

Retningslinier
ved
Teknisk- Økonomisk vurdering af
Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.

Anvendelsesområde:

Nærværende retningslinier finder anvendelse ved Teknisk- Økonomisk vurdering af bygninger indeholdende boliger, der ejers af Hjemmestyret eller kommunerne:

- Der er renoveret og hvor opførelsesomkostningen skal bestemmes.
- Der er under omdannelse fra ”Lejer til Ejer”.
- Der er under omdannelse til andelsbolig.

Vurderingssummen, som fremkommer er ikke en salgs- el. købspris, men alene en fastsættelse af en bygnings værdi ud fra dens alder og fysiske tilstand.

Generelt:

Ved vurderingen skal anvendes vurderingsskemaet, som er bilagt nærværende retningslinier.

Ved indeksregulering anvendes de af hjemmestyret halvårlige udsendte indeks for henholdsvis én- og flerfamiliehuse.

På vurderingsskemaets side 2 under supplerende bemærkninger skal der indledningsvis gives en kortfattet beskrivelse af bygningens historik, hvor oplysninger som funderingsforhold, årstal for hel- eller delvis renovering, som bygningen måtte have gennemgået, herunder evt. tilbygninger og udskiftning af enkelte bygningsdele, angives. Endvidere gives en kort beskrivelse af bygningens generelle vedligeholdelsestilstand.

En bygnings **vurderingssum** bestemmes som; *genanskaffelsesprisen*, fratrukket *fradrag for vedligeholdelse og afskrivninger*.

Genanskaffelsespris:

Angiver bygningens faktiske opførelsespris indeksreguleret til dato. Denne værdi bestemmes efter én af nedenstående fire metoder, som skal benyttes i den anførte prioriterede rækkefølge:

a) For boliger, der ibrugtaget indenfor mindre end 16 år siden:

1. **Oprindelig A-overslag** anvendes, og indeksreguleres til dato. Eventuelle tilbygninger og senere forbedringer som helårsvand, tilslutning til hovedkloak etc. medtages heri, ligeledes indeksreguleret.
2. Hvor oprindelig A-overslag ej forlægger for det konkrete hus/bygning, anvendes et **sammenligningsoverslag** – ellers som metode 1. Ved sammenligningsoverslag forstås; et oprindeligt A-overslag på et konkret hus/bygning af samme type.

b) For boliger, der ibrugtaget for mere end 15 år siden:

3. De af **V&S udsendte Overslag – Bygningsarbejder** lægges til grund for bestemmelse af prisen for bygningsarbejder over fundament. Byggemodning, terrænarbejder og fundament bestemmes ved opmåling, og prissættes ud fra lokale og faktiske forhold.
4. Er bygningen et typehus, som ikke er medtaget i ”Overslag – Bygningsarbejder”, lægges et **sammenligningsprojekt** til grund for bestemmelse af bygning overkant fundament – ellers som metode (3).

Uanset hvilken metode, der vælges for bestemmelse af genanskaffelsesprisen, skal alle forudsætninger og mellemregninger tydeligt fremgå af vurderingsskemaets *supplerende bemærkninger*, herunder opmålte mængder og enhedspriser. Afhængig af metode, der lægges til grund for bestemmelse af genopførelsesprisen, vedlægges kopi af byggeregnskab, A-overslag eller anvendt V&S-prisblad som bilag til vurderingen.

Fradag for vedligeholdelse: Ved fradrag forstås:

1. *Normalistsandsættelse*, herunder total indvendig maleristsandsættelse samt lakering af trægulve.
2. Nødvendige reparations- og vedligeholdelsesarbejder, der kræves for genopretning af enkelte bygningsdeles funktion.
3. Bygningsdele, som sættes til *udskiftning*, enten på grund af at levetiden er ophørt eller som følge af manglende vedligeholdelse eller hærværk.

Alle arbejder skal opstilles på vurderingsskemaets side 2 eller 3 med angivelse af mængde og pris. Prisfastsættelsen af de enkelte arbejder skal ske ud fra den forudsætning, at der anvendes lokal entreprenør og arbejdskraft.

Afskrivninger:

Afskrivninger foretages på bygningsdelsniveau med udgangspunkt i oprindelig *A-Overslag* eller i den af V&S udsendte *Overslag – Bygningsarbejder* for den pågældende bygning, afhængig af hvilken metode, der ligger til grund for beregning af genanskaffelsesprisen.

En bygning, hvis alder er *under 50 år*, forudsættes at have en *total levetid* på *75 år*. Hvor en bygning alder er *over 50 år*, skal den totale *restlevetid* fastsættes ud fra en konkret vurdering, hvor den almindelige vedligeholdelsestilstand og evt. gennemførte hovedreoveringer tages i betragtning.

Alle afskrivninger foretages lineært over de enkelte bygningsdeles levetider. Følgende arbejder/bygningsdele afskrives som hovedregel med bygningens *totale levetid*:

Byggemodning	Pos.	20
Fundament	-	30
Betonarbejder o. fundament	-	41
Råhus	-	43

Arbejder eller bygningsdele i ovenstående positioner, hvis levetider vurderes kortere end den totale levetid, udskilles fra positionen og afskrives særskilt.

Følgende arbejder/bygningsdele afskrives over 30 år fra deres indbygning/udskiftning:

Bygningskonstruktioner	Pos.	40	(dog ikke pos. 43 og 49)
Installationer	-	50	

Bygningsdele, som måtte være udskiftet efter opførelsen, skal udskilles fra den enkelte position inden afskrivning, og afskrives for sig selv.

En bygningsdel, hvis alder er $\frac{2}{3}$ over den forudsatte levetid, skal bygningsdelens *restlevetid* fastsættes, og afskrives lineært derefter, regnet fra indbygnings- eller opførelsesåret.

Teknisk- Økonomisk Vurdering

Vurdering nr:

Bygning:	Type:	Opførelses år:
Kommune:	B nr:	Restlevetid: år
Ejer:	Koordinater:	Boligareal: m²

Pos.

1.	Byggemodning:	kr.
2.	Terrænarbejder:	kr.
3.	Fundament:	kr.
4.	Bygningskonstruktioner:	kr.
5.	Installationer:	kr.
6.	Andet:	<u>kr.</u>
7.	Genanskaffelsespris i alt pr. dato:	kr.
8.	Fradrag:	
	a) Vedligeholdelse:	kr.
	b) Afskrivninger:	kr.
	Fradrag i alt:	<u>kr.</u>
9.	Vurderingssum:	kr.

Supplerende bemærkninger fremgår af side 2 og 3.

Vurderingen er foretaget den _____ af _____

Foruden ovenstående person, deltog følgende personer ved den fysiske gennemgang af bygningen:

Vurderingen er udført ud fra teknisk- økonomiske synspunkter, medens efterspørgsel, placering mv. ikke har indflydelse på vurderingssummen.

Teknisk- Økonomisk Vurdering

Vurdering nr:

Side 2

Pos.	Supplerende bemærkninger

Pos.	Supplerende bemærkninger