

VEJLEDNING VEDRØRENDE VURDERING AF FORBEDRINGER OG LØSØRE I BOLIGERNE.

Generelt.

Foreningens interesse ligger i, at boligernes standard forbedres. Den enkelte andelshavers interesse ligger i, at denne får en bedre bolig, samt får en rimelig pris for forbedringen.

Enhver forandring, der medfører ændringer i boligernes faste bygningsdele (døre, paneler, lysninger, gulve, indretning af badeværelser, køkkener og lign.) skal anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter bygningsreglementet, skal byggetilladelsen forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre forskrifter.

Forbedringer.

Når boligene skal sælges, må andelshaveren tage sig betalt for forbedringer i boligen. Prisen for forbedringer skal godkendes af bestyrelsen. Vi vil her give nogle eksempler på, efter hvilke retningslinjer bestyrelsen vurderer, herunder specielt eksempler på, hvad der er vedligeholdelse. Udgangspunktet for bedømmelsen er vedtægternes § 10, stk.3, der siger, at forbedringen skal forøge lejlighedens brugsværdi. Denne bestemmelse giver anledning til mange misforståelser, men det man må se på er, hvad forandringen erstatter. Bestyrelsen er herefter nået frem til følgende retningslinjer:

1. Følgende betragtes ikke som forbedringer:

Maling, tapetsering, almindelig vedligeholdelse af el-installationer og vandhaner m.m.; gulvafslibning, afsyring af døre og lign.; opsætning af vægpaneler; forsækning af lofter m.m.

Følgende betragtes helt eller delvist som forbedringer:

Nyt badeværelse, brusekabine eller nyt køkken. Hvis der indrettes nyt badeværelse/køkken, hvor der ikke tidligere har eksisteret sådanne rum, er der fuldt og helt tale om en forbedring. Hvis det nye bad/køkken derimod erstatter et allerede eksisterende badeværelse/køkken er forbedringen kun forskellen mellem nyt og gammelt.

2. El-installationer:

Hvis de gamle installationer i loft og vægge erstattes med nye eller der oprettes nye kontaktsteder, er der tale om en forbedring. Hvis der derimod kun udskiftes kontakter, fordi man ikke kan lide de gamles udseende, er der ikke tale om en forbedring.

3. Fjernelse af skillevægge.

Hvis skillevægge fjernes mellem de oprindelige rum, er der kun tale om en forbedring, hvis dette sker i forbindelse med udvidelse af badeværelse og/eller køkken.

4. Forsatsvinduer og isoleringsarbejder:

Forsatsvinduer og isoleringsarbejder, der nedsætter støj og/eller varmemeforbruget, er forbedringer.

5. Nye lofter og vægbeklædninger.

Der er her kun tale om forbedringer, hvis opsætning sker i forbindelse med isoleringsarbejder. Værdien af forbedringer fastsættes under hensyntagen til anskaffelsesprisen, alder og slitage. Selve vurderingen tager sit udgangspunkt i fremlagte bilag. Hvis bilag mangler, vil der blive skønnet, hvor meget forbedringen har kostet, da den blev foretaget. Hvis den enkelte andelshaver selv har udført en del af eller hele arbejdet, vil der blive skønnet en rimelig løn for eget arbejde. Arbejdslønnen kan aldrig overstige mere, end det ville have kostet en håndværksmester i arbejdsløn til en svend. Derefter konstateres der om forbedringen er i hel og pæn stand. Hvis dette ikke er tilfældet, vil der blive tale om nedslag i prisen, svarende til hvad det vil koste at sætte forbedringen i stand.

Løsøre og inventar.

Bortset fra inventar, der er særlig tilpasset boligen, kan køber frit nægte at overtage inventar og løsøre. Inventar og løsøre er for eksempel: Tæpper, gardiner, møbler, skabe, hårde hvidevarer og dørhåndtag.

Hvis køber er interesseret i at købe løsøre og/eller inventar, vil prisen blive fastsat efter almindelig handelsværdibetragtninger. Det vil sige, at brugt løsøre skal sælges til den pris, som det ville have kunne sælges til gennem annonce, marskandiser etc.