
Hvad tæller som forbedringer ved salg af andel?

Generelt

De emner, der kan have betydning for prisen, er følgende:

- Løsøre
- Tilpassede løsøre/inventar
- Forbedringer

Forbedringer og tilpassede løsøre skal overtages, hvorimod det er valgfrit om løsøre vil købes/ sælges.

For at forbedringerne kan medregnes, er det afgørende, at de er udført håndværksmæssigt korrekt og lovligt. Forbedringerne skal være lovlige efter gældende love og anvisninger, samt andelsboligforeningens regler. Ligeledes gælder princippet, købt som beset.

Hvad er løsøre?

Betegnelsen for løsøre kan være tilbehør til boligen, som ikke er omfattet af begreberne forbedring og tilpasset/installeret inventar. Dette kan f.eks. være en opvaskemaskine, vaskemaskine, møbler, lamper eller skab. Dette står frit for om køber vil overtage disse.

Hvad er tilpasset løsøre/inventar?

Ved tilpasset og installeret inventar forstås

- inventar der ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds
- inventar, der hvis det fjernes, vil forringes i værdi og/eller vil medføre større efter reparationer.

Eksempler kan være tilpassede garderober, køkkenskabe eller indbygget skabe i badeværelser.

Hvad er forbedringer?

Betegnelsen for en forbedring er et stykke arbejde, der øger den brugsmæssige værdi af boligen, og som ikke kan betragtes som almindelig vedligeholdelse dvs. f.eks. nyt badeværelse eller lakering af gulve (ikke gulvafhøvling).

Hvad er køber forpligtet til at overtage?

Køber er forpligtet til at overtage forbedringer og tilpasset løsøre. Det er uden betydning om køber opfatter arbejdet som en forbedring. Denne betragtning er set ud fra det synspunkt at køber kan undlade at købe andelen.

Når andelen skal sælges, hvad kan regnes med som forbedring, tilpasset løsøre eller løsøre?

Almindelig vedligeholdelse er ikke forbedringer og er derfor uden økonomisk værdi ved salg. Eksempelvis:

- Almindeligt malerarbejde
- Gulvafslibning/ afhøvling

Eksempel på forbedringer:

- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Lovligt udførte nedhængte lofter og nye skillevægge
- Ny gulv/ gulvbelægning.
- Nye el eller Vvs installationer, der skal dog foreligge faktura eller godkendelse fra autoriseret installatør
- Gebyr for byggetilladelse, anmeldelse til kommune mv.

Eksempel på tilpassede løsøre/inventar:

- Generelle møbler mv. som er tilpasset lejligheden, og som er fastgjort eller bygget ind i vægge mv. så som garderobereskabe.
- Lamper der på en måde er bygget ind i loft mv.
- Gardiner mv., der er syet efter mål til boligen

Eksempel på almindeligt løsøre:

- Hårde hvidevarer
- Møbler
- Generelt løst inventar
- Almindelige lamper
- Løse tæpper, måtter mv.

Nedskrivning som beregnes ved salg

Når du har udført dit arbejde, kan du sende kopi af regninger til info@ab-valkyrien.dk. Således vil dine kopier blive lagt i din andelsmappe, hvilket gør at det er nemmere at få alle forbedringer med.

Nedskrivning af forbedring, tilpasset løsøre og løsøre beregnes ved salg.

Emner nedskrives inden for 5, 10, 20, 30 år eller har ingen nedskrivning. Dette sker for at give en reel værdi af forbedringen ved salg.

Såfremt dine forbedringer skal medtages, bedes du inden salg finde alle regninger/kopi af regninger og sende til vurderingsmand samt udfylde Excel ark. Udfyldes Excel ark ikke, er det forventeligt at det kræver længere tid for vurderingsmand. I værste tilfælde kan der blive tillagt timetal på prisen for at have vurderingsmand på besøg.

Derfor; vær forberedt!