

# Ved Classens Have

Østerbro, d. 12/3-2002

## Vedligeholdelsesreglement med vedligeholdelseskonto.

### Indhold:

I. GENERELT.....	2
II. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING.....	3
III. VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN.....	4
IV. VED FRAFLYTNING.....	5

### Vedligeholdelse – kort fortalt

Medlemmet (ejer af grundfondsbevis i ejendommen 'Ved Classens Have') sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som medlemmet indbetaler til over huslejen.

Vedligeholdelse udføres på medlemmets foranledning og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan medlemmet ikke længere disponeres over vedligeholdelseskontoen.

Medlemmet afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Til vedligeholdelsesreglementet knytter sig også en vedligeholdelsesvejledning '*Regler vedrørende ændringer, forbedringer, vedligeholdelse og vurdering af boliger*', som i detaljer beskriver hvad der må og skal gøres i boligerne, samt hvordan de vurderes.

Da ejendommen er fredet, har fredningsmyndighederne ret til at stille krav til medlemmerne og selskabet. Ændringer i boligen skal altid godkendes af selskabet og fredningsmyndighederne.

Dette vedligeholdelsesreglementet blev godkendt på den ordinære generalforsamling 11. marts 2002.

## **I. GENERELT.**

Reglernes ikrafttræden.

**1.** Med virkning fra den 1/1-2003 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglement.

Vedtægter.

**2.** Vedligeholdelsesreglementet supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse i boperioden, som står i vedtægternes §17, og skal derfor betragtes som et tillæg til disse bestemmelser.

Vedligeholdelseskonto.

**3.** Der er for hver bolig oprettet en vedligeholdelseskonto, hvor der over huslejen spares op til den indvendige vedligeholdelse - jævnfør afsnit III, stk. 1.

Kontiene administreres af selskabets administrator.

Vedligeholdelse

**4.** Boligens indvendige vedligeholdelse påhviler medlemmet fuldt ud. Boligen kan løbende vedligeholdes af de midler, der står på boligens vedligeholdelseskonto i det omfang midlerne dækker.

Vedligeholdelse ud over kontoens midler betales af medlemmet selv. Disse ekstra udgifter kan ikke senere refunderes.

Forbedringer.

**5.** Væsentlige forbedringer, ud over vedligeholdelse, af boligen kan godskrives boligkontrakten og udbetales ved fraflytning – jævnfør vedtægternes §21.

Fraflytning.

**6.** Ved fraflytning vil der almindeligvis ikke blive foretaget istandsættelse, men boligen overlades til tilflytteren som den er og med de midler, der eventuelt står på boligens konto på opsigelsestidspunktet.

Misligholdelse.

**7.** Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse vil blive pålagt det fraflyttende medlem fuldt ud, uanset boperiodens længde.

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af medlemmet, medlemmer af dennes husstand eller andre, som medlemmet har givet adgang til boligen.

Selskabet kan på et hvert tidspunkt i lejeperioden påtale misligholdelser over for medlemmet og bede om at få dem bragt i orden.

## **II. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING.**

### **Boligens stand.**

**1.** Boligen overdrages til tilflytter uden normal istandsættelse. Hvor der ved fraflytningen konstateres behov for istandsættelse, som ikke dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, vil selskabet lade arbejdet udføre efter tilflytters overtagelse af boligen.

**2.** Tilflytter må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Tilflytter må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag.

### **Indflytningssyn**

**3.** I tilknytning til lejemålets begyndelse foretages et indflytningssyn, hvor det konstateres om boligens vedligeholdelsesstand er i orden. Tilflytter indkaldes til synet.

**4.** Ved indflytningssynet udarbejder selskabet en indflytningsrapport, hvor indflytter og selskabet kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til indflytter ved synet eller sendes til indflytter senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet.

**5.** Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit III og IV, samt den for selskabet gældende vedligeholdelsesvejledning.

### **Mangelliste.**

**6.** Hvis tilflytter ved overtagelsen af boligen konstaterer mangler, skal tilflytter senest 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse over for selskabet.

**7.** Skønner selskabet, at manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen vil blive påført kontrakten eller et tillæg til denne, og medlemmet hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.

### **III. VEDLIGEHOELDELSE I BOPERIODEN.**

Boligens vedligeholdelseskonto.

**1.** Udgiften til den indvendige vedligeholdelse med hvidtning/maling af lofter, tapetsering/maling af vægge, maling af træværk og inventar samt lakering af gulve afholdes over boligens vedligeholdelseskonto.

Vedligeholdelsen skal følge de regler, der står i vedligeholdelsesvejledningen.

**2.** Over huslejen hensættes hver måned et beløb til dækning af denne vedligeholdelse, og medlemmet kan forlange, at selskabet lader vedligeholdelsesarbejder udføre:

- så ofte, at boligen ikke forringes ud over, hvad følger af almindelig slid og ælde, og
- når udgiften hertil kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på boligens vedligeholdelseskonto.

**3.** Inden vedligeholdelsesarbejder udføres, kan medlemmet kræve syn og forhåndsgodkendelse af arbejdet.

Udbetaling

**4.** Udbetaling fra vedligeholdelseskontoen kan ske, når arbejdet er afsluttet, synet og godkendt af selskabet. Arbejdet kan udføres enten af et momsregistreret håndværkerfirma eller af medlemmet selv. Hvis arbejdet udføres af medlemmet selv, dækker vedligeholdelseskontoen kun udgifter til indkøbte materialer. Der skal i forbindelse med udbetalingen forevises moms-berigtiget regning.

**5.** Selskabet kan nægte udbetaling fra vedligeholdelseskonto, hvis kontoens midler ønskes brugt til 'forskønnelse', hvor selskabet skønner at midlerne i stedet skal bruges til vedligeholdelse af trængende dele.

Kontooversigt

**6.** Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning og hver gang, der er foretaget udbetalinger fra boligens konto, får medlemmet meddelelse om, hvor stort et beløb, der er til rådighed på kontoen.

Selskabets forpligtigelser.

**7.** Selskabet står for al vedligeholdelse af ejendommen uden for boligerne. Dog dækker selskabet udgifterne til vedligeholdelse og fornøden udskiftning i lejlighederne af

- wc-kummer, cisterner og blandingsbatterier, der er installeret af selskabet
- vandrør, faldstammer, varmerør og radiatorer
- el stigeledninger til lejlighedernes el-måler og sikringstavler

**8.** Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de nævnte bygningsdele foretages af selskabet, når - og i det omfang - det herfra skønnes nødvendigt.

Anmeldelse af skader.

**9.** Såfremt der opstår skader på boligen, skal medlemmet omgående anmelde dette til selskabet.  
Undlades anmeldelse, vil medlemmet blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

#### **IV. VED FRAFLYTNING.**

Ved opsigelse.

**1.** Når boligen er opsagt til fraflytning, kan medlemmet ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Syn ved fraflytning.

**2.** I forbindelse med fraflytning skal der foretages syn af boligen og udarbejdes en synsrapport. Synet foretages af en af selskabet udpeget person.

Oplysning.

**3.** Hvis der i forbindelse med fraflytningen skal udføres istandsættelsesarbejder, som fraflyttende medlem skal betale, vil udgiften - om muligt - blive oplyst under synet. Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang senest 2 uger efter synsdatoen.

Udgifter i forbindelse med misligholdelse er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

Ekstraordinær rengøring.

**4.** Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af fraflytter.

Arbejdets udførelse.

**5.** Arbejdet vil blive udført på selskabets foranledning på grundlag af synsrapporten.

**Således godkendt på den ordinære generalforsamling den 11. marts 2002.**