

Regler og retningslinjer for moderniseringer i ABF Solgården.

Det skal bemærkes, at der af historiske årsager findes moderniseringer i boligforeningen, som ikke følger disse retningslinjer. Disse afskrivninger fortsætter efter hidtidige afskrivningsregler. Ved salg vil afskrivninger overgå til afskrivningsregler pr. 2015.

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

Bestyrelsen - 2015

Generelle regler:

Stk. 1:

Inden en modernisering påbegyndes, skal andelshaveren skriftligt søge bestyrelsen om tilladelse. Ansøgningen skal indeholde en detaljeret opgørelse af arbejdets omfang. Dette indebærer tegninger og materialeliste.

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 boligforeningens ingeniør skal kontaktes, skal dette af hensyn til den tekniske udførelse af arbejdet, samt indhentelse af de nødvendige myndighedsgodkendelser ske inden igangsættelse.

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 inspiceres af ingeniøren, 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 ingeniøren for aftale af endeligt syn, samt gennemgang af udgiftsbilag.

- Kun godkendte specificerede bilag kan godkendes og godskrives.
- Fakturaer der indeholder andre indkøb end de for moderniseringen relevante afvises.

Stk. 6:

Mindre moderniseringer der ikke kræver godkendelse af ingeniør godkendes af bestyrelsen. 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 bestyrelsen vurderer, at der er tale om en decideret forringelse af andelens værdi, kan den kræve en "modernisering" udbedret senest inden førstkommande overdragelse af andelen.

Stk. 7:

Afskrivning foregår efter boligforeningens afskrivningsregler. Afskrivningen på moderniseringen begynder fra og med den dag, hvor alle papirer foreligger, dog senest ½ år efter at godkendelsen er indhentet. Ved moderniseringsarbejder der strækker sig ud over ½ år, fastsætter bestyrelsen moderniseringens startdato.

Stk. 8:

Retningslinjer for hvad der kan godkendes som modernisering/forbedring:

- Modernisering af køkken (Tabel A)
- Ny fast gulvbelægning (F.eks. i entré) (Tabel A)
- Opsætning af faste skabe (Tabel A)
- Modernisering af eksisterende bad (Tabel B)
- Indretning af nyt bad/toilet (I rum hvor der ikke tidligere har været bad/toilet) (Tabel C)
- Maling og tapetsering i lofts- og kælderrum der inddrages til lejligheder (Tabel D)
- Hårde hvidevarer (Opvaskemaskine, emhætte, komfur, indbygningsovn og separate kogeplader) (Tabel D)
- Følgearbejde ved installation af hårde hvidevarer, herunder elementer til hvidevarer og VVS, men ikke el-installationer (Tabel D)
- Forsænkning af loft når det gøres med effektiv lydisolering (Tabel B)
- Udskiftning af massive plankegulve i stue/værelse hvor bestyrelsen vurderer, at det eksisterende gulv er totalt nedslidt som følge af gentagne afslibninger (Tabel B)

Stk. 9:

Retningslinjer for hvad der ikke kan godkendes som modernisering/forbedring:

- Køle- og fryseskabe
- Mikrobølgeovne
- Maling og tapetsering
- Forsækning af loft uden lydisolering

Stk. 10:

Retningslinjer for hvilke modernisering/forbedring der ikke afskrives:

- Diverse arbejde i forbindelse med lofts- og kælderrum der inddrages til lejligheder samt modernisering af el-installationer.

Stk. 11:

For alle moderniseringer gælder en minimumsgrænse på kr. 5.000,-

Stk. 12:

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

Stk. 13:

Nedenstående afskrivningstabel angiver moderniseringens værdi på et givent tidspunkt i procent af moderniseringens oprindelige værdi.

Alder i år	Tabel A	Tabel B	Tabel C	Tabel D
0	100	100	100	100
1	95	95	95	80
2	90	90	90	60
3	85	85	85	40
4	80	80	80	20
5	75	75	75	0
6	70	70	70	
7	65	65	65	
8	60	60	60	
9	55	55	55	
10	50	50	50	
11	40	40	45	
12	30	30	40	
13	20	20	35	
14	10	10	30	
15	0	0	25	
16			20	
17			15	
18			10	
19			5	
20			0	