

Ved Classens Have

Revideret 15. januar 2003.

Regler vedrørende ændringer, forbedringer, vedligeholdelse og vurdering af boliger. (Vedligeholdelses-vejledning)

Indhold:

VEDTÆGTERNES BESTEMMELSER	1
Vedtægternes §17	1
Vedtægternes §21	2
RETNINGSLINIER FOR VEDTÆGTERNES ANVENDELSE	2
1. Ændring i boligen	2
2. Forbedring af boligen	2
3. Vurdering af forbedringer	3
4. Istandsættelse ved fraflytning	4
5. Opgørelse ved fraflytning	5
6. Vedligeholdelsesvejledning	5
7. Misligholdelse	7

Dette regelsæt, som beskriver retningslinierne for ændring, forbedring og vedligehold af boligen, er brugt gennem flere årtier men tilrettet til brug sammen med vedligeholdelsesreglementet, som blev vedtaget på den ordinære generalforsamling 2002. Det beskriver i detaljer, hvad der må og skal gøres i boligerne, samt hvordan de vurderes.

Regelsættet revideres løbende af Repræsentantskabet i henhold til §17.

VEDTÆGTERNES BESTEMMELSER

Vedtægternes §17

Selskabet opretter behørig boligkontrakter med husbeboerne; stempel til kontrakten betales af de vedkommende beboere. Med hensyn til boligens vedligeholdelse er beboerne underlagt det til enhver tid gældende vedligeholdelsesreglement for selskabet. Vedligeholdelsesreglementet vedtages af generalforsamlingen. Selskabet sørger for bygningernes udvendige vedligeholdelse.

Medlemmerne er underkastet Repræsentantskabets afgørelse med hensyn til tidspunkt for deres pligter til indvendig vedligeholdelse og skal efterkomme pålæg herom samt finde sig i, at Repræsentantskabet i undladestilfælde lader vedligeholdelsen foretage for deres regning, ligesom de er underkastet skøn af Repræsentantskabet eller en af dette udnævnt mand ved aflevering til sin tid, i alle tilfælde dog med adgang til voldgift efter §42, for så vidt begæring herom fremsættes senest 8 dage efter, at Repræsentantskabets afgørelse er meddelt medlemmet. Hændelige skader, som forårsager indvendige større reparationer, såsom svamp, vandskade, eksplosion o. lign. udbedres for selskabets regning.

Vedtægternes §21

Forandringer af og tilbygninger til boliger og lign. foranstaltninger må kun ske med Repræsentantskabets samtykke eller ved dets foranstaltning og inden for rammen af den engang fastslåede arkitektur.

Når et medlem med Repræsentantskabets samtykke har foretaget væsentlig forbedring eller tilbygning til sin bolig, kan det forlange værdien heraf i handel og vandel takseret af Repræsentantskabet og eventuelt prøvet efter §42, for så vidt begæring herom fremsættes senest 8 dage efter, at Repræsentantskabets afgørelse er meddelt medlemmet. I tilfælde af boligens og bevisets senere overdragelse reduceres beviset med den værdiforringelse, som de nævnte forbedringer eller tilbygninger er undergået, hvilken forringelse takseres som ovenfor nævnt.

RETNINGSLINIER FOR VEDTÆGTERNES ANVENDELSE

1. Ændring i boligen.

1.1. Fredning

Da ejendommen er fredet er det ikke tilladt at lave ændringer i boligen uden forudgående tilladelse af Repræsentantskabet og fredningsmyndighederne. Fredningsmyndighederne har ladet udarbejde en 'manual for bygningsarbejde', som kan fås på kontoret. Denne manual skal selvfølgelig følges.

1.2. Rumopdeling

Ændringer i boligens rumopdeling må kun finde sted med Repræsentantskabet og fredningsmyndighedernes tilladelse.

Hvis det skønnes at en ændring, der ønskes udført af et medlem, vil medføre en varig forbedring af boligen, vil boligen ikke blive krævet tilbageført til sin oprindelige skikkelse. Ellers skal boligen tilbageføres til oprindelig tilstand for medlemmets regning.

For at ændringen kan tillades, skal den overholde gældende bestemmelser, herunder blandt andet brandhensyn.

Repræsentantskabet kan fordre depositum stillet til dækning af udgifterne ved tilbageføring af rumopdeling.

2. Forbedring af boligen.

Repræsentantskabet vil anse følgende, af medlemmerne udførte ændringer af boligen, som egentlige forbedringer og godskrive den fraflyttende herfor. Dog skal ændringer godkendes både før de laves og efterfølgende.

2.1. Alle rum

El-installationer.

Væsentlig forbedring af rummenes 220 volt installationer, herunder:
Nye stikkontakter med ekstra beskyttelsesleder,

nye afbrydere,
ny kabelføring ,
måletavler m.m.
380 volt installationer med måletavle.
El-installationer skal være hvide eller grå.

Forbedringen skal dokumenteres udført efter stærkstrømsbekendtgørelsens bestemmelser.

2.2. Køkken

Køkkenelementer.

Højskabe, underskabe, vitrineskabe, bordplader m.m.
Betingelse for vurdering som forbedring er, at køkken fremstår som en helhed, at der er anvendt elementer af anerkendt standard, samt at opsætningen er udført håndværksmæssig korrekt.

Fliser.

Fliser mellem bordplade og overskabe samt fliser fra gulv til underkant af overskabe.

Gulv.

Forbedret gulvbelægning, f. eks. linoleum.

Sanitet.

Blandingsbatterier og vask. Stålvask betragtes ikke som forbedring.

2.3. Badeværelse

Skabelementer.

Under- og overskabe der indgår som en helhed i rum indretningen, herunder bordplade og nedfældet vask.

Fliser.

Fliser i højde 180 cm. over gulv.
Fliser på gulv (ikke lavet efter 1/6-2002)
Ny terrasso.
Fast bruseniche

Sanitet.

Blandingsbatteri og brusearrangement.
Vask og toilet.
Fritstående badekar med aftagelig frontplader.

VVS-installationer:

Forbedrede rørinstallationer udført efter dansk standard og VA-godkendt.
Forbedret mulighed for luftskifte ved forbedret aftræksmuligheder.

3. Vurdering af forbedringer

3.1. Godskrivning af forbedringer

Kun forbedringer, der er udført med Repræsentantskabets forudgående skriftlige godkendelse, kan godskrives medlemmet, idet dog kun større og mere bekostelige forbedringer vil give anledning til værdiforøgelse af grundfondsbeviset, Kopier af

godkendelser opbevares af Administrationen sammen med kontrakten. Det er en forudsætning, at forbedringen er udført på en håndværksmæssig forsvarlig måde.

3.2. Taksering af forbedringer

Boligtagerne kan i henhold til vedtægternes §21 forlange værdien af forbedringer takseret og påført grundfondsbeviset. Jo før de vurderes, jo mere korrekt kan forbedringen vurderes.

Godkendte forbedringer har først økonomisk betydning i forbindelse med vurderingen ved fraflytning. Beboerne tilrådes derfor at opbevare regningsbilag vedrørende udførte forbedringer.

3.3. Taksering ved fraflytning

Værdien af foretagne forbedringer takseres ved fraflytning efter gældende normalpris med hensyntagen til fradrag for oprindeligt udstyr og afskrivning for benyttelsen siden anskaffelsen.

3.4. Normalpriser

Forbedringer vil blive værdisat efter en normalpris, som Repræsentantskabet fastsætter for alle gængse enheder og regulerer regelmæssigt. Som eksempler på enheder kan nævnes køkkenskab, 1 m² fliser, bordplade etc.

Er der brugt enheder, der er billigere end normalprisen, takseres enheden kun til enhedens egen pris, mens enheder, der er dyrere end normalprisen, f. eks. en guldhane, kun takseres til normalpris.

Man skal med andre ord ikke renovere et køkken eller badeværelse for at tjene på det, men for at få noget nyt og bedre til sig selv.

3.5. Afskrivning.

Alle forbedringer afskrives lineært med 10% om året fra 'opførelsesdato', således at en forbedring er helt nedskrevet efter 10 år.

Parketgulve, terrazzogulve og elinstallationer nedskrives dog med 5% over 20 år. Dog kan forbedringer nedskrives hurtigere, hvis sliddet har været usædvanligt højt.

Forefindes der ikke regninger på det udførte arbejde eller materialer, vil opførelsestidspunktet blive meget 'konservativt' skønnet, så indflytter ikke skal betale for meget.

4. Istandsættelse ved fraflytning

4.1. Ingen normal istandsættelse

Med det nye vedligeholdelsesreglement skal der ikke længere udføres 'normal' vedligeholdelse ved udflytning. Selskabet vil dog på udflytters regning lade udføre arbejder som følge af misligholdelse.

I overgangsperioden vil der kunne kræves udført vedligeholdelse af ting, der ikke kan udsættes, og kun inden for det standardbeløb, som udflytter skal betale til vedligeholdelseskontoen.

4.2. Gulve

Gulvbelægning i køkken, entre og gange (linoleum og lign.) kan forblive, når belægningen ikke er synlig slidt eller beskadiget. Det er en forudsætning herfor, at der er anvendt ensfarvet eller diskret mønstret eller ternet belægning.

I opholdsrum og soverum vil gulvbelægninger, bortset fra træparket, blive krævet fjernet.

4.3. Tekniske installationer

Selskabet vil også gennemgå alle tekniske installationer og vurdere, om de trænger til reparation eller udskiftning. Det vil dreje sig om varmerør og radiatorer, vandrør, faldstammer, toilet og cisterne. Selskabet vil lade arbejdet udføre så hurtigt som muligt

4.4. Sanitet

Utætte haner, defekte kummer, vaske og lign. Skal bringes i orden eller udskiftes. Badekar skal være hele og normalt vedligeholdt. Dersom badekarret er beskadiget ved anvendelse af forkerte rensningsmidler, må erstatning fra den fraflyttende normalt kræves. Erstatningen fastsættes efter skøn og med passende hensyntagen til badekarrets alder. For brusenicher gælder samme regler.

4.5. Elektriske installationer

De elektriske installationer vil blive gennemgået og gennemmålt.

Afbrydere og stikkontakter skal være i god orden.

Ulovlige eller 'hjemmelavede' installationer vil blive krævet fjernet og eventuelle reparationer udføres.

4.6. Vinduer

Vinduesruder skal være hele og uden revner.

5. Opgørelse ved fraflytning

5.1. Forbedringssyn

Når boligen opsiges udføres der et forbedringssyn, hvor eventuelle forbedringer gennemgås og takseres. Beløbene på de enkelte forbedringer nedskrives efter deres 'opførelsesdato'. Det samlede beløb for forbedringer skal siden hen betales af indflytter.

Hvis det er muligt, vil der også blive skønnet om der skal udføres forbedringer på udflytters regning pga. misligholdelse. Det vil dog ofte ikke være muligt at se hele lejligheden pga. gulvtæpper og lign.

5.2. Udflytningssyn

Når lejligheden er blevet tømt udføres et udflytningssyn, hvor evt. arbejder pga. misligholdelse eller andet, vil blive beløbsat. Arbejdet vil blive udført straks efter udflytningen, så afregningen kan ske så hurtigt som muligt.

6. Vedligeholdelsesvejledning

6.1. Døre, træværk og vinduer

Træværk males med acryllak eller alkydmaling.

6.2. Gulve og dørtrin.

Gulve og dørtrin skal behandles med fernis eller klar lak. Laktypen skal passe til gulvets lak.

Ludbehandling eller afhøvlede gulve er under ingen omstændigheder tilladt.

Gulvenes lak skal fremstå hel.

Ved nylakering af trægulve efter slibning anvendes en vandig lak (f. eks. lys halvmat acryllak)

Linoleum vedligeholdes med sæbespånvand.

6.3. Lofter

Lofter kan hvidtes, hvis de er det i forvejen.

Ellers males de med hvid acrylplast, mat, glans 40.

6.4. Vægge

Vægge skal være tapetseret/malet.

Der må ikke males på normalt tapet eller hessian men på dertil egnet malingstapet.

Som maling bruges vægmaling, f. eks. acrylplast.

Vedligeholdelse:

Ved malede vægge skal følgende overholdes:

Afvasning, udspartling af huller, afslipning, grunding og maling.

Ved tapet:

Nedtagning, udgipsning, afslibning, opsætning af tapet uden overlæg.

6.5. Sanitet mm.

Vandrør og varmerør skal være malede. Særligt kolde rør, hvor vandet ofte kondenserer, skal males med rusthæmmende maling.

6.6. Brug af vedligeholdelseskonti.

Konti kan bruges til dækning af udgifter ved maling af vægge, lofter og træværk, tapetsering af vægge, lakering af gulve.

Inden vedligeholdelse påbegyndes skal tilladelse indhentes af ejendomsmester

Følgende kan udbetales:

- Materialer efter bilag (maling, lak, gips, slibepapir etc.)
- Betalte håndværkerregninger (Betaling af håndværker foregår normalt mellem beboer og håndværker)
- Værktøj efter bilag (pensler, ruller, etc. dog kun op til 10% af samlet regning.
- Kun regninger og bilag fra momsregistrerede firmaer kan udbetales.

Efter vedligeholdelsen foretager ejendomsmesteren syn af bolig for at sikre at arbejdet er udført håndværksmæssigt forsvarligt. Der udfyldes et skema, hvoraf det fremgår, hvilken – og hvor vedligeholdelsen er foretaget og hvad den har kostet.

Kopi af det udfyldte skema skal i lejlighedsmappen.

Skema og bilag sendes til Inspektørens sekretær, der står for udbetaling ved check til beboer (eller evt. håndværker).

Pga. administrative omkostninger kan der ikke udbetales beløb mindre end 200 kr. Er beløbet mindre, gemmes regningen til senere, dog max 6 måneder.

Der kan ikke udbetales mere end der står på kontoen.

Hvis udgiften til vedligeholdelsen er større end kontoens indhold, kan det resterende beløb blive 'skrevet', og det kan blive fratrukket standardbeløbet, som skal indbetales ved en eventuel flytning fra boligen inden for overgangsordningen. Det kræver i hvert tilfælde Repræsentantskabets godkendelse og underskrift.

7. Misligholdelse

Følgende eksempler anses for misligholdelse:

7.1. Generelt

Fejlagtig vedligeholdelse med forkerte materialer. F. eks.

- maling af træværk med vægmaling
-

7.2. Døre, træværk og vinduer

Manglende døre (stil dem på loftet).

eller fjernelse af originalt træværk, herunder skabsdøre under vinduer.

Manglende eller defekte dørhåndtag og låsebeslag.

Afsyrede eller ludbehandlede døre og træværk.

Manglende eller ødelagt maling (ud over normalt slid).

Fejlagtig vedligeholdelse med forkerte materialer.

Fugt- og vandskader på altan-parti (døre, karme, dørtrin, gulv) pga. aftagne yderdøre.

7.3. Gulve og dørtrin

Manglende dørtrin og kantlister.

Manglende lakering af gulve og dørtrin.

Ludbehandling af gulve og dørtrin.

Maling af trægulve.

Skader forvoldt af husdyr.

Vandskader pga. manglende lakering.

7.4. Lofter

Fjernelse eller beskadigelse af stuk og rosetter

Forsænkede lofter uden mulighed for kontrolsyn eller lavet med brandbare materialer

7.5. Vægge

Manglende tapet og større huller i væggene.

Nedfaldet eller løst puds.

Opsatte vægge i brandbare materialer.

7.6. Køkken

Vandskader på køkkenbord eller skabe pga. dryppende haner.

Vandskader forårsaget af langvarig utæthed på hvidevarer.

7.7. Bad

Vandskader forårsaget af langvarig utæthed på vaskemaskine.

Vandskader forårsaget af stoppede riste og afløb.

7.8. El-installationer

Løse installationer, f. eks. over forsænkede lofter.

Opsætning af gamle (måske originale) 'farlige' afbrydere.

Maling af stikkontakter og afbrydere.

7.9. Sånitet mm.

Vandrør, varmerør og radiatorer skal være malede.

Dryppende vandhaner, radiatorer mm.