

OVERORDNET VEJLEDNING TIL RAPPORTER OG INDHOLDET I DISSE

En vurderingsrapport er en objektiv vurdering af andelslejlighedens stand samt forbedringer, der er udført i lejligheden af den nuværende og tidligere ejere.

Vurderingsrapporten bestilles af ejeren i forbindelse med salg af andelslejligheden, men er ikke et udtryk for sælgers ensidige vurdering af lejligheden. Vores vurderingsmænd kan derfor heller ikke påvirkes af den bestillende andelsejer.

Har du som ejer af andelsboligen spørgsmål til eller indsigelser overfor vurderingsrapporten, skal disse fremsættes senest 14 dage efter du har modtaget denne. Herefter forsegles rapporten, og den vil ikke efterfølgende kunne ændres, medmindre der udføres en ny vurdering.

Det er ikke et lovkrav, at der udføres en vurderingsrapport i forbindelse med salg af andelsboliger, men mange foreninger har skrevet det ind som et krav i deres vedtægter. Selv i de tilfælde, hvor det ikke er påkrævet, er en vurderingsrapport en god ide for både køber og sælger, da det giver parterne en objektiv vurdering af andelsboligen inden handlen.

Indhold

1. PRISEN PÅ ANDELSBOLIGER	2
1.1 ANDELSBOLIGERS MAKSIMALPRIS	2
1.2 VÆRDIEN AF FORBEDRINGER I ANDELSBOLIGEN	2
1.3 ANDELSBOLIGENS STAND	3
1.4 LØSØRE	3
1.5 TILBAGEHOLD	3
1.6 FRADRAG FOR FEJL OG MANGLER	3
1.7 UDBEDRING AF FEJL OG MANGLER	5
1.8 GENBESIGTIGELSE OG NY VURDERINGSRAPPORT	5
1.9 SENERE KONSTATEREDE FEJL OG MANGLER	5
1.10 VURDERINGENS OMFANG	5
2. NØDVENDIG DOKUMENTATION	6
2.1 DOKUMENTATION OG BILAG	6
2.2 HAR DU FÅET BYGGET OM	6
2.3 HAR DU SELV BYGGET OM	6
3. ANDRE TYPER AF EFTERSYN	8
3.1 EL-EFTERSYN	8
3.2 VVS-EFTERSYN	8
4. PRISLISTE	9
4.1 PRISER FOR VURDERINGSRAPPORTER	9
4.2 PRISLISTE FOR EL & VVS-EFTERSYN	9
5. GENERELLE VILKÅR	11
5.1 HVEM MODTAGER RAPPORTEN OG HVORFOR?	11
5.2 BETALING	11
5.3 EKSPRES	11
5.4 ANNULLERING	11
5.5 FOTODOKUMENTATION	11
5.6 FORENINGENS VEDTÆGTER	11

1. Prisen på andelsboliger

Som de fleste nok er bekendt med, er prissætningen af andelsboliger reguleret således, at der er en maksimalpris en konkret andelsbolig kan sælges til, i modsætning til ejerlejligheder og huse, der frit kan prissættes.

Der er naturligvis ingen garanti for, at en given lejlighed kan sælges til maksimalprisen, men den kan aldrig sælges højere, uanset om der måtte være flere interesserede købere til den pris.

1.1 Andelsboligers maksimalpris

En andelsboligs maksimale pris er reguleret i loven om andelsforeninger § 5, hvoraf det fremgår, at prisen skal beregnes som andelen af foreningens formue med tillæg af forbedringer i lejligheden, samt en korrektion for dennes stand. Hertil kommer værdien af løsøre, der overtages sammen med andelsboligen.

Andelskronen er et udtryk for, hvor stor din andel i foreningens formue er.

Vurderingsrapportens funktion er at sætte en objektiv pris på forbedringerne, der er udført i andelsboligen, samt inddrage dennes generelle stand og prissætte eventuelle fejl og mangler ved andelsboligen.

Den nærmere fremgangsmåde ved vurderingerne er uddybet i denne vejledning.

1.2 Værdien af forbedringer i andelsboligen

De forhold, der skal inddrages i forbindelse med vurderingen af forbedringer i boligen, er primært prisen på det arbejde, der er blevet lavet kontra det tidsrum, der er gået siden det blev lavet. Forbedringer i andelsboligen skal således afskrives med deres sædvanlige levetid.

Udgifter til almindelig vedligeholdelse af andelsboligen indgår ikke i vurderingen af forbedringer ved lejligheden.

Som udgangspunkt anvender vi altid ABF-håndbogens afskrivningstabeller, der er udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Disse tabeller angiver den sædvanlige levetid for de forskellige bygningselementer. Vi foretager således en objektiv vurdering af det arbejde, der er udført.

Hent forbedringsskema på dette link: www.andelsvurderinger.dk/forbedringsskema/

Konstateres det, at der er problemer ved de udførte forbedringer, der ligger udover hvad der må forventes som følge af sædvanlig slid og ælde, foretages en egentlig vurdering af forbedringerne i forhold til daværende og nuværende lovgivning og kutymmer.

I den forbindelse inddrager vi, når det er relevant, lovgivning samt officielle vejledninger, såsom eksempelvis:

- Bygningsreglementet

- SBI-anvisninger fra Statens Byggeforskningsinstitut
- Gasreglementet
- Stærkstrømsbekendtgørelsen

Hvor det er relevant inddrages yderligere materiale.

1.3 Andelsboligens stand

Som andelshaver skal du foretage løbende almindelig vedligeholdelse af boligen. Sker dette ikke, risikerer du, at der vil blive foretaget fradrag i vurderingen af andelsboligen for manglende vedligeholdelse.

Dette vil typisk være, hvis bygningsdele ikke længere er funktionsdygtige; eksempelvis, hvor tapetet er i stykker, fliser i badeværelset er knækket, døre mangler, huller i gulve o.l.

Manglende vedligeholdelse vil typisk medføre et tilbagehold i købesummen.

1.4 Løsøre

Som løsøre anses alle ”ikke nagelfaste elementer”, såsom hvidevarer, klædeskabe, hylder med videre. Udgangspunktet er, at man som sælger ikke er forpligtet til at sælge løsøre ved salget og køber er ikke forpligtet til at købe løsøre, hvis man ikke ønsker dette.

Undtagelsen er de tilfælde, hvor løsøre er indbygget i andelsboligen på en sådan måde, at det naturligt følger med i handlen. Eksempler på dette er indbyggede skabe, indbyggede hvidevarer, fastmonterede emhætter, specialfremstillede hylder. Disse kan sælger kræve indgår som en del af handlen.

Al løsøre, der påtænkes solgt sammen med andelsboligen, skal prissættes og indgå i vurderingsrapporten med henblik på en objektiv vurdering af dette. Det er således ulovligt at omgå reglerne omkring maksimalpris for en andelsbolig ved at kræve overpris for løsøre.

1.5 Tilbagehold

Der tilbageholdes normalt en del af købesummen i en kortere periode (typisk 14 dage) med henblik på at sikre, at sælger har foretaget tilstrækkelig slutrengøring, aflevering af nøgler mv.

1.6 Fradrag for fejl og mangler

I modsætning til tilbagehold, er fradrag for fejl og mangler en reduktion i maksimalprisen, der følger af, at der i forbindelse med vurderingsrapporten er konstateret fejl og mangler, enten ved udførte arbejder eller i forbindelse med mangelfuld vedligeholdelse.

Vi har pligt til at notere fejl og mangler i vurderingsrapporten, idet vores rolle er som uvildige vurderingsmænd, der foretager en objektiv vurdering til brug for både sælger, køber og andelsboligforeningen.

Medlemmerne af andelsboligforeningen hæfter således solidarisk for eventuelle mangler, lovliggørelse af ulovlige installationer med videre, såfremt den udførende håndværker og/eller andelshaver ikke kan identificeres eller ikke kan betale for udbedringen.

Vi har derfor ikke mulighed for at se bort fra fejl og mangler, selvom sælger måtte anse disse for irrelevante.

1.7 Udbedring af fejl og mangler

Som ejer af en andelsbolig kan du naturligvis vælge at udbedre fejl og mangler, der fremgår af vurderingsrapporten. Når du har foretaget en udbedring skal du dokumentere, at der er foretaget udbedring, fx ved fotodokumentation, og fremsende dette til administrator.

Såfremt foreningen på denne baggrund føler, at det er dokumenteret, at de pågældende fejl og mangler er udbedret, kan priserne korrigeres i købsaftalen. Dette vil dog ikke blive rettet i den oprindelige vurderingsrapport, medmindre der sker genbesigtigelse.

1.8 Genbesigtigelse og ny vurderingsrapport

Ønsker du en ny rapport uden fejl og mangler, forudsætter det, at vi har genbesigtiget andelsboligen, idet vi ellers ikke kan indestå for, at fejl og mangler er udbedret. Dette koster kr. 1.495 inkl. moms.

Efter genbesigtigelse vil du modtage en opdateret rapport, hvor det yderligere arbejde er medtaget.

1.9 Senere konstaterede fejl og mangler

I modsætning til ved salg af ejerboliger med en tilstandsrapport, har man som køber ikke mulighed for at tegne en ejerskiftforsikring ved andelsboliger. Det betyder også, at man som sælger ikke nødvendigvis bliver ansvarsfri, hvis et problem overses i vurderingsrapporten.

Konstateres der fejl og mangler ved lejligheden efter overtagelsen, kan der således fortsat gøres krav gældende overfor sælger af andelsboligen via et civilt søgsmål.

Dette kan i nogen udstrækning begrænses ved, at man som sælger får udført autoriseret el- og VVS-eftersyn, uanset om dette er krævet af foreningen eller ej.

1.10 Vurderingens omfang

Ved en uvildig vurdering noteres alle forbedringer, tilbagehold og mangler altid, da vi har pligt til at udføre en uvildig vurderingsrapport.

Det er derfor heller ikke muligt at vurdere enkeltværelser i en bolig, da der skal forelægges en komplet vurdering af lejlighedens stand.

I specifikke tilfælde – eksempelvis vådrumsbesigtigelse eller anden teknisk gennemgang – kan der udføres vurderinger af enkelte rum og elementer. Disse kan dog ikke benyttes som vurderingsrapport.

2. Nødvendig dokumentation

I forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten skal vi have adgang til al relevant dokumentation. Vi fotograferer dokumenterne og vedlægger dette som bilag til vurderingsrapporten.

BEMÆRK: Manglende udfyldelse af forbedringsskema eller eftersendelse af div. dokumenter efter besigtigelse, såsom bilag, regninger og dokumenter pålægges et tillægsgebyr.

Mangelfuld dokumentation og eftersendelse af dokumenter: 1000,- inkl. moms.

2.1 Dokumentation og bilag

Du bedes altid have nedenstående materiale klar, når vurderingsmanden kommer for at besigtige lejligheden:

- Andelsbevis / overdragelsesaftale
- Tidligere vurderingsrapport
- Egen opgørelse over forbedringer, bilag og dokumenter
- EL- og VVS-eftersyn
- Bygge- og ibrugtagningstilladelser
- Kontaktoplysninger til bestyrelsen (kontaktperson/formand og mail)
- Kontaktoplysninger til administrator (kontaktperson og mail)

Eftersendelse af div. bilag, regninger og dokumentation pålægges et tillægsgebyr på kr. 1000 inkl. moms.

Mangler du et autoriseret EL- eller VVS-eftersyn kan dette bestilles sammen med vurderingsrapporten.

2.2 Har du fået bygget om

Hvis du har fået udført arbejde i andelslejligheden af håndværkere, og dette arbejde skal tages i betragtning ved vurderingen af andelslejlighedens pris, skal vi bruge følgende:

- Alle kvitteringer fra håndværkerne samt fra eventuelle egne materialeindkøb
- Bygge- og ibrugtagningstilladelser på eventuelle ombygninger
- Opstarts- og færdigmeldingskort fra kommunen

Mangler disse oplysninger må du forvente, at arbejdet ikke vil blive medtaget i vurderingen af andelslejlighedens værdi, i forbindelse med vurderingsrapporten. Alternativt må du forvente, at de vil blive medtaget som egne ombygninger, såfremt du har redegjort for omfanget.

Så vidt det er muligt er det også en god ide, at have oplysninger om håndværkerens forsikringsforhold, så disse kan blive dokumenteret sammen med arbejderne. Dette kan stille dig bedre, hvis der senere konstateres fejl og mangler ved arbejdet, hvis virksomheden fx er lukket.

2.3 Har du selv bygget om

I den udstrækning du selv har udført arbejde i lejligheden, der ligger udover almindelig vedligeholdelse skal vi bruge følgende:

- Fakturaer for indkøb af materialer

- Redegørelse for omfanget af eget arbejde samt tidsforbruget herved
- Fotodokumentation for arbejdets udførelse

Værdien af eget arbejde medtages som udgangspunkt med ABF's standardtakster, der udgår kr. 181 i timen (2016) i Storkøbenhavn og kr. 159 (2015) udenfor Storkøbenhavn. Taksten reguleres årligt, og arbejde udført før 2015 vil taksten således være lavere.

Modtager vi ikke dokumentationen risikerer du, at arbejdet ikke medtages som forbedringer, eller medtages til en lavere værdi end du havde forventet.

3. Andre typer af eftersyn

Når du sælger din andelsbolig, er du som sælger ansvarlig for boligens stand, herunder for, at alle installationer er udført korrekt. Får du udført et autoriseret el & VVS-eftersyn før salget, undgår du senere at blive mødt med krav i denne forbindelse.

3.1 El-eftersyn

Et el-eftersyn udføres af en autoriseret håndværker, der har den nødvendige uddannelse til at vurdere de elektriske installationer i andelsboligen, herunder hvorvidt de er udført i overensstemmelse med gældende lovgivning, på tidspunktet hvor de blev udført.

El-eftersyn udføres i henhold til Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer.

Når vi udfører et el-eftersyn foretages en visuel besigtigelse af de elektriske installationer, samt en stikprøvekontrol af, om disse fungerer efter hensigten. Der foretages derimod ikke en destruktiv undersøgelse med mindre særlige forhold gør sig gældende, ligesom hårde hvidevarer mv. ikke kontrolleres.

I den udstrækning der konstateres problemer, kan du som sælger vælge at få et overslag på omkostningerne ved en udbedring inden salget, så du ikke risikerer at blive mødt med efterfølgende krav fra køberen.

Kvaliteten af elektriske installationer i andelsboligen indgår ikke i vurderingsrapporten, med mindre der er foretaget et særskilt EL-eftersyn.

Vi tilbyder også et udvidet el-eftersyn til 1495,-, som er en mere grundig gennemgang af de elektriske installationer end det lovpligtige eftersyn. Ved denne gennemgang tjekkes alle tilgængelige installationer – hvilket giver en større sikkerhed for både sælger og køber.

3.2 VVS-eftersyn

Et VVS-eftersyn udføres ligeledes af en autoriseret håndværker, der har den nødvendige uddannelse til at vurdere VVS installationerne i andelsboligen. Håndværkeren vil kigge på, hvorvidt VVS-arbejdet er udført i overensstemmelse med gældende lovgivning på tidspunktet, hvor de blev udført.

VVS-eftersyn udføres i henhold til Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer.

Når vi udfører et VVS-eftersyn foretages en visuel besigtigelse af cisterner, rør, vandhaner med videre, samt en stikprøvekontrol af, om disse fungerer efter hensigten. Der foretages derimod ikke en destruktiv undersøgelse med mindre særlige forhold gør sig gældende.

I den udstrækning der konstateres problemer, kan du som sælger vælge at få et overslag på omkostningerne ved en udbedring, inden salget, så du ikke risikerer at blive mødt med efterfølgende krav fra køberen.

Kvaliteten af VVS installationer i andelsboligen indgår ikke i vurderingsrapporten, medmindre der er foretaget et særskilt VVS-eftersyn.

4. Prisliste

4.1 Priser for vurderingsrapporter

Prisen for en vurderingsrapport afhænger af, hvor meget arbejde, der er forbundet med udførelsen af rapporten, men kan maksimalt blive kr. 3.995,- inkl. moms. Prisen beregnes på baggrund af, hvor mange forbedringer, afskrivninger, fradrag, tilbagehold, fejl og mangler, løsøre med videre, der konstateres under besigtigelsen. Udokumenterede forbedringer tæller for 1,5.

Bemærk: I en typisk andelsbolig er der oftest over 10 forbedringer. Derfor bør man forvente flere end 10 forbedringer. Forbedringer tæller fradrag, fejl og mangler samt løsøre der konstateres under besigtigelsen. Man bør derfor forvente at vurderingsrapportens pris er kr. 3.995,- inkl. moms.

- Pris for vurderingsrapporten
 - o 1 - 3 stk. kr. 1.995,- inkl. moms
 - o 4 - 6 stk.: kr. 2.695,- inkl. moms
 - o 7 - 9 stk.: kr. 3.295,- inkl. moms
 - o Over 10 stk.: kr. 3.995,- inkl. moms

Forklaring: Med stk. menes det antal forbedringer, fradrag, fejl og mangler samt løsøre, der konstateres under besigtigelsen. Udokumenterede forbedringer tæller for 1,5.

- Eksprestillæg: kr. 995,- inkl. moms (modtag den samlede ordre indenfor 1 - 2 hverdage efter besigtigelse)
- Mangelfuld dokumentation og eftersendelse af dokumenter: 1.000,- inkl. moms. (Manglende udfyldelse af forbedringsskema eller eftersendelse af div. dokumenter efter besigtigelse, såsom bilag, regninger og dokumenter pålægges et tillægsgebyr)
- Fornyelse af rapport efter 3 mdr.: kr. 1.995,- inkl. moms (3 md. forlængelse)
- Genbesigtigelse: kr. 1.495,- inkl. moms (tillæg til eksisterende rapport, hvis sælger har udbedret fejl og mangler)
- Besigtigelse efter overdragelse: kr. 1.995,- inkl. moms, hvor køber ønsker besigtigelse af evt. fejl og mangler efter overtagelse
- Fremskaffelse af tidligere rapport: kr. 1000,- inkl. moms.
- Udvidet gennemgang på vurderingsrapport kr. 5.995kr inkl. moms.
- Genåbningstillæg – større rettelse: kr. 1000,- inkl. moms (nyfremkommende dokumenter af større betydning)
- Teknisk besvarelse af rapporter: kr. 750,- inkl. moms.

4.2 Prisliste for el & vvs-eftersyn

- EL-eftersyn inkl. kørsel: kr. 895,- inkl. moms
- Udvidet El-eftersyn inkl. kørsel: kr. 1495,- inkl. moms
- VVS-eftersyn inkl. kørsel: kr. 895,- inkl. moms
- Udvidet VVS-eftersyn inkl. kørsel: kr. 1495,- inkl. moms
- Gensyn efter udbedring foretaget af tredjemand: kr. 895,- inkl. moms
- Gensyn i forbindelse med udbedring udført af Andelsvurderinger.dk's autoriserede installatører: kr. 450,- inkl. Moms i lovpligtig kvalitetssikring, der afregnes sammen med fakturaen for udbedring
- Ekspres: kr. 395,- inkl. moms (modtag den samlede ordre indenfor 1 - 2 hverdage efter besigtigelse)

5. Generelle vilkår

5.1 Hvem modtager rapporten og hvorfor?

Rapporter sendes til ejeren af andelsboligen samt bestyrelse og administrator.

Dette skyldes, at såvel bestyrelse som ejeren har mulighed for at gøre indsigelse indenfor 14 dage, overfor konklusionerne i rapporten. Dette skyldes at bestyrelsen skal godkende alle overdragelser i foreningen.

5.2 Betaling

Betaling sker normalt gennem en administrator i forbindelse med salget. Såfremt foreningen har andre regler, vil du blive oplyst om dette via administrator/bestyrelse.

Når en faktura er afsendt, kan denne ikke ændres på baggrund af indsigelser fra andelshaver, bestyrelse eller administrator. Der kan dog ændres i rapporten indtil 14 dage efter udsendelse, hvorefter denne lukkes.

5.3 Ekspres

Bestilles ekspreslevering på en ordre, vil du som udgangspunkt modtage din rapport indenfor 1 – 2 hverdage efter besigtigelse, såfremt alle informationer er tilgængelige ved besigtigelsen.

Ekspresekspeditioner sker imod et gebyr, der fremgår af prislisterne. Bemærk, at gebyret for ekspreslevering afhænger af den ydelse, som bestilles. Eksempelvis er gebyret 995,- incl. moms ved en andelsvurdering, mens gebyret er 395,- incl. moms, såfremt der bestilles EL- & VVS-eftersyn. Vælges alle tre ydelser vil gebyret fortsat være 995,- incl. moms.

5.4 Annullering

Annullering af aftaler kan ske frem til den 2. hverdag inden besigtigelsen uden beregning.

Ved forsinket annullering opkræves et gebyr på kr. 1.000 inkl. moms for vurderingsrapporter og kr. 450 inkl. moms pr. stk. for el & VVS-eftersyn.

Disse frister finder anvendelse selvom opgaverne er booket med kortere varsel end afbestillingstidspunktet.

5.5 Fotodokumentation

OBS: Vi billeddokumenterer boligens forbedringer, fejl og mangler. Du bedes derfor fjerne personlige ejendele, du ikke ønsker fremme under gennemgangen.

5.6 Foreningens vedtægter

Det påhviler til enhver tid andelshaveren, at være bekendtgjort med foreningens vedtægter i forbindelse med ombygning, renovering og salg. Ligeledes de generelle betingelser ved bestilling af ydelser gennem ANDEL SVURDERINGER.DK som er beskrevet på hjemmesiden.

