

Regler og retningslinjer for moderniseringer i ABF Solgården.

I tilfælde hvor der findes forbedringer, der er godkendt før d. 1/11-24 vil der i forbindelse med salg og synsgennemgang ske en opdatering så andelen sælges med de opdaterede regler for moderniseringer. Andelsforeningens byggesagkyndige vil vurdere moderniseringer ud fra tidspunkt for moderniseringen. Ved salg vil afskrivninger overgå til afskrivningsregler pr. 01.11.24. Dette gælder ikke for salgsaftaler indgået før 01.11.2024 med overdragelse efter 01.11.24.

Intet i disse regler og retningslinjer kan ændre ved de regler for moderniseringer og forbedringer, der er givet i boligforeningens vedtægter.

/Bestyrelsen – 2024

Generelle regler, gældende fra 01.11.2024:**Stk. 1:**

Inden en modernisering påbegyndes, skal andelshaveren skriftligt søge bestyrelsen om tilladelse.

Ansøgningen skal indeholde en detaljeret beskrivelse af projektet med materialeliste og den forventede pris.

Stk. 2:

Ansøgningen vil blive behandlet på næstkommende bestyrelsesmøde, og andelshaver vil herefter få bestyrelsens skriftlige svar.

Stk. 3:

Når bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger, kan arbejdet påbegyndes. Hvis det af bestyrelsens skrivelse fremgår, at andelsforeningens byggesagkyndige skal kontaktes, skal dette af hensyn til den tekniske udførelse af arbejdet, samt indhentelse af de nødvendige myndighedsgodkendelser ske inden igangsættelse. Andelsforeningens byggesagkyndige kan kræve, at der foreligges ingeniørberegning/godkendelse af (dele af) projektet.

Stk. 4:

Moderniseringen skal altid udføres i henhold til de til enhver tid gældende myndighedskrav. Det vil f.eks. sige at brandmyndighedernes krav til væg- og loftsbeklædning skal overholdes, og at VVS- og el-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere. Alle installationer skal godkendes af andelsforeningens byggesagkyndige, inden de evt. tildækkes. Disse krav er ufravigelige og gælder uafhængigt af, om andelshaveren ønsker moderniseringen tilskrevet andelens værdi.

Stk. 5:

Når arbejdet er afsluttet, kontakter andelshaver byggesagkyndige for aftale af endeligt syn, samt gennemgang af udgiftsbilag.

Stk. 6:

Mindre moderniseringer der ikke kræver godkendelse af andelsforeningens byggesagkyndige godkendes af bestyrelsen. Andelshaver er ansvarlig for at gemme bilag, så byggesagkyndige kan udregne afskrivninger i forbindelse med salg, hvor lejligheden synes.

I tilfælde af moderniseringer hvor den håndværksmæssige kvalitet ikke lever op til almindelig god faglig standard, kan bestyrelsen helt eller delvist afvise moderniseringen. I tilfælde hvor byggesagkyndige vurderer at der er tale om en decideret forringelse af andelens værdi, kan den kræve en "modernisering" udbedret senest inden førstkommende overdragelse af andelen.

Stk. 7:

Afskrivning foregår efter Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)'s standard afskrivningskurve og forbedringskatalog. Afskrivningen på moderniseringen begynder fra og med den dag, hvor forbedringen er færdiggjort. Det er andelshavers ansvar at dokumentere dette, fx ved foto. Andelshaver er ansvarlig for at gemme dokumentation for udgifter til udregning af afskrivningen på moderniseringen i forbindelse med syn ved salg.

Stk. 8:

Moderniseringer/forbedringer godkendes ud fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)'s forbedringskatalog.

Stk. 9:

Retningslinjer for hvilke modernisering/forbedring der ikke afskrives:

- Diverse arbejde i forbindelse med inddragelse af lofts- og kælderrum til lejligheder.

Stk. 10:

Det er en absolut forudsætning for godkendelse af moderniseringen, at ovennævnte retningslinjer er fulgt.