



## Høje Hasseris Andelsboligforening

### Fastsættelse af værdien af forbedringer mv. ved overdragelse af andel

Iflg. foreningens vedtægter §20 skal bestyrelsen godkende overdragelsesprisen for en andel. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter vedtægternes retningslinjer.

Iflg. vedtægternes §20 stk. 1, litra b skal "Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage" og efter §20 stk. 1, litra c skal "Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage".

Bestyrelsen fastsætter derfor som udgangspunkt følgende retningslinjer for beregninger af værdien af forbedringer mv.:

- **Ekstra investeringer foretaget før oprindelig ibrugtagning af lejligheden i 2004**
  - Alt undtagen hvidevarer: Da der nu er gået mere end 10 år siden ejendommens ibrugtagning afskrives disse investeringer fra 1. januar 2016 over 50 år med 2% p.a.
  - Hvidevarer: Disse er hidtil afskrevet over 10 år med 10% p.a. og derfor nu allerede afskrevet.

NB: De ekstra investeringer afskrives ved evt. salg og altså ikke løbende ved den årlige beregning af andelsværdi mm., der tilgår den enkelte andelshaver.

- **Forbedringer mv. foretaget efter oprindelig ibrugtagning af lejligheden i 2004**

Disse afskrives i overensstemmelse med ABF's afskrivningskatalog.

NB: Af hensyn til fastsættelse af overdragelsessummen er det vigtigt at gemme evt. regninger på forbedringer mv. foretaget efter andelshaverens køb af lejligheden.

Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil, jfr. vedtægternes § 20, stk. 1, litra d.

Der bliver derfor udarbejdet en vurderingsrapport af vor administrators vurderingsmand, der sammen med sælger og repræsentant for bestyrelsen gennemgår boligen. Ved bestigelsen vil vurderingsmanden gennemgå alle boligens rum. Forbedringerne gennemgås og boligens generelle stand og eventuelle fejl og mangler registreres.

Vedtaget på bestyrelsesmøde den 27. februar 2018.

---

Ved forbedring forstås:

1. Et arbejde, der øger den brugsmæssige værdi af boligen
2. Et arbejde, der ikke kan betragtes som almindelig vedligeholdelse
3. Kun forbedringer hvis tilstedeværelse i boligen kan konstateres, kan indregnes
4. Hvis arbejdet er lovligt og forsvarligt udført

Ved tilpasset inventar mv. forstås:

1. Inventaret kan ikke umiddelbart fjernes og anvendes andetsteds *eller*
2. Inventarets fjernelse vil forringe værdien af det fjernede, og/eller medføre større efterreparationer