

Regler for forbedringer m.v. i A/B matosa

Det er bestyrelsen, der ifølge Andelsboligforeningsloven §6, stk 3 er ansvarlig for at godkende den endelige pris for boligen inklusive afskrivninger.

Den 1. januar 2013 trådte de seneste ændringer af bygningsreglementet 2010 i kraft. Med ændringerne af bygningsreglementet, bliver det nemmere at foretage en række ombygninger i etagebyggeri, da flere former for ombygning undtages fra krav om anmeldelse eller byggetilladelse fra kommunen. Det gælder blandt andet ombygninger, der alene vedrører ændringer indenfor den enkelte boligenhed, og som **ikke** medfører ændringer i de bærende konstruktioner.

Selve konstruktionerne skal dog stadigvæk overholde hidtidige krav om brandsikring m.v.

- Først fastsættes ved fremlæggelse af dokumentation for udgiften, værdien til forbedringsudgiften på det tidspunkt, hvor forbedringen blev gennemført
- Herefter fratrækker bestyrelsen eventuelt værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Ved udskiftning af hovedør skal der benyttes en bestyrelsesgodkendt sikringsdør.

Hvis forbedringsarbejdet ikke er lovligt udført, fordi det f.eks. er udført i strid med byggelovgivningen, skal bestyrelsen se bort fra forbedringen under syn af lejligheden og foretage et fradrag for omkostningerne til lovliggørelse af de foretagne ændringer.

Hvis andelshaver ikke er enige i bestyrelsens fastsættelse af nedskrivninger og værdien af eget arbejde kan andelshaver ønske en uvildig vurdering af andelen for egen regning. Dette skal foretages af en bestyrelsesgodkendt vurderingsmand.

Værdi af eget arbejde

Som andelshaver er du berettiget til at få værdien af eget arbejde betalt, hvis arbejdet er håndværksmæssigt korrekt udført.

Vederlaget kan aldrig udgøre mere end hvad en håndværkssvend ville få udbetalt i løn, ligesom antallet af timer skal ansættes til den tid, det ville tage en håndværker at udføre arbejdet.

Når der beregnes værdi af eget arbejde, skal der tages hensyn til, hvad lønniveauet udgør i det pågældende område. Der kan ikke tillægges feriepenge og moms eller lign.

Hvem skal godkende forandringer i en andelsbolig?

En andelshaver har ret til at foretage forandringer i andelsboligen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden, de iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I de tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Har bestyrelsen ret til at nægte at godkende forandringer?

Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil medføre væsentlige gener for de øvrige andelshavere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Hvem har ansvaret for at søge om godkendelse hos kommunale myndighed?

Det er andelshaver, der skal søge om myndighedstilladelse, men bestyrelsen skal samtykke i ansøgningen.

Vurdering af individuelle forbedringer

I sidste ende skal både sælger og bestyrelsen stå til ansvar for den værdisættelse og afskrivning, der er foretaget – Og da der i disse år bliver solgt mange andele til maksimal pris, er det endnu vigtigere at sikre, at andelene ikke sælges til overpris – en for høj værdisættelse af en forbedring kan koste andelsboligforeningen dyrt senere hen.

Konsekvenserne af en for høj værdisættelse kan være store, da både sælger og andelsboligforening kan slæbes i retten, hvis en køber føler sig snydt: Hvis en køber får medhold i at have købt en andel til overpris, kan vedkommende kræve erstatning af bestyrelsen og foreningen hvis der er begået fejl under vurderingen. Det er normalt sælger der skal betale overprisen tilbage til køber, men kan han eller hun ikke det, kan foreningen godt ende med at skulle bære tabet.

Bestyrelsen