

Vurdering af andelsboliger i forbindelse med salg

Ved salg prissættes andelsboligen ud fra en kombination af andelens værdi, dvs. andelen af ejendommen, samt eventuelle forbedringer der er udført i andelen.

Dette informationsbrev omhandler vurderingen af forbedringsværdien i andelsboligen.

I andelsboligforeningen Valkyrien benyttes der en uafhængig professionel vurderingsmand.

Det er kun deciderede forbedringer, der kan have betydning for andelens pris, ikke almindelig vedligeholdelse så som malerarbejde og gulvafhøvling.

Vurderingen forgår således: Sælger oplister hvilke forbedringer, der er i boligen. Vurderingsmanden syner forbedringerne og evt. dokumentation for rigtigheden samt lovligheden af disse forbedringer. Derefter udregner vurderingsmanden værdien efter nedskrivning, og udarbejder en rapport over forbedringsværdien.

Udover syn af forbedringer udfører vurderingsmanden et generelt syn på boligen for ting der skal/ bør udføres således at installationer mv. er lovlige. Dette syn er dog IKKE en garanti for at alt i boligen er fuldt lovligt og funktionel. Synet udføres visuelt i ofte møblerede lejligheder uden destruktiv inspektion, dvs. at vægge mv. ikke "åbnes" for at syn af skjulte konstruktioner. Det er derfor vigtigt, at køber ikke tager vurderingsmandens gennemgang som en garanti for at alt er i orden, men selv gennemgår lejligheden for fejl/ mangler og gør indsigelse mod disse inden for den 14 dages tidsfrist.

Andelsboligforeningen Valkyrien ønsker at opretholde en god standart i boligerne. Der er derfor bygningsdele, som skal findes og fungere i original stand eller af en tilsvarende kvalitet. Hvis bygningsdelene mangler, eller ikke fungerer er der sælgers opgave at fremskaffe dem eller betale for nye af tilsvarende kvalitet som de originale.

- Døre, karme, hængsler, beslåning mv.
- Fodpaneler, fejelister mv.
- Intakte fuger mellem fliser i badeværelser
- Vinduer, lysninger, vinduesplader mv.
- Radiatorer til centralvarmeanlæg mv.
- El og VVS installationer mv. skal være intakte og funktionelle
- Kabler, ledninger, andre installationer mv. som ikke er funktionelle skal nedtages.

Sælger:

Sælger skal udfylde skemaet vurdering af forbedringer og løse kolonne 1-9 (både gamle og nye forbedringer samt løse), og derefter maile eller sende det til bestyrelsen inden besigtigelsen - info@ab-valkyrien.dk.

Vurderingsmanden udfylder kolonne 10-13 i skemaet og står for nedskrivningen af værdien af forbedringer og løse jævnfør ABF's gældende afskrivningskurver.

På dagen hvor vurderingsmandens syn af lejligheden finder sted skal dokumentationsmateriale (kvitteringer for købte materialer, faktura fra håndværkere mv.) foreligge i velordnet stand. Dokumentationsmateriale kan også mailles eller sendes til bestyrelsen sammen med skemaet.

Forbedringsemner, hvor der ikke foreligger dokumentationsmateriale bedes sælger også udfylde kolonne 4 og 5.

Grundlaget for vurderingen er de oplysninger som modtages af andelshaveren. Ment således, at hvis andelshaveren, dvs. sælger, ikke oplyser hvilke forbedringer der er udført, under sælgers ejerskab samt tidligere ejere, vil de ikke blive medregnet i vurderingen.

Det er andelshaver, eller dennes repræsentant, der alene indestår for oplysningernes rigtighed.

Hvor der ikke ligger skriftlig dokumentation for forbedringer og løse, er vurderingen fortaget efter bedste skøn og overbevisning.

Sælger er ansvarlig for forbedringsarbejdernes lovlighed, og er pligtig til at fremskaffe nødvendig dokumentation for arbejde, der kræver anmeldelse eller autorisation. Kontrol af sådanne arbejder er derfor ikke omfattet af denne vurdering. Hvis sælger ikke kan fremskaffe dokumentation for udført arbejde som kræver autorisation (VVS og EL-arbejde), skal der udføres VVS- og/eller EL-tjek af lejligheden.

Sælger kan ikke, efter underskrivelse af salgspapirer, gøre indsigelse mod nærværende vurdering.

Køber:

Køber bedes efter salg gennemgå lejligheden for fejl/ mangler og gør indsigelse mod disse inden for 14 dage, efter salg.

Det er købers ansvar at sikre sig, at de nødvendige dokumentationer foreligger ved overtagelse af andelen, samt at fejl og mangler beskrevet i vurderingsrapporten er udbedret i beskrevet omfang. De i vurderingen anførte forudsætninger skal være opfyldt for de enkelte forbedringsarbejder. Det er købers ansvar at sikre sig, at forudsætningerne er opfyldt samt at nødvendig dokumentation foreligger inden andelen overtages.

Køber gøres opmærksom på, at forbedringer der har værdi ved overdragelsen, kan blive værdiløse i forbindelse med gennemførelse af fælles arbejder i andelsboligforeningen, tvungen af byfornyelse eller andet.

Hvad kan regnes med som forbedring, tilpasset løsøre eller løsøre?

De emner der kan have betydning for prisen er følgende:

- Forbedringer
- Tilpassede løsøre
- Løsøre

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.

Betegnelsen for en forbedring eller tilpasset løsøre er et stykke arbejde der øger den brugsmæssige værdi af boligen, og som ikke kan betragtes som almindelig vedligeholdelse.

Det er uden betydning om køber opfatter arbejdet som en forbedring, køber er forpligtet til at overtage forbedringen/ tilpasset løsøre, synspunktet er at køber kan undlade at købe andelen.

Ligeledes gælder princippet, købt som beset.

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
- Nyt 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:

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

Eksempel på almindelige løsøre:

- Hårde hvidevarer, der ikke er indbygget i køkkenelementer
- Møbler
- Generelt løst inventar, som klædeskabe

Nedskrivning

Nedskrivning af forbedring, tilpasset løsøre og løsøre.

Emner nedskrives inden for 5, 10, 20, 30 år eller ingen nedskrivning (beholder sin værdi).

Dette sker for at give en reel værdi af forbedringen ved salg.

Andelsboligforeningen Valkyrien benytter den seneste nedskrivningskurve fra ABF, vedlagt som bilag i denne Informationskrivelse. I februar 2007 overgik foreningen til principperne i AFB Håndbogen for private andelsboligforeninger.

Værdi af eget arbejde

Hvis sælger selv har udført forbedringer i boligen medregnes timeforbruget også som en forbedring.

Betingelserne er dog at de er udført håndværkmæssigt korrekt og lovligt.

Timeforbruget for det udførte arbejde, vurderes ud fra faglært håndværkers normale tidsforbrug til en lignende opgave. Vurderingen hvor vidt en forbedring er udført håndværkmæssigt korrekt og tidsforbruget er alene vurderingsmandens.

Timesats for prisfastsættelse af eget arbejde:

1973, og før 35 kr.	1985, 86 kr.	1997, 124 kr.	2009, 162 kr.
1974, 37 kr.	1986, 91 kr.	1998, 125 kr.	2010, 163 kr.
1975, 38 kr.	1987, 97 kr.	1999, 125 kr.	2011, 164 kr.
1976, 40 kr.	1988, 105 kr.	2000, 132 kr.	2012, 170 kr.
1977, 43 kr.	1989, 109 kr.	2001, 132 kr.	2013, 173 kr.
1978, 47 kr.	1990, 112 kr.	2002, 140 kr.	2014, 177 kr.
1979, 53 kr.	1991, 115 kr.	2003, 132 kr.	2015, 178 kr.
1980, 58 kr.	1992, 118 kr.	2004, 141 kr.	2016, 181 kr.
1981, 64 kr.	1993, 120 kr.	2005, 150 kr.	2017, 183 kr.
1982, 69 kr.	1994, 122 kr.	2006, 152 kr.	
1983, 74 kr.	1995, 122 kr.	2007, 155 kr.	
1984, 80 kr.	1996, 123 kr.	2008, 160 kr.	

Lovgrundlag:

Vurderingen bliver fortaget i henhold til Andelsboligforeningsloven pr. 1. januar 2015 eller senere udgave. I denne lov hedder det blandt andet:

§ 5. Stk. 12.

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

§ 5. Stk. 13.

Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

Pris for vurderingsrapporten:

Prisliste for standartvurdering:

Pr. 1. sep. 2015, beløb inkl. moms.

Almindelig vurdering hvor skemaet, vurdering af forbedringer og løsøre er udfyldt og sendt/ mailet til vurderingsmanden inden vurderingen samt dokumentationsmateriale forligger velordnet til vurderingen. Kr. 3.875,- inkl. moms.

Forgæves fremmøde/ ingen afbud. Kr. 1.000,- inkl. moms.

Genbesigtigelse ifb. kontrol af mangeludbedring kr. 1.000,- inkl. moms

Ekstra tidsforbrug ved mange forbedringer eller manglende dokumentation kr. 750,- inkl. moms pr. time

Med venlig hilsen

Brian Lund Povlsen

Vurderingsmand /
Bygningskonstruktør
ARKITEKTURLAB