

VURDERINGSGRUNDLAG FOR BOLIGSELSKABET "BAKKEHUSENE"

<u>AFSNIT</u>		<u>SIDE</u>
1	<i>Justering af vurderingssummer og indeks</i>	2
2	<i>Hvad der skal være i huset ved overtagelsen</i>	2
3	<i>Vurderinger</i>	2-5
1	Generelt	2
2	Køkken	3
3	Bryggers	3
4	Toilet & baderum	3
5	Lofter & vægge	3
6	Døre & vinduer	3
7	Centralvarme	4
8	El-varme	4
9	Brændeovne og lign.	4
10	El-installationer	4
11	Isolering	4
12	Haver	5
4	<i>Fradrag/depositum</i>	5
1	Mangelliste	5
2	Uforudsigelige udgifter	5
3	Vurderingshonorar	5
5	<i>Udbetaling af deposita</i>	5
1	Fradrag iflg. mangelliste	5
2	Fast depositum til dækning af uforudsigelige udgifter	5
3	Vurderingshonorar	5
6	<i>Overtagelse af huse</i>	6
1	Overtagelse af huse med positiv vurdering	6
2	Overtagelse af huse med negativ vurdering	6

1 JUSTERING AF VURDERINGSSUMMER & INDEKS

- 1 Vurderingssummerne der er incl. 25% moms er nulstillet i år 2000, hvorefter de justeres med det til enhver tid gældende byggeomkostningsindeks med anvendelse af nedenstående regneformel:

$$\frac{\text{vurderingssum} \times \text{gældende indeks}}{\text{indeks for jan. 2000}} = \text{ny vurderingssum}$$

- 2 Den samlede vurdering incl. fradrag for istandsættelse m.m. kan højst andrage:
 Stort hus før indeksregulering = kr. 270.000
 Lille hus før indeksregulering = kr. 220.000
- 3 Den samlede vurderingssum justeres hvert 5. år første gang 2005.

2 HVAD DER SKAL VÆRE I HUSET VED OVERTAGELSEN

- 1 Alle gulve skal være hele og bæredygtige.
- 2 Gulve i stuer og kamre skal være trægulve. Parket er tilladt, men vurderes ikke som en forbedring.
- 3 Gulve i køkken, trapperum og forstue skal være trægulve, der tillades belagt med linoleum, kork og vinyl, men belægningen vurderes ikke som forbedring.
 Såfremt belægningen ikke er af god kvalitet kan det ved vurderingen kræves at fraflytter skal fjerne den. Sker dette ikke fjernes den for fraflytters regning.
- 4 Vægge og lofter skal være uden løs puds, revner og huller.
- 5 Alle døre og vinduer skal være intakte og kunne åbnes og lukkes.
 Knækkede vinduer i vinduesrammer og fortsatsvinduer udskiftes for fraflytters regning
- 6 Fremtrukket installation til TV- og radiomodtagelse skal forefindes og være intakt.
- 7 Et funktionsdygtigt køkken excl. hårde hvidevarer, men incl. lovlig udført installation for kogeaggregat (el eller bygas).
 Såfremt sådant ikke forefindes trækkes der kr. 3.000 i vurderingssummen.
- 8 Et funktionsdygtigt centralvarmeanlæg, hvis det indgår i vurderingen.
- 9 Havens træer og buske skal være plantet og beskåret i overensstemmelse med selskabets ordensreglement.
- 10 I for- og baghave skal der være originale havelåger fremstillet i galvaniseret vinkeljern med trådnet. Såfremt lågerne ikke forefindes fratrækkes der i vurderingen kr. 3.000 pr. låge.
- 11 Skuret og plankeværker skal være vedligeholdt med brun træbeskyttelse der på bestilling leveres af boligselskabet. Såfremt skur og plankeværker ikke er vedligeholdt kan der fratrækkes op til kr. 3.000 i vurderingssummen.
- 12 Toilet med udluftning, incl. faldstamme og kloak, skal være intakt og kunne fungere.
- 13 Taget skal være tæt, d.v.s med intakte tegl, glassten og tagvinduer.

3 VURDERINGER

1 GENERELT

- 1 Installationer og ændringer i bygningskonstruktion og arkitektur, ude og inde og for hvilke der ikke foreligger godkendelse fra bestyrelsen samt frednings- og byggemyndigheden, vurderes ikke og kan kræves fjernet/ retableret.
- 2 Vurderinger foretages af 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 uvildig bygningskyndig vurderingsmand f.eks. boligselskabets inspektør eller en arkitekt. Der skal lægges vægt på den bygningskyndiges vurdering.
- 3 Vurderinger foretages ved udflytning fra Bakkehusene kun på tomme huse.
- 4 Ved flytning fra et lille til et stort Bakkehus eller omvendt kan fraflytter evt. få forhåndsvurderet sin bolig inden den er tømt.
 Forhåndsvurderingen er ikke endelig og kan kun betragtes som vejledende.
- 5 Vurdering af en forbedring foretages kun hvis den er uden anmærkninger.
- 6 Ved vurdering af nyt køkken, bad, central- og elvarme og ny ledningsføring skal der foreligge kvitteret regning.
 Som grundregel nedskrives sådanne større forbedringer over 20 år med 10% pr. år af saldværdien, hvorefter der vurderes til en fast minimumspris, angivet under de enkelte områder, såfremt forbedringen er funktionsdygtig. Modsat ansættes forbedringen til kr. 0 med en bemærkning "ikke vurderet".
- 7 Alle EI- og VVS installationer skal være udført forskriftsmæssigt af en autoriseret installatør eller være godkendt af en sådan. Regning/skriftlig godkendelse skal fremvises ved vurderingen.

2 KØKKEN

- 1 Et funktionsdygtigt køkken består af følgende komponenter:
Overskabe m/u låger (lågerne skal være intakte i hængsling)
Underskabe m/u låger (lågerne skal være intakte i hængsling)
Bordplade for underskabe
Vask med v/k vand, incl. et fungerende afløbsanlæg
Lovlig installation for kogeaggregat - El eller bygas
Evt. fliser over køkkenbord og ved kogeaggregat.
- 2 Ved udskiftning af køkkener (dokumenteret ved regning) baseres vurderingen på antal skabe (over, under og højskabe) der uanset kostpris vurderes til en max. gennemsnitspris af kr. 3.000 incl. låger og opstilling.
Den samlede sum af de vurderede skabe nedskrives over 20 år med 10% pr. år af saldo værdien.
- 3 Mellem 20 og 25 år vil funktionsdygtige skabe i gennemsnit pr. stk. ikke kunne nedskrives til under kr. 300.
- 4 Efter 25 år vurderes skabe ikke og køkkenet betragtes som afskrevet.
- 5 Hårde hvidevarer og gulvbelægning vurderes ikke

3 BRYGGERS

- | | | | |
|---|--|------------|-----------|
| 1 | Vægfliser vurderes pr. m2 | fast beløb | kr. 200 |
| 2 | Skabe vurderes som for køkken, dog vil vurderingssummen aldrig være under | fast beløb | kr. 300 |
| 3 | Gulvklinker, stiftmosaik eller terrazzo i god stand pr. m2 | fast beløb | kr. 400 |
| 4 | Udslagsvask m/v-k vand | fast beløb | kr. 3.000 |
| 5 | Lovligt installeret ekstra toilet vurderes på basis af dokumenteret kostpris dog max. kr. 20.000 der nedskrives over 20 år med 10% af saldo værdien pr. år til | fast beløb | kr. 3.000 |
- Varme i gulv vurderes ikke**

4 TOILET & BADERUM

Vurderingen baseres på en dokumenteret etableringspris af følgende komponenter:

- | | | | |
|---|---|------------|------------|
| 1 | Lovligt og godkendt vådrums gulv | fast beløb | kr. 20.000 |
| 2 | Badekar / bruseniche incl. bland.batteri pr. stk. | fast beløb | kr. 8.000 |
| 3 | Håndvask incl bland.batteri | fast beløb | kr. 3.500 |
| 4 | Brusekabine incl. bland.batteri | fast beløb | kr. 4.000 |
| 5 | Vægfliser pr. m2 | fast beløb | kr. 200 |
| 6 | Gulvfliser pr. m2 | fast beløb | kr. 400 |

Toilet og varme i gulv vurderes ikke.

5 LOFTER & VÆGGE

- 1 Ved fraflytning skal bløde plader opsat på vægge og lofter af hensyn til brandfare, fjernes af fraflytter eller for dennes regning.
- 2 Trælisterlofter, der ikke er tilladt i.h.t. bygningsreglementet men godkendt af tidligere bestyrelser, kan kræves fjernet og lofterne retableret for selskabets regning. Trælisterlofter opsat uden godkendelse skal fjernes og lofterne udbedres af fraflytter eller for dennes regning.

6 DØRE & VINDUER

- 1 Havedør bestøjet af beboeren vurderes baseret på en dokumenteret kostpris, koblet dør max. kr. 23.000 og alm. dør max. kr 15.000, der nedskrives over 20 år med 10% pr. år af saldo værdien, dog kan havedøre ikke nedskrives til mindre end:

Alm. havedør	min. beløb	kr. 1.500
Inderdør til dø	min. beløb	kr. 3.000
Koblet havedør	min. beløb	kr. 4.500
- 2 Extralås på for- bag- og havedør
- 3 Forsatsvinduer i træramme (stue) pr. fag

do do (kvist) pr. fag	fast beløb	kr. 3.000
do do (tag) pr. vindue	fast beløb	kr. 2.500
do do (tag) pr. vindue	fast beløb	kr. 350

Andre forsatsvinduer vurderes ikke

Velux-vinduer vurderes ikke, da de bestøjet af selskabet

7 CENTRALVARME

Vurdering af centralvarmeinstallationer baseres på en gennemsnits anlægspris på kr. 5.500 pr. radiator incl. rørføring, men eksklusiv evt. termostat.

Anlægsprisen, max. nedenstående beløb pkt. 1-3, nedskrives over 20 år med 10% pr. år af saldværdien, dog kan nedenstående pkt. 4 - 8 ikke nedskrives til mindre end de her angivne faste-og mindstebeløb:

Efter 2002, hvor alle oliefyrede centralvarmeanlæg skal være tilsluttet fjernvarme-forsyning, vurderes oliefyr og kedler ikke.

1	Installation baseret på olie eller gas incl. radiatorer og olie/gasbrænder, men excl. radiatortermostater	Stort hus,	max. beløb	kr. 65.000
		Lille hus,	max. beløb	kr. 55.000
2	Installation baseret på fjernvarme incl radiatorer, men excl. radiatortermostater	Stort hus,	max. beløb	kr. 65.000
		Lille hus,	max. beløb	kr. 55.000
3	Fjernvarmeunit (gennemstrømning)		max. beløb	kr. 30.000
	Fjernvarmeunit (m/varmtvandsbeholder)		max. beløb	kr. 35.000
4	Gl. rørinstallation incl. radiatorer u/ termostat:	Stort hus,	min. beløb	kr. 8.000
		Lille hus,	min. beløb	kr. 7.000
5	Fjernvarmeanlæg		min. beløb	kr. 3.500
6	Radiatortermostat pr. stk.		fast beløb	kr. 450
7	Elektronisk natsænkning		fast beløb	kr. 2.500

8 EI-VARME

Elvarme-installationer vurderes som følger:

1	Installation af ny gruppe, pr. stk.		fast beløb	kr. 2.800
2	Installation af 1 stikkontakt pr. EI-panel		fast beløb	kr. 625
3	EI-panel pr. stk.		max. beløb	kr. 1.200
	der nedskrives over 20 år med 10% pr. år af saldværdien til en mindsteværdi		min. beløb	kr. 100
4	EI-vandvarmer (60 liter)		fast beløb	kr. 1.000

9 BRÆNDEOVNE OG LIGN.

1	Lovligt installerede brændeovne og lign.		fast beløb	kr. 5.000
---	--	--	------------	-----------

10 EL-INSTALLATIONER

1	Udvendig belysning		fast beløb	kr. 1.200
2	Udvendig 220V stikkontakt		fast beløb	kr. 800
3	Lys installeret i udhus		fast beløb	kr. 1.500
4	Lys installeret i garderobe/trapperum		fast beløb	kr. 1.200
5	Extra stikkontakt 220V		fast beløb	kr. 625
6	Extra stikkontakt 380V		fast beløb	kr. 1.450
7	Fast udtag for 380V		fast beløb	kr. 875
8	HPFI/HFI relæ		fast beløb	kr. 1.200
9	Gruppeudvidelse pr. gruppe		fast beløb	kr. 2.800
10	Ny målerramme		fast beløb	kr. 1.650
11	380V nedført til målerramme		fast beløb	kr. 8.000
12	Nye ledninger med udskiftn. af eksisterende kontakter, afbrydere og rosetter pr. etage:	Stort hus	fast beløb	kr. 12.000
		Lille hus	fast beløb	kr. 10.000

Udskiftning af ledningsnet afskrives over 20 år med 10% pr. år af saldværdien.

Efter 20 år betragtes den nye installation som totalt afskrevet.

11 ISOLERING

Ved vurdering af isolering indgår tilstand, tæthed og forskriftsmæssig udførelse.

Såfremt isoleringen ikke findes i orden vurderes den ikke.

1	Isokern i skorsten pr. skorsten		fast beløb	kr. 8.000
2	Isolering på spidsloft:	Stort hus	fast beløb	kr. 6.000
		Lille hus	fast beløb	kr. 4.500

3	Isolering af skunkvægge:	Stort hus	fast beløb	kr.	6.000
		Lille hus	fast beløb	kr.	4.500
4	Isolering af hulmur:	Stort hus	fast beløb	kr.	6.000
		Lille hus	fast beløb	kr.	4.500
5	Godkendt lydisolering pr. boligrum		fast beløb	kr.	7.000
6.	Godkendt og dokumenteret isolering af gulve i stueetage pr. m2			kr.	275

12 HAVER

- 1 Haver som sådan og flisegange vurderes ikke.
- 2 Fliseterrasse/stenbelægning i forhaven må udgøre 30%, det overskydende kræves fjernet for fraflytters regning
- 3 Fliseterrasser/stenbelægning i baghaven vurderes udlagt i husets bredde X max. 3.30 m. Pr. m2 kr. 450.
- 4 Terrasseoverdækninger og udhuse opsat før fredningen (1982) og godkendt af bygningsmyndighederne er tilladt, men vurderes ikke.
- 5 Andre overdækninger og udhuse er ikke tilladt og kræves fjernet for fraflytters regning, jf. afsnit 3 stk. 1.
- 6 Alle privat opstillede plankeværker kræves fjernet for fraflytters regning.

4 FRADRAG/DEPOSITUM

For at kunne imødekomme nye beboeres krav om en bolig i en rimelig god stand fratrækkes vurderingssummen et beløb af varierende størrelse, afhængig af boligens størrelse og dens vedligeholdelsestilstand.

Nedenstående tre fradrag/deposita fratrækkes det endelige vurderingsbeløb.

- 1 Mangellistens slutbeløb (fraflytters andel, hvor manglende vedligeholdelse indgår)
- 2 Et fast beløb for uforudsigelige mangler
- 3 Vurderingshonoraret

1 MANGELLISTE

Ved vurderinger udarbejdes en "MANGELLISTE" hvoraf det fremgår hvad fraflytter selv skal udbedre på grund af manglende vedligeholdelse, lade udbedre eller overlade til bestyrelsen at sørge for at have udbedret, samt hvad boligselskabet skal bekoste før indflytning.

Mangellisten er specificeret rum for rum med angivelse af beløb for de enkelte mangler.

2 UFORUDSIGELIGE UDGIFTER

Udover det beløb, der beregnes til almindelig vedligeholdelse samt det beregnede beløb iflg. mangelliste, tilbageholdes et fast beløb på kr. 40.000 til uforudsigelige mangler, som indflytter anmelder til bestyrelsen og får godkendt som værende mangler.

3 VURDERINGSHONORAR

Til dækning af vurderingsarbejdet betaler fraflytter et fast indeksreguleret honorar der udgør kr. 3.000,- for vurderingen og kr. 1.500,- for en forhåndsvurdering, jf. afsnit 3 stk. 4.

5 UDBETALING AF DEPOSITA

1 FRADRAG IFLG. MANGELLISTE

Beløbet der tilbageholdes ifølge mangellisten udbetales til fraflytter såfremt arbejdet udføres af fraflytter, og når bestyrelsen har godkendt arbejdet. Såfremt fraflytter ikke foranlediger arbejdet udført, sørger bestyrelsen herfor og tilbagebetaler det evt. resterende beløb når regningerne er betalt.

2 FAST DEPOSITUM TIL DÆKNING AF UFORUDSIGELIGE UDGIFTER

Det faste beløb kr. 10.000 udbetales til fraflytter 4 uger efter den nye ejer af grundfondsbeviset har overtaget huset, og der ikke er anmeldt mangler der godkendes af bestyrelsen.

3 VURDERINGSHONORAR

Beløbet udbetales til de fra bestyrelsen der har forestået vurderingen.

6 OVERTAGELSE AF HUSE

1 OVERTAGELSE AF HUSE MED POSITIV VURDERING

- 1 Ved overtagelse af et Bakkehus med tilhørende grundfondsbevis betaler den nye indflytter vurderingssummen uden fradrag.
- 2 Boligselskabet sørger for at udbedre de i mangellisten opførte punkter før den nye beboer flytter ind, såfremt andet ikke aftales.

2 OVERTAGELSE AF HUSE MED NEGATIV VURDERING

A Dødsfald

- 1 Såfremt et hus ved dødsfald kommer ud med en negativ vurderingssum anvendes normal retspraksis hvor boet skal udrede den negative sum, såfremt der vedgås arv og gæld.
- 2 Boligselskabet sørger for at udbedre de i mangellisten opførte punkter før den nye beboer flytter ind, såfremt andet ikke aftales.

B Efter fraflytter der ikke kan udrede en negativ vurderingssum

- 1 Såfremt et hus ved almindelig fraflytning kommer ud med en negativ vurderingssum, skal fraflytter udrede omkostninger for udbedring af manglerne
- 2 Boligselskabet sørger for at udbedre de i mangellisten opførte punkter før den nye beboer flytter ind, såfremt andet ikke aftales.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling 19. marts 2025