

Andelsboligforeningen

GRØNDALSVÆNGE

Vurderingsregulativ

I henhold til vedtægternes § 14, stk. 1-6

Bestilling

§ 1

- (1.1) En andelshaver, der ønsker vurdering i forbindelse med overdragelse, dødsfald eller samlivsophævelse, skal meddele dette skriftligt til bestyrelsen.

Vurderinger

§ 2

- (2.1) Bestyrelsen er alene pligtig til, at forestå besigtigelse af en andel og vurdering af dens værdi, når en andelshaver ønsker at overdrage sin andel i henhold til § 1.
- (2.2) Til facilitering af vurderingerne nedsætter bestyrelsen et vurderingsudvalg bestående af bestyrelsesmedlemmer og evt. suppleanter. Suppleanter har dog ikke stemmeret i udvalgets afgørelser.
- (2.3) Selve vurderingen af huset inklusiv gennemgang af udførte forbedringer, fradrag for mangler, tilbagehold for ulovligheder m.m. udføres af et af vurderingsudvalget udvalgt firma. Firmaet skal have de fornødne kompetencer til at udføre vurderingen, kendskab til lokalplan, gældende afskrivningsregler og anden påkrævet viden for at kunne udføre vurderingen.
- (2.4) De tekniske eftersyn skal udføres af de, af bestyrelsen godkendte, professionelle firmaer, som udfærdiger eftersynsrapporter på baggrund af en udvidet gennemgang af huset.
- (2.5) Bestyrelsen skal ved indhentning af mindst 3 tilbud indgå aftaler med et eller flere professionelle firmaer om udførelse af de tekniske eftersyn til en fast pris gældende for 1-4 år ad gangen, dog kan prisen pristalsreguleres.
- (2.6) Det er alene vurderingsudvalget som i henhold til § 2.2 fastsætter andelens endelige værdi, og dermed også afgør, om forhold nævnt i de tekniske rapporter har indflydelse herpå.

Gebyr for vurderinger

§ 3

- (3.1) For udførelse af tekniske og værdimæssige vurderinger i medfør af § 2 opkræver bestyrelsen et gebyr, som betales af andelshaveren i forbindelse med afregning af hussalget. Betaling kan foretages ved fradrag i andelshaverens eventuelle overskydende provenu ved salget af andelen.
- (3.2) Såfremt overdragelse alligevel ikke finder sted fritager dette ikke andelshaveren for betaling af gebyr for de vurderinger, der allerede er blevet indhentet i medfør af § 2. Andelshaverens pligt til at betale gebyr for vurderinger bortfalder ikke selvom der efterfølgende opstår tvist vedrørende vurderingerne.
- (3.3) Gebyrets størrelse fastsættes af bestyrelsen, og må alene dække de faktiske udgifter til udførelse af vurderingen herunder udgifter til tekniske eftersyn og bestyrelsens og vurderingsudvalgets eget tidsforbrug.

Besigtigelser

§ 4

- (4.1) Tidspunkt for besigtigelsen aftales af andelshaveren med vurderingsudvalget. Besigtigelse kan tidligst ske efter, at vurderingsudvalget har modtaget evt. rapporter på de tekniske eftersyn samt medlemmets egen forbedringsopgørelse i henhold til § 2.4 og § 4.2.
- (4.2) Inden besigtigelsen skal andelshaveren udarbejde en opgørelse over forbedringer, ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder og inventar, der ønskes taget i betragtning ved vurderingen. Der foretages kun vurdering af de poster, der er nævnt i opgørelsen.
- (4.3) Opgørelsen skal være dokumenteret med de bilag, der findes, herunder tilbud, regninger, driftanvisninger, myndighedstilladelser mv. Har andelshaveren ikke længere dokumentation for forbedringen, vil værdien blive estimeret med et rimeligt beløb under hensyntagen til den manglende dokumentation af det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma.
- (4.4) Inden de tekniske eftersyn og vurderingsudvalgets besigtigelse skal huset være opryddet, og der skal forefindes en stige til loftsrummet.
- (4.5) Ved vurderingsudvalgets besigtigelse skal andelshaveren være til stede, eller være repræsenteret ved en person med gyldig fuldmagt.
- (4.6) Efter besigtigelsen udarbejdes en vurderingsrapport af det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma.

- (4.7) Efter besigtigelsen må der ikke fjernes nagelfaste genstande, ligesom der ikke må foretages ændringer eller udskiftninger. Sker dette alligevel vil vurderingsrapporten blive opdateret og omkostningen forbundet hermed opkrævet som gebyr hos andelshaver.

Forbedringer

§ 5

- (5.1) Forbedringer kan kun begrunde et tillæg til prisen, hvis de har bidraget huset en forøget brugsværdi, enten ved at tilføje noget nyt, der ikke har været til stede før, eller ved at erstatte noget, der tidligere var til stede, med noget nyt, der har bedre egenskaber/funktion.
- (5.2) Værdiansættelsen tager udgangspunkt i den oprindelige anskaffelsespris.
- (5.3) Anskaffelsesprisen for eget arbejde fastsættes efter ABF's til enhver tid gældende regler.
- (5.4) Den oprindelige anskaffelsespris nedskrives for alder og slitage. Nedskrivningen sker efter de principper, der fremgår af ABF's til enhver tid gældende forbedringskatalog og værdiforringelseskurver, samt andelsboligforeningens egne tillæg og afvigelser hertil jf. § 5.5
- (5.5) Andelsboligforeningens egne tillæg til og afvigelser fra ABF's til enhver tid gældende forbedringskatalog og værdiforringelseskurver udarbejdes af vurderingsudvalget og kan først ibrugtages efter godkendelse på en generalforsamling. Tillæg og afvigelser må alene omhandle de forbedringsmæssige forhold, der knytter sig særligt til andelsboligforeningen Grøndalsvænge.
- (5.6) Forbedringer, der er overtaget fra tidligere andelshavere, nedskrives fortsat på grund af alder og slitage efter de ovennævnte principper.
- (5.7) Alle tilladelser (fra BYG og/eller Københavns Kommune) til udførte udvendige forbedringer og forandringer skal foreligge inden hussalget kan annonceres til ekspektanter og den interne liste. Ikke godkendte forbedringer/forandringer vil ikke medføre værditilskrivning, og der kan evt. tilskrives et fradrag til nedrivning, hvis forbedringen/forandringen vurderes ulovlig. Godkendelser, som sker efter andelen er udbudt til salg, kan aldrig medføre ændring i salgsprisen.
- (5.8) Hvis der sker godkendelse af bygningsdele efter vurderingen er foretaget af det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma, så skal andelshaver selv bekoste en genvurdering, før forbedringsværdien kan medregnes.

Tvungne forbedringer

§ 6

- (6.1) Bestyrelsen kan før overdragelse, lade forbedringsarbejder udføre - som udgangspunkt for andelshaverens regning - såfremt disse skønnes at have afgørende betydning for husets restlevetid eller lovlighed. Den faktisk afholdte udgift hertil tilskrives husets værdi og nedskrives i henhold til reglerne i § 5.
- (6.2) Såfremt udgiften til tvungne forbedringer er afholdt af foreningen, tilfalder værdien af sådanne foreningen og ikke sælger.

Ekstraordinær god eller dårlig vedligeholdelse

§ 7

- (7.1) Er et hus i en ekstraordinær god vedligeholdelsesstand, eller ekstraordinær dårlig vedligeholdelsesstand, kan der gives henholdsvis et tillæg eller et fradrag i prisen. Skønnet af vedligeholdelsestilstand foretages af det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma.

Fradrag

§ 8

- (8.1) Fradrag med henblik på reparation fortages, hvis der konstateres bygningsmæssige fejl og/eller en skade, som skal repareres, eller hvis en reparation eller et vedligeholdelsesarbejde, eller et forbedringsarbejde ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.
- (8.2) Fradraget opgøres skønsmæssigt som det beløb, reparationen vil koste. Fradragets størrelse vurderes af det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma.
- (8.3) Vurderingsudvalget/bestyrelsen er ikke ansvarlig for, om reparationen faktisk kan udføres for det beregnede fradrag.

Tilbagehold

§ 9

- (9.1) Tilbageholdelse sker, såfremt der efter vurderingsudvalgets skøn mangler arbejder eller ydelser, som foreningen kan kræve bragt i orden, før ny andelshaver overtager brugsretten, herunder arbejder af vital betydning for husets almene tilstand eller ydelser, der knytter sig til arbejder, som er udført, men ikke færdiggjort eller behørigt lovliggjort.
- (9.2) Det beløb, der skal tilbageholdes, ansættes, således at der er dækning for de faktiske omkostninger til reparation eller lovliggørelse.

Andelshavers udbedring af forhold, der har ført til fradrag og/eller tilbagehold.

§ 10

- (10.1) Andelshaveren (overdrageren) kan vælge helt eller delvis at udføre eller lade udføre de arbejder, der har givet anledning til fradrag i prisen.
- (10.2) Andelshaveren skal udføre eller lade udføre de arbejder, der har givet anledning til tilbagehold i provenuet. Vurderingsudvalget kan i medfør af § 10.5 konvertere tilbagehold til fradrag.
- (10.3) Alle arbejder, hvis udførelse kræver autorisation, skal være skriftligt dokumenteret fra autoriseret firma.
- (10.4) Efter at samtlige arbejder, nævnt under § 10.1, 10.2 og 10.3 er udført, foretager det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma en genvurdering af de udførte arbejder, således at de fradragne eller tilbageholdte beløb kan frigives. Udgifter til genvurdering afholdes af andelshaveren og betales som beskrevet i § 3.1.
- (10.5) De arbejder eller mangler, der vurderingsmæssigt er optaget som et tilbagehold i vurderingsrapporten, og som ikke udbedres af andelshaveren inden overtagelsesdagen, kan vurderingsudvalget konvertere til et egentligt fradrag i prisen mod, at erhververen påtager sig pligten til udbedring.
- (10.6) Erhververen skal foretage udbedring af forhold, der har ført til fradrag i prisen, senest 6 måneder efter overtagelsen af huset. Fristen kan dog udskydes efter aftale af ny tidsfrist med vurderingsudvalget. Hvis tilbagehold ikke er udført inden 6 måneder, og der ikke er aftalt ny tidsfrist, så kan bestyrelsen sætte arbejdet i gang på andelshavers regning. Tilbagehold i overdragerens provenu, der i medfør af § 10.5 er konverteret til et fradrag, frigives til erhververen, når udbedring er godkendt af vurderingsudvalget.
- (10.7) Efter tilbagehold er udført af erhververen, skal udbedringen godkendes af det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma. Herefter udbetales det afsatte tilbagehold for det udbedrede element til erhververen. Det har ingen betydning om den faktiske udbedring bliver billigere eller dyrere end det tilbageholdte beløb. Overdrageren kan ikke få udbetalt overskud, og erhververen kan ikke kræve flere penge fra overdrageren, andelsboligforeningen eller vurderingsfirmaet.

Anke af vurderingsopgørelsen

§ 12

(12.1) Fastsættelse af prisen for forbedringer og inventar kan i medfør af vedtægternes § 14.3 indankes for vurderingsudvalget og det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma ved skriftlig meddelelse. Indankning kan kun finde sted indtil huset er sendt i udbud på de interne lister eller indtil en overdragelsesaftale er indgået på anden vis. Herefter behandles anker af vurderingsrapporten efter § 14.4 i foreningens vedtægter. Hvis indankning medfører behov for genvurdering sker dette for andelshaverens regning og afregnes som beskrevet i § 3.1.

Ikrafttrædelse

§ 13

(13.1) Vurderingsregulativet træder i kraft pr. 25 april 2019.