

## Informationsblad vedrørende vurdering af boliger i andelsboligforeninger

Dette informationsblad er af generel karakter og det skal bemærkes at der kan være forskellige regler i de forskellige andelsboligforeninger. Følges nedenstående vil det lette vurderingen.

Vurderingen har til formål at fastlægge værdien af de individuelle forbedringer og skal desuden sikre at lejligheden er i normal god og lovlig stand.

### **Hvorfor skal lejligheden vurderes?**

I lov om ”Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber”, er det angivet at der ske en vurdering af andelslejligheder ved salg.

### **Hvad skal man gøre, når det er besluttet at sælge?**

Når det er besluttet at sælge, skal der i god tid træffes aftale med VEVU Byggeteknik om et tidspunkt for vurdering. Der skal være tid til at bestyrelsen få besked og evt. deltage, hvis foreningens vedtægter kræver det.

Desuden skal man skriftlig opsig sin andelsbolig til den, der administrerer andelsboligforeningen.

Man er som andelshaver ansvarlig for sin bolig, indtil den er solgt, uanset hvor lang tid det varer.

Det fremgår af foreningens vedtægter, hvem lejligheden må sælges til.

### **Hvad skal lejligheden sælges for?**

Lejligheden kan højst sælges for andelsværdien med tillæg af eventuelle forbedringer.

Desuden kan tillægges værdien af ”løsøre”, hvis køber er interesseret i at overtage disse. Løsøre må ikke gøres til genstand for handlen, eller sagt på en anden måde: Man må ikke kræve at køber overtager løsøre.

Andelsværdien fastlægges på generalforsamlingen og fremgår sædvanligvis af årsregnskabet.

### **Hvordan opgøres værdien af forbedringer og løsøre?**

En forbedring skal som hovedregel forøge den brugsmæssige værdi af boligen.

Arbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt udført. Hvis ikke, kan der gives fradrag i stedet for tillæg.

De typiske forbedringer kan være: Nyt køkken, nyt bad, nye gulve, nye lofter og nye installationer.

Det er en forudsætning, at det, der er udført, respekterer lovgivningens krav og der forevises de nødvendige godkendelser og anmeldelser.

Desuden er det en forudsætning, at andelsboligforeningen har godkendt de ændringer, der kræver accept efter foreningens vedtægter.

Prisen for forbedringer er ”rimelige” anskaffelsesomkostninger inkl. arbejds løn.

Hvis der ikke findes regninger på arbejds lønnen, vurderes arbejds løn som ”eget arbejde”, hvilket er til en lavere værdi, end hvis det havde været et momsregistreret firma.

Hovedparten af forbedringerne nedskrives over en årrække under hensyntagen til kvalitet og slid.

Hvis der er løsøre, f.eks. hvidevarer, gardiner og løse garderobeskabe, vurderes disse på samme måde som forbedringer, men køber er ikke forpligtet til at overtage disse.

### **Hvad med de mangler der muligvis er i lejligheden?**

Det er sælgers pligt at oplyse om kendte mangler.

Hvis der er mangler, vil der blive tilbageholdt et beløb, til sikkerhed at manglerne kan blive udbedret.

Indtil overtagelsesdagen er det sælgers ret selv at forestå udbedring af manglerne, idet det dog forudsættes, at udbedringen udføres håndværksmæssigt korrekt.

Hvis manglerne ikke er udbedret på overtagelsesdagen, kan det tilbageholdte beløb anvendes.

Hvis køber konstaterer mangler i boligen, skal dette oplyses skriftlig til sælgeren og foreningens administrator inden 14 dage fra overtagelsesdagen.

Ved overtagelse af en andelsbolig i en ældre ejendom, skal man huske at det er en andelsbolig og ikke en lejebolig, der f.eks. skal være istandsat ved indflytning.

Som ny andelshaver må man derfor være indstillet på at overtage en lejlighed, der ikke er nymalet og nyistandsat. Mindre skrammer og mangler vil være normalt for en ældre bolig.

### **Har man mulighed for at slippe for fradraget, hvis der er konstateres mangler?**

Hvis der f. eks er et defekt badeværelsesgulv, eller en defekt køkkenbordsplade, har man mulighed for at undgå et fradrag, hvis der er udført et nyt gulv eller monteret en ny bordplade inden overtagelsesdagen. Skal arbejdet indgå som en forbedring som køber skal overtage, kræver det at vurderingen udsættes, til ændringen er færdiggjort. Der pålægges kr. 1.500,- + moms for den udsatte vurdering til genbesigtigelse og ændring af rapporten. Vurderingsmanden skal have besked inden 3 dage fra besigtigelsen, hvis en mangel skal laves om til en forbedring.

Sælger skal være opmærksom på at overtagelsestidspunktet kan blive udsat, hvis mangler ændres til forbedring, idet lejligheden skal vurderes med de endelige forbedringer, hvorefter rapporten kan skrives.

### **Hvornår skal køber betale, og hvornår får sælger sine penge?**

Normalt skal køber indbetale købssummen 8 dage inden overtagelsesdagen.

Sælger får typisk udbetalt sit sine penge senest 3 uger efter salgsdatoen.

Hvis der kommer indsigelser over mangler fra køber, kan der blive tilbageholdt i sælgers udbetaling, indtil ansvarsforholdet er afklaret.

Ovennævnte er generelle forhold, kontakt administrator eller bestyrelse og få din forenings procedure.

### **Husk seddel for sælger.**

- Indsend skriftlig opsigelse og andelsbevis til administrator.
- Aftal vurdering med VEVU Byggeteknik.
- Udfyld det fremsendte skema med de forbedringer der er i lejligheden.
- Fremskaf godkendelser fra offentlige myndigheder og autoriserede installatører.
- Fremskaf de regninger der findes på alle væsentlige forbedringer.
- Aflæs eventuelt el, vand, gas og varme efter nærmere aftale med administrator.
- Giv den nye adresse og tlf. til administrator og køber.
- Gennemlæs vurderingsrapporten.
- Tag afsked med naboerne.

### **Huske seddel for køber.**

- Gennemgå foreningens vedtægter, årsregnskab, budget og husorden.
- Gennemgå vurderingsrapporten.
- Tilmeld eventuelt el, gas, vand og varme.
- Se efter mangler i lejligheden, **ikke bagateller**, og indsigelse fremsendes jfr. vedtægterne.
- Hils på naboerne og deltag aktivt i andelsboligforeningens virke.

VEVU Byggeteknik  
Bent Bünning