

Boligforeningen Kjøgegaard

2024-04-24

Forbedringskatalog og vurderingsprincipper.

Udført arbejde	Forbedring	Afskrivning antal år	Bemærkning / specifikation
Gulve:			
Afhøvling/afslibning af gulve	Nej		Enhver afhøvling/afslibning af gulve skal godkendes af bestyrelsen før igangsætning. Manglende godkendelse kan medføre krav om nyt gulv ved fraflytning.
Malede gulve	Nej		Gulve må ikke males og andelshaver er ansvarlig for udbedring, afrensning og reetablering.
Linoleum og kork	Ja	10	Kun i køkken.
Plastlaminat gulvplader (Pergo)	Ja	10	Må ikke klapre mod underlaget
Finer lamelparket	Ja	20	
Hårde Gulve /parket/massivt)	Ja	30	
Ikke nævnte gulvbelægninger	Nej		Skal reetableres ved fraflytning – se note A.
Tæpper	Nej		Skal fjernes ved fraflytning – se note B.

Boligforeningen Kjøgegaard

Udført arbejde	Forbedring	Afskrivning antal år	Bemærkning / specifikation
Vægge:			
Opsætning af nye vægge	Nej		Skal reetableres ved fraflytning – se note A.
Fjernelse af lette vægge (Gælder kun godkendte og dokumenterede optegnelser i bolig-mappen i form af tekst eller billede registreret før 2024-04-23.)	Nej		Accepteres som varig ombygning.
Fjernelse af lette vægge	Nej		Skal godkendes af bestyrelsen før igangsætning.
Opsætning af filt	Ja	20	Hvis væggen forinden er helt afrenset. og fuldspartlet.
Opsætning af træplader på vægge	Nej		Skal reetableres ved fraflytning – se note A.
Isolering (indvendigt) af yder-vægge inkl. lovlig beklædning	Ja	30	
Lydisolering af vægge	Nej		Der skal rettes henvendelse til bestyrelsen med ønsket. Bestyrelsen skal godkende løsning før arbejde iværksættes og det færdige arbejde. Alle udgifter afholdes af andelshaver. Skal reetableres ved fraflytning – se note A.
Opsætning/fornyelse af vindues-karm	Nej		Helhedsindtrykket af vinduet skal bibeholdes.
Tapetsering og maling	Nej		Regnes som almindelig vedligeholdelse.

Boligforeningen Kjøgegaard

Udført arbejde	Forbedring	Afskrivning antal år	Bemærkning / specifikation
Lofter og stuk:			
Forsænkede lofter	Ja	30	Forsænkede lofter andre steder end køkken, entre og badeværelse betragtes ikke som en forbedring og skal fjernes ved fraflytning – se note B. Ved etablering af nedsænket loft skal der foretages el-tjek af autoriseret fagmand før loftet færdiggøres. Dokumentation skal afleveres til bestyrelsen. Alternativt kan faktura for udført el-arbejde af autoriseret el-installatør udgøre dokumentation.
Opsætning af filt i loft	Ja	20	Hvis loftet forinden er helt afrenset.
Renovering / udskiftning af stuk og rosetter og lignende i loftet	Nej		Den eksisterende stuk og rosetter m.m. må ikke fjernes.
Afrensning af stuk	Ja	20	Alm vedligehold og reparation tæller ikke som afrensning og er ikke en forbedring.
Isolering af hulrum i etageadskillelse	Ja	30	Der skal rettes henvendelse til bestyrelsen med ønsket. Bestyrelsen skal godkende løsning før arbejde iværksættes og det færdige arbejde. Alle udgifter afholdes af andelshaver. Bestyrelsen kan anvise håndværkere til udførelse af arbejdet.
Hoveddør:			
	Nej		Udskiftning af hoveddør kan kun ske ved uoprettelig skade. Udskiftning foretages af boligforeningen for andelshavers regning.
Brandplade foran rude			Må ikke nedtages.
Køkkendør:	Nej		Udskiftning af køkkendør kan kun ske ved uoprettelig skade. Udskiftning foretages af boligforeningen for andelshavers regning.

Boligforeningen Kjøgegaard

Udført arbejde	Forbedring	Afskrivning antal år	Bemærkning / specifikation
Indvendige døre og paneler:			
Blænding af døre, opmuret eller med gipsplader ind mod begge rum. (Gælder kun godkendte og dokumenterede optegnelser i bolig-mappen i form af tekst eller billede registreret før 2024-04-23.)	Nej		Accepteres som varig ombygning mellem stue og soveværelse i 2 vær. Accepteres som varig ombygning mellem inderste stue og soveværelse i 3 vær. Accepteres som varig ombygning mellem de to små stuer i 3½ vær. Paneler og dørkarme skal være tilpasset ombygning, ellers modregnes for arbejdets udførelse. Ombygning skal godkendes af bestyrelsen før arbejdet udføres. Andre ombygninger skal reetableres med mindre skriftlig aftale mellem sælger og køber foreligger. Herefter overtager køber ansvaret for ombygningen.
Blænding af døre, opmuret eller med gipsplader ind mod begge rum.	Nej		Accepteres mellem stue og soveværelse i 2 vær. Accepteres mellem stue og soveværelse i 2½ vær. Accepteres mellem stuerne i 3 vær. Accepteres mellem stuerne i 3½ vær. Ombygning skal godkendes af bestyrelsen før arbejdet udføres. Døre, karme, gerigter og hængsler må derfor ikke bortskaffes og skal opbevares i lejlighedens kælder eller loftsrum. Skal reetableres ved fraflytning – se note A.
Afsyring og maling af døre	Nej		

Boligforeningen Kjøgegaard

Udført arbejde	Forbedring	Afskrivning antal år	Bemærkning / specifikation
Indvendige døre og paneler fortsat:			
Udskiftning af dørkarme og gerigter	Nej		De originale dørkarme og gerigter må ikke udskiftes uden forudgående godkendelse fra bestyrelsen. Døre, karme, gerigter og hængsler må derfor ikke bortskaffes og skal opbevares i lejlighedens kælder eller loftsrum. Skal reetableres ved fraflytning – se note A.
Opsætning af foldedøre og uoriginale døre	Nej		De originale døre og tilhørende hængsler og indfatninger skal kunne genmonteres. Døre, karme, gerigter og hængsler må derfor ikke bortskaffes og skal opbevares i lejlighedens kælder eller loftsrum. Skal reetableres ved fraflytning – se note A.
Udskiftning af låse	Ja	10	Gælder kun godkendte låse.
Tyverisikring	Nej		
Dørspioner	Nej		
Udskiftning af dørgreb	Nej		De originale dørgreb og tilhørende hængsler og andre løsdele til låsen skal kunne genmonteres. Disse må derfor ikke bortskaffes og kan evt. afleveres til foreningen til opbevaring.
Vinduer:			Selve vinduerne og vinduesrammerne vedligeholdes af ejendommen og må ikke ændres af andelshaver.
Tætningslister og isolering	Nej		
Gardinstænger, persienner m.m.	Nej		Skal fjernes ved fraflytning – se note A.

Boligforeningen Kjøgegaard

Udført arbejde	Forbedring	Afskrivning antal år	Bemærkning / specifikation
El-installationer og varme:			
Opsætning af HFI / HPFI relæ	Ja	20	
Opsætning af ekstra gruppe i relæ	Ja	20	
Opsætning af ekstra stikkontakter	Ja	20	
Udskiftning af enkelte stik eller afbrydere	Ja	20	Forudsætter udskiftning incl. underlag
Gulvvarme og andre varmekilder	Ja	20	Der må kun etableres gulvvarme i badeværelse.
El-radiatorer	Nej		
Udskiftning af el-ledningsnet	Ja	30	Godkendes såfremt hele ledningsnettet er udskiftet fra HPFI relæ og videre rundt i lejligheden og installationen er dokumenteret af autoriseret el-installatør.
Indføring af 400V i lejligheder	Nej		
Gasinstallationer:			
Gasmåler	Ja	20	Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
Tilslutning til komfur	Ja	20	Rørføringen må ikke foretages med skjulte rør. Tilslutning skal foretages af autoriseret VVS-installatør. Dokumentation skal indleveres til bestyrelsen.
Køkken:			
Nyt elementkøkken	Ja	20	
Hårde hvidevarer	Ja	10	Hårde hvidevarer (vaskemaskiner og opvaskemaskiner undtaget) kan godkendes såfremt de er indbyggede og det vil ødelægge helhedsindtrykket af køkkenet at fjerne dem.
Nye / ekstra køkkenskabe og -borde	Ja	20	Forbedring gives kun hvis de indgår i køkkenets design. Køkkenet skal fremstå som en helhed.

Boligforeningen Kjøgegaard

Udført arbejde	Forbedring	Afskrivning antal år	Bemærkning / specifikation
VVS-installationer / badeværelse:			
Nyt badeværelse (udføres i forbindelse med salg)	Ja	20	Boligforeningen er bygherre. Køber vil få mulighed for at vælge mellem en standardpakke omfattende hvide fliser 15 x 15 på vægge, lysegrå fliser 15 x 15 på gulv samt funktionel sanitet eller med en tilkøbspakke, hvor køber kan vælge fliser og sanitet. Boligforeningen kan give tilladelse til inddragelse af eksisterende kosteskab. Ejendommens standard er at undgå skjulte rør. Der skal være adgang til alt lodret rørføring fx. gennem en inspektionslem.
Nyt badeværelse (andelshaver ansøger)	Ja	20	Andelshaver skal sørge for nødvendige tilladelser. Boligforeningen kan give tilladelse til inddragelse af eksisterende kosteskab. Ejendommens standard er at undgå skjulte rør. Der skal være adgang til alt lodret rørføring fx. gennem en inspektionslem.
Toilet, håndvask og blandingsbatterier	Ja	20	Efter omstændighederne kan der alene blive tale om delvis forbedring. Kun toiletter med dobbeltskyl kan godkendes.
Montering af rør	Ja	20	
Ballofixer	Ja	20	Skal virke ved fraflytning.
Opsætning af el-drevne ventilatorer i vådrum	Nej		
Opsætning af ”spansk” væg i de ”lange” badeværelser	Nej		Andelshaver kan frit etablere eller nedtage en sådan væg. En opmuret væg kræver dog bestyrelsens forudgående godkendelse.

Boligforeningen Kjøgegaard

Boligen generelt og diverse:			
Garderobereskabe	Nej		
Dørtelefon	Nej		Foreningen vedligeholder hele dørtelefonanlægget. Dele heraf må ikke udskiftes eller forandres af andelshaver. Alle andelshavere har frem til vedtagelsen af dette forbedringskatalog betalt kr. 725,- for dørtelefon ved overtagelse af lejligheder. Fra og med vedtagelsen af dette forbedringskatalog afskrives denne dørtelefon med kr. 72,50 pr. år.
Dørtrin	Nej		Der skal være dørtrin mellem alle rum, medmindre der er en naturlig overgang. Hvis der fjernes dørtrin skal disse reetableres ved fraflytning.

Note A: Ved fraflytning skal der ske reetablering med mindre køber ønsker at overtage forpligtelsen.

Note B: Ved fraflytning skal der ske reetablering. Køber kan ikke overtage forpligtelsen.

Boligforeningen Kjøgegaard

Generelle bemærkninger:

Formalia

Dette forbedringskatalog er vedtaget af Boligforeningen Kjøgegaards generalforsamling. Sammen med bestemmelserne i vedtægten, der står over bestemmelserne i forbedringskataloget, danner disse udgangspunkt for alle vurderinger i forbindelse med overdragelse af lejligheder. Ændringer kan alene vedtages af generalforsamlingen og forslag til ændringer kan stilles af alle andelshavere med de i vedtægterne fastsatte frister.

Forbedringskataloget tages i anvendelse ved alle vurderinger af lejligheder, hvor overdragelse finder sted den 24. april 2024 eller senere. Dette gælder uanset tidspunktet for vurderingen og uanset hvornår en lejlighed er opsagt.

For forbedringer foretaget før den 24. april 2024 gælder Forbedringskataloget fra 2015.

Arbejdets udførelse

I forbindelse med vurdering af lejlighederne er det altid en forudsætning for den fulde godkendelse af en forbedring, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Forbedringer må ikke være til gene for andre installationer eller forbedringer i lejligheden.

Godkendelse, bestyrelsen

Ved indflytning skriver alle andelshavere under på, at de i tilfælde af ombygning eller anden varig forandring i lejligheden skal søge bestyrelsen om tilladelse inden arbejdet udføres. Hvis tilladelse ikke gives **skriftligt**, kan andelshaver ikke få godkendt foretagne forbedringer og kan være forpligtet at tilbageføre ændringerne.

Godkendelse, offentlig myndighed

I tilfælde, hvor en ombygning har krævet godkendelse af offentlig myndighed og denne ikke er opnået, er andelshaveren forpligtet til at søge denne tilladelse eller at betale udgiften for at tilbageføre lejligheden til den oprindelige tilstand.

Afskrivning p.a.

Forbedringer afskrives med en procentsats som fremgår af ABFs afskrivningskurve fra 6. måned 2020.

Boligforeningen kan i forbindelse med lejlighedssalg bringe lejligheden og dens installationer i overensstemmelse med gældende lovgivning eller regler, som fremgår af boligforeningens vedtægt og forbedringskatalog.

Hvis en andelshaver fjerner en forbedring, bortfalder værdien af denne. Det samme gælder såfremt en forbedring er misligholdt. I så fald kan bestyrelsen beslutte, at denne helt eller delvist bortfalder uanset dens alder.

Boligforeningen Kjøgegaard

Hvis boligforeningen udfører en forbedring hos en andelshaver og forbedringen efterfølgende fjernes, inden den er afskrevet, vil restværdien blive modregnet lejlighedens vurdering ved fraflytning.

Værdi af udført / eget arbejde

Værdi af udført arbejde, der er påført en håndværkerregning, medregnes til sin fulde pris ved vurdering af en lejlighed. Beløbet afskrives efter ovenstående regler. Hvis der ikke findes en regning kan værdien af dette arbejde normalt ikke medregnes.

Arbejdet kan dog medregnes som værdi af eget arbejde. Hvis arbejdet er udført som eget arbejde og i en kvalitet svarende som udført af en professionel håndværker, kan værdien af arbejdet medregnes som ABFs aktuelle vejledende timesats for Københavnsområdet.

Hvis bestyrelsen ikke er enig i vurderingen af tidsforbrug til eget arbejde, er andelshaver forpligtet til at dokumentere dette ved at indhente en skriftlig udtalelse fra en autoriseret håndværksmester om dette. Udtalelsen skal indeholde såvel godkendelse af arbejdets udførelse og det tidsforbrug andelshaver hævder, er rimeligt for en uddannet håndværkers udførelse af arbejdet. Andelshaver betaler eventuel udgift hertil.

Ved beregning af tidsforbruget indgår alene selve det vurderede arbejde, men ikke tid brugt til at bestille og afhente materialer, lave forberedende arbejde, bortskaffe affald osv. Dette gælder uanset om det er påført en regning eller beregnes som værdi af eget arbejde.

Forbedring indenfor rimelighedens grænser

For alle typer af forbedringer gælder, at de kun godkendes indenfor rimelighedens grænser. Det betyder, at forbedringer udført i eksklusive materialer eller på særlig fordyrende vis vil blive nedskrevet til et rimeligt niveau efter bestyrelsens skøn.

Undtagelser, vedligeholdelse og renholdelse

Uanset bestemmelserne i denne vedtagelse er bestyrelsen øverste ansvarlige for alle vurderinger. Hvor det forekommer indlysende urimeligt at følge forbedringskataloget, kan bestyrelsen fravige bestemmelserne.

I lejligheder, hvor vedligeholdelsestilstanden generelt og/eller renholdelsen er usædvanlig dårlig, kan bestyrelsen beslutte at iværksætte arbejder der har til formål at bringe lejligheden i en sammenlignelig tilstand med andre lejligheder. Disse udgifter betales af den fraflyttende andelshaver. I stedet for at iværksætte arbejdet kan der gives en godtgørelse til den ny andelshaver. Bestyrelsen beslutter formen.

Særlige forhold vedrørende overdragelsen

Ved overdragelse af lejligheder tager bestyrelsen stilling til om der skal laves nyt badeværelse. Hvis badeværelset er i en sådan stand, at det skønnes at kunne forårsage vandskader i ejendommen, skal bestyrelsen som udgangspunkt foranledige, at der laves et nyt badeværelse.

Dette tillægges i givet fald vurderingen af lejligheden som en forbedring, der skal betales af den ny andelshaver.

Boligforeningen Kjøgegaard

Hvis bestyrelsen ved overdragelsen skønner, at der ikke er et fuldt funktionsdygtigt køkken, kan bestyrelsen foranledige dette etableret. Der må ikke være komfur eller andre hårde hvidevarer i lejligheden ved overdragelse medmindre dette er aftalt.

Ved etablering af nyt badeværelse eller køkken samt ved andre større udbedringer i en lejlighed må den nye andelshaver tåle at dette foretages i en periode, efter man har overtaget lejligheden.

Andre forbedringer

Hvis der ved vurderingen af en lejlighed opstår tvivl med hensyn til en konkret forbedring, som denne vedtagelse ikke tager højde for, kan bestyrelsen beslutte, om denne skal godkendes eller ej. Bestyrelsen kan vælge at bruge ABFs forbedringskatalog som vejledende, men er på ingen måde forpligtet heraf.

Udførelse af vurderinger

Bestyrelsen kan beslutte at overlade vurderingen til enkelte af dens medlemmer eller suppleanter. Dette arbejde kan henlægges til et vurderingsudvalg efter bestyrelsens beslutning og der kan inddrages uvildige eksperter til at rådgive herom. Selve vurderingen kan dog ikke udføres af andre end bestyrelsens medlemmer eller suppleanter og der skal deltage mindst to medlemmer / suppleanter.

Hvis sælger er uenig med bestyrelsens vurdering, kan sælger forlange en ny vurdering, der så bliver foretaget af en vurderingsmand udpeget af ABF. Den nye vurdering er bindende, og sælger hæfter for honoraret til vurderingsmanden, samt eventuelle omkostninger forbundet med den nye vurdering.

Regninger som dokumentation

Som udgangspunkt skal alle forbedringer dokumenteres i form af regninger. Det er alene den fraflyttende andelshavers forpligtelse at dokumentere forbedringernes værdi. Såfremt værdien ikke kan dokumenteres ved regninger, kan bestyrelsen vælge at godkende anden form for dokumentation eller sandsynliggørelse af værdien. Endelig kan bestyrelsen vælge at skønne en forbedrings værdi, såfremt der ikke foreligger dokumentation.

Bagatelgrænse

For alle forbedringer gælder en bagatelgrænse, således at hvis anskaffelsesværdien eller en nedskreven værdi er på under kr. 200,- bortfalder denne.

Overgangsbestemmelser vedrørende vedtagelse i 2024

Såfremt ændringerne i denne vedtagelse stiller en andelshaver ringere i forbindelse med overdragelse af sin lejlighed, kan andelshaver forlange forbedringer, der er påbegyndt inden generalforsamlingen

d. 23. april 2024 og færdiggjort senest 31. maj 2024 vurderet efter de hidtil gældende bestemmelser. Andelshaver skal i givet fald orientere bestyrelsen herom skriftligt senest 1. juli 2024.

Boligforeningen Kjøgegaard

Overgangsbestemmelser vedrørende vedtagelse i 2015

Såfremt ændringerne i denne vedtagelse stiller en andelshaver ringere i forbindelse med overdragelse af sin lejlighed, kan andelshaver forlange forbedringer, der er påbegyndt inden generalforsamlingen

d. 28. april 2015 og færdiggjort senest 31. maj 2015 vurderet efter de hidtil gældende bestemmelser. Andelshaver skal i givet fald orientere bestyrelsen herom skriftligt senest 1. oktober 2015.

Overgangsbestemmelser vedrørende vedtagelse i 2007

Såfremt ændringerne i denne vedtagelse stiller en andelshaver ringere i forbindelse med overdragelse af sin lejlighed, kan andelshaver forlange forbedringer, der er påbegyndt inden generalforsamlingen

d. 26. april 2007 og færdiggjort senest 31. maj 2007 vurderet efter de hidtil gældende bestemmelser. Andelshaver skal i givet fald orientere bestyrelsen herom skriftligt senest 1. oktober 2007.

Overgangsbestemmelser vedrørende vedtagelse i 2002

Forbedringer, for hvilke der er betalt for ved overtagelse, afskrives efter disse regler og med virkning fra seneste vurdering.

For at imødekomme andelshavere, som mener at disse nye vurderingsprincipper vil stille dem ringere, vil hver andelshaver efter deres vedtagelse modtage et brev fra bestyrelsen, hvor de personligt gøres opmærksom på, at de har mulighed for at få konkrete forbedringer godkendt efter de hidtil gældende vurderingsprincipper. Det skal ske skriftligt med opgørelse af forbedringerne på et skema, som vedlægges brevet fra bestyrelsen. Dette gælder for forbedringer, der er færdiggjort senest 31. maj 2002 og anmeldelse heraf skal være foretaget senest torsdag d. 1. august i kontorets åbningstid. En egentlig vurdering af de anmeldte forbedringer finder sted når lejligheden opsiges, i henhold til fremgangsmåden i vedtægten og dette forbedringskatalog.

Desuden vil andelshavere modtage et brev fra bestyrelsen, hvor de enkelte andelshavere har mulighed for at opføre de ting, der, på tidspunktet for forslagens vedtagelse, er i strid med nærværende retningslinjer, således andelshaver ikke senere kan pålægges et opretningsansvar. Bestyrelsen skal derefter, efter ovenstående regler om "udførelse af vurderinger", besigtige de pågældende andele og udfærdige en erklæring om de opretningsfritagelser, der gælder andelen. Denne erklæring skal underskrives af såvel vurderingsmændene som andelshaver og begge parter skal have et eksemplar af det underskrevne dokument.

Vedtaget på Boligforeningen Kjøgegaards ordinære generalforsamling 23. april 2024