

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 foreningens administrator.

Vurderinger

§ 2

- 2.1 Bestyrelsen er alene pligtig til at bistå med vurdering af en andels 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 (inklusive 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 fuld 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 vurderingsudvalgets opgave at tjekke, at der i vurderingsrapporten (udfærdiget af det § 2.3 nævnte firma) er taget hensyn til alle af bestyrelsen kendte forhold.
- 2.7 Når vurderingsudvalget jf. § 2.6 har tjekket vurderingsrapporten og de tekniske rapporter, beregnes den endelige maksimalpris af foreningens administrationsselskab.

Gebyr for vurderinger

§ 3

- 3.1 For udførelse af tekniske og værdimæssige vurderinger i medfør af § 2 opkræver de udpegede firmaer et gebyr. Foreningen lægger ud for betaling af disse regninger, som efterfølgende 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. Foreningens administrator vil i givet fald opkræve udgifterne fra andelshaveren.
- 3.3 Gebyrets størrelse forhandles mellem bestyrelsen og de udpegede firmaer.

Besigtigelser

§ 4

- 4.1 Tidspunkt for besigtigelsen aftales af andelshaveren med vurderingsfirmaet. Besigtigelse kan tidligst ske efter, at vurderingsudvalget har modtaget 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.
- 4.3 Opgørelsen skal være dokumenteret med de bilag, der findes, herunder tilbud, regninger, driftsanvisninger, 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 vurderingsfirmaets besigtigelse skal huset være opryddet, og der skal forefindes en stige til loftsrummet.
- 4.5 Ved vurderingsfirmaets 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 tilføre 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 baggrund af alder og slitage efter de ovennævnte principper.
- 5.7 Alle byggetilladelser (fra bestyrelsens Byggeudvalg og/eller Københavns Kommune) til udførte, udvendige forbedringer og forandringer skal foreligge inden hussalget kan udbydes 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, med mindre bestyrelsen har givet dispensation til andet.
- 5.8 Hvis der sker godkendelse af bygningsdele efter at vurderingen er foretaget af det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma, så skal andelshaver selv bekoste en opdateret vurderingsrapport.

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 foretages, 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, ulovligheder eller ydelser, der knytter sig til arbejder, som er udført, men ikke færdiggjort eller behørigt lovliggjort.
- 9.2 Det beløb, der skal tilbageholdes, ansættes af det i § 2.3 nævnte eksterne vurderingsfirma, således at der er dækning for de faktiske omkostninger til reparation eller lovliggørelse.
- 9.3 Vurderingsudvalget/bestyrelsen er ikke ansvarlig for, om reparationen faktisk kan udføres for det beregnede tilbagehold.

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

§ 10

- 10.1 Andelshaveren 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 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 give dispensation til at overføre til erhververen, således at pengene fradrages overdragerens provenu og tilbageholdes af administrationsselskabet indtil erhververen har udbedret manglen.
- 10.6 Erhververen skal foretage udbedring af forhold, som der er overført tilbagehold for, 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 kan aftales en rimelig, ny tidsfrist, så kan bestyrelsen sætte arbejdet i gang på andelshavers regning.
- 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

§ 11

- 11.1 Vurderingsudvalget tjekker, jf. §§ 2.6 og 2.7, rapporterne som grundlag for den videre overdragelsesproces.
- 11.2 Skulle andelshaveren have indsigelser til rapporterne, som ikke har fundet deres løsning i det hidtidige forløb mellem andelshaveren og vurderingsfirmaerne, kan andelshaveren skriftligt klage til vurderingsudvalget –

med kopi til foreningens administrator - med præcis angivelse af de forhold, der fortsat udestår.

- 11.3 Klage til vurderingsudvalget skal ske snarest muligt og senest indtil andelen/huset er sendt i udbud på ekspektance- eller interne lister eller indtil en overdragelsesaftale er indgået på anden vis.
- 11.4 Vurderingsudvalget rådgiver i klagesagen, evt. efter kontakt til andelshaveren og/eller vurderingsfirmaerne. Hvis klagen medfører behov for genvurdering, sker dette for andelshaverens regning og afregnes som beskrevet i § 3.1
- 11.5 Skulle andelshaveren fortsat have indsigelser til vurderingsudvalgets afgørelse i klagesagen, kan der henvises til bestemmelserne i vedtægternes §14.3.

Ikrafttrædelse

§ 12

- 12.1 Vurderingsregulativet træder i kraft pr. 28. september 2021