

Vurdering af lejligheder i AB Rungstedlund

Læs her om:

Hvorfor skal en andel vurderes?

Hvem skal foretage vurderingen?

Hvad kigger vurderingsmanden efter?

Hvor længe holder vurderingsrapporten?

Hvad gør jeg, som sælger, når jeg skal have foretaget en vurdering?

Hvad hvis sælger eller køber er uenige i vurderingen?

Hvad med det, vurderingsmanden ikke kan se?

Hvorfor skal en andel vurderes?

En andelslejlighed skal vurderes før den kan sælges. Vurderingen afgør lejlighedens maksimalpris.

Maksimalprisen på din lejlighed er din lejligheds fordelingstal (kvadratmeter) ganget med andelskronen (se senest godkendte regnskab) tillagt værdien af forbedringer evt. fratrukket den negative værdi af manglende vedligeholdelse. Vurderingsrapporten angiver, hvor meget der skal lægges til og/eller trækkes fra.

Vurderingerne udføres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og efter retningslinjer fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) i ABF-Håndbogen.

Hvis der ikke foreligger en vurderingsrapport, kan salget af andelslejligheden ikke igangsættes. Prisen for vurderingen modregnes det beløb, du får for salget.

Hvem skal foretage vurderingen?

Vurderinger af lejligheder i AB Rungstedlund udføres af en fast tilknyttet vurderingsmand som du *skal* bruge, når du skal have din lejlighed vurderet i forbindelse med salg. Du skal selv tage kontakt til vurderingsmanden, for at få vurderet din lejlighed.

Vurderingsmanden skal på besøg i din lejlighed. Når vurderingsmanden har gennemgået din lejlighed, skriver han en vurderingsrapport.

Hvad kigger vurderingsmanden efter?

Indvendig vedligeholdelse af din lejlighed påhviler dig som andelshaver. Derfor kigger vurderingsmanden på, om du har vedligeholdt din lejlighed. Derudover kigger han efter forbedringer som fx nyt køkken eller bad.

Det er dit ansvar som sælger at sørge for, at alle forbedringer og installationer er lovlige og udført i overensstemmelse med foreningens retningslinjer. Det er også dit ansvar at kunne dokumentere i det tilfælde vurderingsmanden finder det påkrævet.

Hvis vurderingsmanden skønner det nødvendigt, anføres det i vurderingsrapporten, at der skal udføres eftersyn af el- og/eller VVS-installationer. Hvis dette er tilfældet er du nødsaget til at rekvirere autoriseret elektriker og/eller VVS'er til eftersyn af pågældende installationer før du kan komme videre med salget af din lejlighed.

Hvor længe holder vurderingsrapporten?

Vurderingsrapporten er gyldig i maksimalt 6 måneder fra vurderingstidspunktet.

Hvis du får lavet en vurderingsrapport efter 30. juni, er den således gyldig til årsskiftet. Det betyder fx, at vurderingsrapporten gælder under en måned, hvis du får lavet en vurdering i december.

Dvs. at hvis du får vurderet din lejlighed op mod årsskiftet, så skal du fortælle vurderingsmanden, hvis du påregner at sælge andelen i det nye år. I Det tilfælde afskrives værdien af forbedringer i din lejlighed mhp. salg i det nye år, så lejligheden sælges til maksimalprisen.

Hvis du fortæller vurderingsmanden, at du påregner at sælge andelen inden årsskiftet, men det senere viser sig, at overdragelsen først kan finde sted i det nye år, så skal vurderingsrapporten ændres så den er gyldig i det nye år før andelen kan sælges. Hvis du er i tvivl om, hvorvidt du kan nå at afhænde din andel inden et årsskifte, så forhør dig hos administrator.

Hvad gør jeg, som sælger, når jeg skal have foretaget en vurdering?

Før vurderingsmanden kommer på besøg, så find ud af om der er noget i din lejlighed du vil udbedre inden salget. Hvis der er dét, så skal det gøres før lejligheden vurderes, da vurderingsrapporten lægges til grund når lejlighedens værdi opgøres.

Fremskaf den dokumentation, der er relevant for vurderingen. Relevant dokumentation vil typisk være:

- Vurderingsrapporten fra da du selv købte lejligheden
- Dine indsigelser omkring fejl/mangler ifbm. dit køb af lejligheden
- Byggetilladelser
- Evt. attestationer fra el- og vvs-eftersyn
- Oversigt og fakturaer over forbedringsarbejder udført i lejligheden

- Regninger og garantibeviser for løsøre og inventar (fx hårde hvidevarer)

Når du har solgt din andel, skal du sørge for at overdrage disse dokumenter (eller kopi af dem) til køber.

Når vurderingsmandens er på besøg skal du, eller en repræsentant for dig, deltage, så forbedringer og løsøre kan udpeges og indgå i vurderingen.

Fremlæg de relevante dokumenter for vurderingsmanden og udpeg ting, du mener, bør indgå som forbedringer.

Hvis der ikke foreligger dokumentation i form af fakturaer el.lign., vil værdien af forbedringer blive fastsat ud fra vurderingsmandens skøn.

Sørg også for, at alle lejlighedens døre forefindes i lejligheden ved vurderingen. Der fradrages 3.500,- kr. per manglende dør i vurderingen.

Hvad hvis sælger eller køber er uenige i vurderingen?

Hvis du som sælger er uenig med vurderingsmanden i vurderingen af forbedringer, inventar, løsøre eller manglende vedligeholdelse (fejl og mangler), skal du senest 3 hverdage efter modtagelsen af vurderingsrapporten gøre indsigelse og rette henvendelse til vurderingsmanden og bestyrelsen.

Vær opmærksom på, at vurderingsmandens skøn er et fagligt skøn baseret på faste kriterier. Det vil sige, at der skal være tungtvejende grunde til at gøre indsigelse, før det er relevant at sende en indsigelse afsted.

Som køber har du 14 dage fra overdragelsesdagen til at gøre indsigelse mod fejl og mangler ved lejligheden, som du støder på efter overtagelsen. Det er vigtigt, at du gennemgår din nye lejlighed, så snart du overtager den.

Vurderingsmandens skøn er et fagligt skøn baseret på faste kriterier. Det betyder, at der er en "bagatelgrænse", og denne grænse ligger noget højere for en andelsbolig, end den gør for en lejelejlighed. Men hvis du mener, at der er ting, der med rimelighed kan betragtes som fejl og mangler som ikke fremgår af vurderingsrapporten, så skal du – inden der er gået 14 dage – gøre indsigelse ved at fremsende en oversigt over fejl/mangel til sælger, vurderingsmand, bestyrelsen og administrator.

Hvis de forhold du anfører ikke kan godtgøre et fradrag i prisen, så foreligger din indsigelse i det mindste som dokumentation for, at der er tale om noget der ikke bør give fradrag i prisen, når du selv sælger lejligheden videre en dag (forudsat at de forhold du har anført ikke har ændret sig).

En indsigelse kan fx udformes således:

Indsigelse – fejl/mangler: [indsæt navn/adresse]

Køkken	<ul style="list-style-type: none"> - Greb mangler på køkkenlåge - Ballofix-haner under vask kan ikke lukkes
Stue	<ul style="list-style-type: none"> - Dør mellem stue og entre kan ikke lukkes
Toiletrum	<ul style="list-style-type: none"> - Toilet ikke fastgjort til gulv
...	...

Vær opmærksom på, at vinduer, dørtelefoner, lejlighedens døre mod opgang og bagtrappe (dog ikke de påsatte låse), og lodrette rør i bygningen (vand, el, varme, faldstammer) ikke vurderes, da de tilhører andelsforeningen. Hvis der er noget galt med disse ting, skal du rette henvendelse til viceværten.

Hvad med det, vurderingsmanden ikke kan se?

Hvis du efter at have boet i lejligheden i noget tid, bliver opmærksom på fejl/mangler, som det ikke har været muligt at konstatere ved vurdering af lejligheden og inden for 14 dages fristen for indsigelser, skal du rette henvendelse til bestyrelsen med det samme.