytningsrapporten underskrives af indflytter og driftsleder.</p> <p>Indflytter modtager en kopi af indflytningsrapporten.</p>
3	<p>Mangler, som ikke blev opdaget ved indflytningen</p> <p>Hvis indflytter herefter finder fejl og mangler, udfylder denne en fejl- og mangelliste, som afleveres på driftskontoret senest 1 måned efter overtagelse. Meddelelse om disse fejl skal ske skriftligt for at være gældende. Hvis disse mangler ikke udbedres, skal de noteres, så indflytter ikke hæfter for disse.</p> <p>En tom formular ”Fejl og mangler” udleveres til indflytter ved indflytningssynet.</p> <p>Fejl- og mangelliste underskrives af indflytter og af driftsleder.</p> <p>Eventuelle fejl og mangler, som derefter konstateres, udbedres af indflytter for egen regning.</p>

4. Vedligeholdelsesvejledning i bo-perioden

1	<p>Døre, vinduer, træværk, og varmfordelingsanlæg (radiatorer og varmerør)</p> <p>Vinduer: Ejendommen vedligeholder gående rammer (ydervinduer) udvendig, indvendig og på kant, samt fals i den faste ramme (karmen).</p>
---	--

	<p>Beboeren vedligeholder (maler) karm, forsatsvinduer indvendig, udvendig og på kant, samt karm mellem forsatsvinduer og ydervinduer indtil fals til gående ramme.</p> <p>Altandøre: Ejendommen vedligeholder yderste altandøre, udvendig, indvendig og på kant, samt fals til yderste altandøre.</p> <p>Beboeren vedligeholder inderste altandøre indvendig, udvendig og på kant, samt karm frem til yderste altandøre.</p> <p>Udvendig dørtrin ved altandørene er udsat for sol og vejrlig, og kræver jævnlig oliering for at undgå revner og vandindtrængning – og dermed på sigt råd. Dørtrinnet olieres med teakolie el. l. Af praktiske grunde foretager beboeren olieringen, selvom det streng taget er udvendig vedligehold.</p> <p>Beboeren vedligeholder fordør og dør til køkkentrappen indvendig og på kant. Karmen vedligeholdes til og med fals.</p> <p>Vinduer og andet træværk males med akryl- eller alkydmaling. Der skal males med pensel jf. fredningsmanual side 17.</p> <p>Radiatorer og varmerør males med maling med høj glans (minimum glans 40). Rustfrie vandrør kræves ikke malet.</p>
2	<p>Gulve og dørtrin, stuer og værelser</p> <p>Gulve re-lakeres inden lakken er gennemslidt. Der skal anvendes samme type lak, som gulvet i forvejen er lakeret med. Forud for lakeringen skal gulvet vaskes/affedtes grundigt med grundrens. Gulvet ”ridses” med groft sandpapir (for at sikre bedre vedhæftning). Der lakeres to gange, med en let slibning efter første lakering.</p> <p>En mindre gennemslidning kan repareres lokalt ved at rense gulvplanken i og omkring gennemslidningen med grundrens, ridse lakken omkring gennemslidningen, og derefter lakere gennemslidningen og det ridsede område.</p> <p>Hvis lakken desværre er blevet gennemslidt, og behøver afslibning skal der indhentes tilladelse hos repræsentantskabet.</p> <p>Ved lakering efter afslibning, skal der anvendes vandig lak.</p> <p>Afslibning må kun foretages på repræsentantskabets foranledning.</p> <p>Afhøvling tillades ikke.</p>
3	<p>Køkkengulv</p> <p>Køkkengulve er nok boligens mest belastede gulv. Samtidig er udskiftning af gulvet – helt eller delvist – vanskelig (men ikke nødvendigvis umulig) på grund af faste skabe og køkken-elementer. Derfor er det særligt vigtigt, at køkkengulvet re-lakeres inden lakken er gennemslidt, og afslibning skal så vidt muligt undgås. Afhøvling tillades ikke. Man må evt. leve med et mindre pænt gulv.</p> <p>Udskiftning af køkkengulvet skal altid overvejes i forbindelse med en køkkenrenovering. Kontakt Ejendomskontoret for at få vurderet hvad der bør gøres med gulvet.</p> <p>Til køkkengulve tillades linoleum (ikke vinyl) og kork, men man må gøre sig klart, at gulvet</p>

	<p>hæves af spartellag og belægning. Belægningen skal kunne fjernes uden skade på det underliggende gulv. Der må ved belægning ikke anvendes stifter, der giver sømhuller i plankerne.</p> <p>Der refereres til fredningsmanualen side 16.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>Hvis der lægges linoleum, fordi gulvet er i dårlig stand, evt. med begyndende flækninger, gælder forbudet mod stifter ikke. Det betragtes som en levetidsforlængelse, og i så fald skal gulvet udskiftes i forbindelse med en evt. efterfølgende renovering af køkkenet.</i></p> <p><i>N.B. Denne bestemmelse er vi i dialog med fredningsmyndighederne om. Det forventes, at der gives tilladelse. Når det sker, foretages der en redaktionel rettelse af dette punkt.</i></p> </div>
4	<p>Badeværelsesgulv</p> <p>Mindre skader på terrazzogulv kan renoveres med spartling med korrekt spartelmasse, og slibning.</p> <p>Er terrazzogulvet for skadet af revner til at renoveres, kan der lægges fliser. Der må kun lægges et lag tynde fliser, da gulvet i badeværelset skal forblive lavere end gulvet udenfor badeværelset. Dette fordi det lavere gulv fungerer som et reservoir ved utilsigtet vandudslip.</p> <p>Hulkelen (den opadgående buede kant hele vejen rundt) må ikke fjernes eller beskadiges, da det giver risiko for nedsivning af vand, men den må gerne dækkes af fliser.</p> <p>Der skal lægges vådrumssikring under ny flisebelægning, jf. fredningsmanualen side 14. Vådrumssikringen skal fotodokumenteres.</p>
5	<p>Lofter</p> <p>Lofter hvidtes, hvis de er hvidtede i forvejen, ellers males de med acrylplast.</p> <p>Et hvidtet loft kan også males, men det forudsætter, at kalken er vasket fuldstændigt ned. Stukken skal males hvid eller hvidtes.</p> <p>Lofter hvidtes bedst med lim- eller mosfarve, jf. fredningsmanual side 17.</p>
6	<p>Vægge</p> <p>Vægge spartles, så de fremstår jævne og plane uden struktur.</p> <p>Der kan males direkte på væggen/spartlingen, eller der kan opsættes grundpapir inden der males. Alternativt kan tapetseres (ikke savsmuldstapet).</p> <p>Sandmaling (maling med struktur) må ikke anvendes, da det er meget arbejdskrævende at retablere en glat flade.</p> <p>Malede vægge vedligeholdes ved afvaskning, udspartling af huller, afslibning, evt. opsætning af grundpapir, grunding og maling.</p> <p>Tapetserede vægge vedligeholdes ved nedtagning af tapet, udspartling af huller, afslibning og opsætning af tapet – ikke savsmuldstapet. Der må ikke tapetseres oven på gammelt tapet.</p> <p>Der refereres til fredningsmanual side 17.</p>
7	<p>Tæringer og fejl</p> <p>Tæring på radiatorer, fejl og tæring på ventiler, armaturer, varmerør og vandrør (både lodrette og vandrette), samt fejl på el-installationen meldes til driftslederen, som forestår udbedring.</p>

	Udgiften dækkes af ejendommen, dog jf. afsnittet ”Eksempler på mislighold” punkt 6 og 7.
8	<p>Mug og skimmel</p> <p>Når der i det følgende står vækst, menes der vækst af mug og skimmel.</p> <p>Der kommer nemt vækst, hvor der er fugtigt. På kolde flader kan der komme fugtnedslag og hvis det sker, er det næsten sikkert, at der kommer vækst. Fugtnedslag kan forebygges ved jævnlig udluftning, så luftfugtigheden i boligen ikke er for høj.</p> <p>Man skal sørge for god mulighed for luftskifte ved en kold flade. Man bør således ikke placere skabe m.v. op ad en ydervæg, da det giver risiko for fugtnedslag – og dermed vækst – bag skabet.</p> <p>Skabene under vinduerne er også udsatte for vækst, da der ikke er hulmur bag bagvæggen. Derfor kommer der meget nemt vækst på skabets bagvæg, og fylder man skabet, er man næsten sikker på at der kommer vækst på bagvæggen. Skabene er reelt ikke egnede til opbevaring.</p> <p>Badeværelset er også udsat for mug og skimmel på grund af fugt. Udluftning af badeværelset er derfor meget vigtig. Badeværelser uden vinduer har en aftrækskanal, som dog kun virker, hvis der kan komme luft ind i badeværelset. Lad derfor døren stå lidt åben, efter man har taget bad, og hvis der er fugtige håndklæder.</p> <p>Konstaterer man vækst, er det vigtigt at få det fjernet hurtigst muligt, da mug og skimmel kan vokse ind i konstruktionen. Især skal vækst i fugerne bekæmpes, så snart det konstateres.</p> <p>Konstateres der vækst på malede flader – vægge og vinduesskabenes bagvæg – vaskes med klor eller Rodalon. En efterfølgende spraying med Rodalon kan anbefales (vær forsigtig med kemikalier).</p> <p>Det er beboerens ansvar at bekæmpe og forebygge vækst, men det anbefales at søge råd og vejledning på driftskontoret.</p> <p>Et husråd er, at (vandbaseret) maling til kolde flader fortyndes med Atamon.</p> <p>Skimmel udsender små sporer – det er små frø – som er usunde at indånde. Derfor er en effektiv forebyggelse og bekæmpelse af mug og skimmel vigtig.</p>
9	<p>Brug af vedligeholdelseskontoen</p> <p>Der står stadig penge på vedligeholdelseskonti for nogle lejligheder. For anvendelse af disse midler gælder:</p> <p>Vedligeholdelseskontoen kan bruges til dækning af udgifter til maling af træværk, lofter og vægge, tapetsering af vægge, slibning og lakering af gulve, samt forandringsarbejder, som efterfølgende vurderes.</p> <p>Følgende kan refunderes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materiale efter bilag • Betalte håndværkerregninger • Hjælpe midler så som pensler, ruller o. l. dog højst op til 10% af den samlede regning. • Gulvafslibning i forbindelse med fraflytning dækkes ligeledes af vedligeholdelseskontoen. <p>Kun regninger og bilag fra momsregistrerede firmaer refunderes.</p> <p>På grund af administrative omkostninger udbetales der ikke beløb på under 300 kr.</p>

	<p>Der kan ikke udbetales mere, end der står på pågældende lejligheds konto.</p> <p>Repræsentantskabet opfordrer alle med restbeløb på lejlighedens vedligeholdelseskonto, at huske at få pengene brugt ved evt. vedligehold.</p>
--	---

5. Forandringer af lejligheden

Husk, at før enhver forandring skal der gives tilladelse af repræsentantskabet, hvorefter de krævede tilladelser indhentes, og disse er (evt. som kopi) givet til ejendomskontoret. Forandringer, som er foretaget uden de nødvendige tilladelser, vil ikke blive værdisat, og kan evt. kræves tilbageført.

Følgende forandringer værdisættes:

5.1. Køkken

1	<p>Skabelementer Køkkenelementer, underskabe, overskabe, højskabe, vitrineskabe m.v. der indgår som en helhed i rumindretningen.</p>
2	<p>Fliser Fliser 15 x 15, hvide, mellem bordplade og underskabe. Fliser fra gulv til en højde svarende til underkant af overskabe. Fliser fra bord til ca. 1,8 meter over gulv (hele fliser), hvor der ikke er overskabe. Der afsluttes med f. eks. en malet træliste. Jf. fredningsmanualen side 12.</p>
3	<p>Bordplader Bordplade m./u. vask, jf. fredningsmanual side 12. Der skal benyttes en vask med hanehul til montering af armatur, således montering i bordpladen undgås. Se afsnit 8.7.</p>
4	<p>Gulv Ved fraflytning eller reovering vurderer driftsleder, om gulvet er så medtaget, at det ikke bør slibes. Hvis dette er tilfældet, kan der lægges linoleum (ikke vinyl) eller kork. Gulvbelægning af linoleum eller kork betragtes som en forandring.</p>

5.2. Badeværelser

1	<p>Skabe/overskabe Skabe/overskabe, der indgår i en helhed</p>
2	<p>Vægge Fliser til højde 180 cm. over gulv. Fliser skal være 15 x 15 cm. hvide fliser. Fliser i vådrumsområde skal vådrumssikres. Vådrumssikringen skal foto-dokumenteres. Fliser opsat uden den påbudte vådrumssikring, betragtes som en ulovlig forandring, og skal tilbageføres. Spejle må ikke være indmurede. Nærmere bestemmelser i fredningsmanualen side 14.</p>

4	Gulv Fliser, lagt jf. afsnittet "Vedligeholdelsesvejledning i bo-perioden, punkt 3.
5	Badekar Emaljering af originalt badekar. Nyt badekar, fritstående eller indmuret, jf. fredningsmanual s. 12. Ved indmuret badekar skal være en åbning i indmuringen, således at det dels kan ses, hvis der trænger vand ud under badekarret, dels at der kan ske en udluftning af hulrummet under badekarret.
5	Brusekar Brusekar med afløbsrør ført til gulv afløb. Der vil ikke blive givet tilladelse til bruseniche uden brusekar. Ved indmuring af brusekar, skal være en åbning i indmuringen, som beskrevet ovenfor i punkt 4.
6	Bruseniche Side af hærdet glas. Dør af hærdet glas.

6. Vurdering af forandringer.

1	Godskrivning af forandringer Vurdering og forandring skal foretages straks efter arbejdets afslutning, og forudsætter, at alle krævede tilladelser er indhentet, og kopi af disse er givet til ejendomskontoret.																								
2	Maksimumspriser Ved vurdering af forandringer i køkken og bad bruges fakturapris for de enkelte enheder. Dog kan prisen ikke sættes højere end den maksimumpris, der er angivet i Vurderingsskema for Forbedringen. Denne pris er sat som HTH's pris for dyreste standardkøkken (2022-katalog), afrundet til nærmeste 5 kr. Såfremt beboeren ikke kan vise faktura prissættes til maksimumspris x 0,5. Maksimumsprisen reguleres i henhold til seneste indeks for reovering og vedligeholdelse (Danmarks Statistik). Regulering der ud over godkendes af generalforsamlingen.																								
3	Afskrivning Forandringer afskrives lineært af den vurderede pris med 9 % om året. Første afskrivning sker straks når arbejdet er afsluttet og godkendt. Derefter afskrives årligt med de nævnte 9 % pr. år. Ved udgangen af det 10. år, afskrives dog med 10 %, hvilket svarer til restsaldoen. Afskrivningsprocenter, år efter ibrugtagning																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>0-1</th> <th>1-2</th> <th>2-3</th> <th>3-4</th> <th>4-5</th> <th>5-6</th> <th>6-7</th> <th>7-8</th> <th>8-9</th> <th>9-10</th> <th>10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Afsk. %</td> <td>9</td> <td>18</td> <td>27</td> <td>36</td> <td>45</td> <td>54</td> <td>63</td> <td>72</td> <td>81</td> <td>90</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	År	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10	Afsk. %	9	18	27	36	45	54	63	72	81	90	100
År	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10														
Afsk. %	9	18	27	36	45	54	63	72	81	90	100														
4	Maksimumspriser Maksimumspriser og procentsatser fremgår af et vurderingsskema, der er underbilag til dette reglement, og som vedtages af generalforsamlingen.																								

7. Istandsættelse ved fraflytning

1	Beregning af forandringer Når lejligheden opsiges, beregnes værdien af forandringer, med udgangspunkt i den oprindeligt udførte vurdering, hvorefter afskrivningen beregnes og fratrækkes. Restværdien indbetales af indflytter og udbetales til fraflytter via KAB.
2	Serviceeftersyn Ved opsigelse foretager driftsleder sammen med fraflytter et foreløbigt servicesyn, hvor fraflytter informeres om eventuelt mislighold og mangler, der skal udbedres inden det endelige fraflytningssyn. Vær opmærksom på, at man på grund af møbler, tæpper m.v. ikke nødvendigvis kan se alle fejl og mangler ved serviceeftersynet.
3	Fraflytningssyn Ved fraflytningssynet, efter udflytningen, som foretages af driftsleder sammen med fraflytter, påtales eventuelt mangler og mislighold, der skal udbedres. Udbedringen sker af selskabet for fraflytters regning. Der udarbejdes en fraflytningsrapport, som fraflytter og driftsleder underskriver. Fraflytningssynet skal bl. a. sikre, at indflytter ikke overtager en lejlighed med ikke udbedrede mangler og mislighold. Fraflytningssynet foretages bedst samtidig med, at fraflytter afleverer nøglerne, jf. punkt 4 nedenfor.
4	Fraflytningsdato Lejligheden skal 14 dage før opsigelsesdatoen være tømt, og driftslederen skal have nøglerne udleveret, så der kan foretages eventuelle reparationer, gulvslibning m.v. Såfremt 14-dages fristen ikke overholdes, kan lejeperioden forlænges - dog mindst med 14 dage - med tilsvarende forpligtelse til betaling af husleje.

8. Eksempler på mislighold, som skal udbedres/betales af fraflytter

1	Generelt Ændringer, som ikke er i overensstemmelse med fredningsmanualen. Skader forårsaget af husdyr eller af u hensigtsmæssige handlinger. Fejlagtig vedligeholdelse med forkerte materialer, f. eks. maling af træværk med vægmaling. Malede fliser.
2	Døre, træværk, vinduer m.v. Manglende døre (stil dem på loftet, hvis de tages af). Manglende paneler. Fjernelse af originalt træværk, herunder skabslåger under vinduerne. Manglende dørhåndtag og låsebeslag. Afsyrede eller ludbehandlede døre og træværk. Manglende eller ødelagt maling ud over normalt slid. Vandskade på vinduer, f. eks. på grund af konstant åbne ydervinduer.

3	<p>Gulve og dørtrin</p> <p>Manglende dørtrin og kantlister. Manglende lakering af gulve og dørtrin. Behandling af gulve på anden måde end beskrevet i punkt 2 i ”Vedligeholdelse i Bo-perioden”. Gennemslidt lak. Gennemslidt eller beskadiget linoleum- eller korkbelægning i køkken.</p>
4	<p>Lofter</p> <p>Fjernet eller beskadigede stuk, og rosetter. Forsænkede lofter.</p>
5	<p>Vægge</p> <p>Beskadiget tapet og større huller i væggene. Nedfalden eller løst puds. Beklædning af vægge med brandbart materiale m.v.</p>
6	<p>Bad</p> <p>Vandskade forårsaget af utæthed på rør og sanitet, som ikke er meldt til driftsleder. Vandskade forårsaget af utæthed på vaskemaskine. Vandskade forårsaget af stoppede riste og afløb. Skader på hulkel, For tykke fliser eller mere end et lag fliser på gulvet, så gulvniveauet bliver for højt.</p>
7	<p>Køkken</p> <p>Skader på skabslåger ud over almindeligt slid. Skader på bordplade ud over almindeligt slid, herunder råd i bordpladen på grund af armatur monteret i bordpladen. Vandskade på bordplade, skabe og gulv m.v. forårsaget af dryppende eller utæt vandhane. Vandskade forårsaget af utæthed på vaskemaskine/opvaskemaskine.</p>
8	<p>Elinstallationer</p> <p>Selvgjort arbejde på elinstallationen. Maling af stikkontakter og afbrydere.</p>
9	<p>Sanitet, rør, radiatorer m.v.</p> <p>Enhver utæthed, som ikke er meddelt driftslederen, og skader som følge deraf. Manglende waterblock ved vaske- og opvaskemaskine.</p>
10	<p>Mug og skimmel</p> <p>Ansvar for bekæmpelse af mug og skimmel ligger hos beboeren. Hvis mug og skimmel konstateres, og man ikke selv kan bekæmpe væksten, skal ejendomskontoret kontaktes for retningslinier til bekæmpelse. Det betragtes som mislighold, hvis disse retningslinier ikke følges, og hvis mug og skimmel ikke er søgt bekæmpet.</p>
11	<p>Ulovlige forandringer</p> <p>Ulovlige forandringer i øvrigt betragtes som mislighold.</p>

Således besluttet på den ordinære generalforsamling den 30. marts 2023.