

Realitäten®

Informationen für unsere Stockwerkeigentümer

Schatzung und Verkauf von Eigentumswohnungen in Abhängigkeit zur Höhe des Erneuerungsfonds



Gianni Asquini

Betriebsoc.KLZ, dipl. Bauverwalter
Spartenleiter Vermittlung / Schätzung

REALIT TREUHAND AG

Spezialausgabe 01/2017
Mit- und Stockwerkeigentum

Unsere Dienstleistungen im Überblick

- Informationsgespräch über den erfolgreichen Vermittlungsablauf
- Erstellen einer Kurzschatzung als Grundlage zum Verkauf
- Individuelle und persönliche Beratung
- Vermittlungsauftrag mit Verkaufsdaten (Konditionen, Verkaufspreis etc.)
- Aufnahme der Liegenschaft (Besichtigung, Fotos, Pläne, Baubeschrieb)
- Ausführliche Verkaufsdokumentation Ihrer Eigentumswohnung
- Professionelles Marketing
- Durchführen von Besichtigungen und Verkaufsgesprächen
- Bonitätsabklärungen von Kaufinteressenten
- Begleitung bei Vertragsunterzeichnung

Verkauf Eigentumswohnung

Seit Jahrzehnten verkaufen wir äusserst erfolgreich Eigentumswohnungen. Da wir Ihre Stockwerkeigentümergeinschaft bereits verwalten dürfen, verfügen wir über die nötigen Unterlagen für eine erste Beurteilung. Eine erfolgreiche Vermittlung zum bestmöglichen Verkaufswert ist bei einer realistischen Einschätzung erfahrungsgemäss innert sechs Monaten möglich.

Unser Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen vor Beginn der Verkaufsbemühungen eine Kurzschatzung erstellen zu lassen. Dazu sind folgende Dokumente nötig:

- Begründungsakt
- Reglement
- Kaufvertrag
- Grundbuchauszug
- Katasterplan der Liegenschaft
- Grundrisspläne
- letzte Jahresrechnung
- Zustandsanalyse
- Investitionspläne
- Saldo Erneuerungsfonds
- Protokoll der letzten GV

Kurzschatzung

Anhand der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der Aufnahme des Objektes vor Ort wird die Schätzung sorgfältig erstellt. Mit Hilfe einer Marktanalyse wird ein marktnaher Verkaufswert ermittelt.

Erneuerungsfonds beeinflusst Verkaufspreis

Die gemeinschaftlichen Teile der Stockwerkeigentumseinheit entsprechen ca. 2/3 des Gebäudewertes und sind bei einer Sanierung eine starke Belastung der einzelnen Stockwerkeigentümer. Werden Sanierungen nicht vorgenommen, sinkt der Wert der Liegenschaft und damit der einzelnen Stockwerkeinheiten. Deshalb sollten die Einlagen in den Erneuerungsfonds in der Höhe der für die Sanierung massgebenden Kosten stets angemessen geleistet werden. Erst derart bemessene Einlagen gewährleisten die Werterhaltung und optimieren massgeblich den Verkaufspreis der Wohnung.

Verkaufsabwicklung

Die Verkaufsstrategie ist in folgende Schritte gegliedert:

- Verkaufspreis festlegen
- Erstellen einer ausführlichen Verkaufsbroschüre
- Verkaufsfördernde Massnahmen bestimmen (Internet, Inse-
rate, Werbeblachen etc.)
- Abschlussverhandlungen
- Kaufvertragserstellung

Gerne steht Ihnen unser Verkaufsteam für ein erstes, kostenloses Beratungsgespräch zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:
Tel. 062 885 88 00.

Attraktive Eigentumswohnungen im Jonerpark, Klingnau

www.jonerpark.ch

jonerpark



Preis ab CHF

Äufnung des Erneuerungsfonds im Mit- und Stockwerkeigentum

REALIT TREUHAND AG

Spezialausgabe 01/2017
Mit- und Stockwerkeigentum

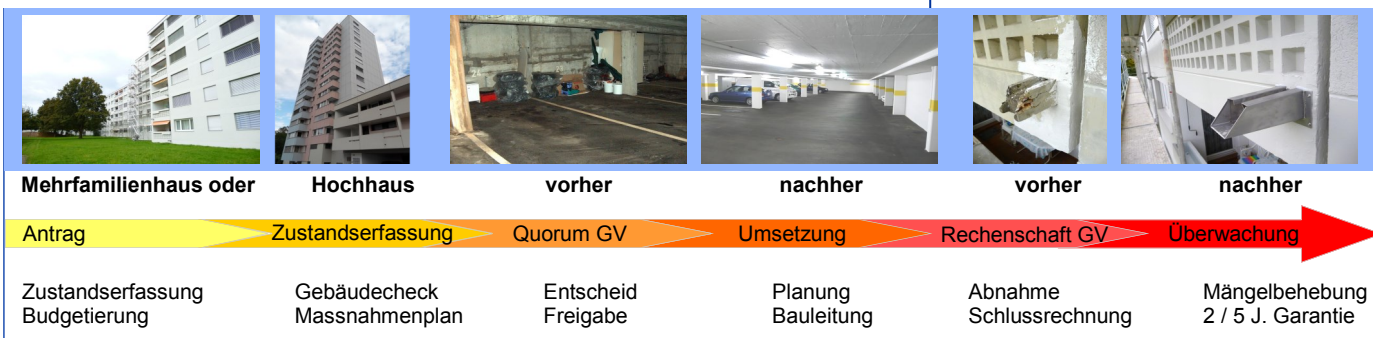


Heiner Baumann
Dipl. Architekt ETH/SIA/MBA
Baumanagement / Projektleiter

Unsere Dienstleistungen im Überblick

- Analyse der Bausubstanz (Gebäudecheck)
- Nachhaltige Instandhaltungs- Strategien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskonzepte
- Unterstützung bei der Massnahmenumsetzung
- Umbauten und Renovationen
- Bauleitungen, Bauberatungen
- Baucontrolling als Bauherrenvertreter

Beispiel einer erfolgreichen Renovation



Sinn und Zweck des Erneuerungsfonds

Damit eine Erhaltungsstrategie nutzbringend implementiert werden kann, sollte alle drei bis fünf Jahre der Bauzustand analysiert werden. Als Instrument zur Planung von Instandsetzungsmassnahmen wenden unsere Projektleiter den Gebäudecheck an. Anhand des damit erfassten Gebäudezustandes kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer über die Ausführung von ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten beschliessen. Der Entscheid, diese Arbeiten auszuführen, fällt einfacher, wenn die dafür kalkulierten Beträge im Erneuerungsfonds eingelegt worden sind. Die für den Eigentümer unerfreuliche Überraschung, unverhofft Direktzahlungen leisten zu müssen, bleibt damit aus.

Äufnung des Erneuerungsfonds

Erfahrungsgemäss weist beim Kauf einer Eigentumswohnung der beratende Notar oft zu wenig auf die Wichtigkeit eines adäquat dotierten Fonds hin. Die in den Reglementen und Begründungs-

akten unterschiedlich vorgesehene Promillesätze von zwei bis drei des Gebäudeversicherungswertes führen gemäss unserer Berechnungen zu einer Unterdeckung des Fonds.

Wie hoch muss der Stand des Fonds sein?

Unterschiedliche Bauteile weisen verschiedene Lebensdauern auf und müssen am Ende dieser Dauer ersetzt werden. Werden ihre Kosten bestimmt, kann der zur Wiederherstellung nötige Frankenbetrag der jährlich zurückzulegen ist, ermittelt werden. Dadurch ist sichergestellt, dass die für den Ersatz anfallenden Kosten des Bauteils nach Ablauf seiner Lebensdauer im Fonds vorhanden sind. Gerne erstellen unsere Baufachleute mit unserem Tool eine auf Ihre Gemeinschaft zugeschnittene Berechnung.

Schützen Sie sich vor finanziellen Überraschungen und halten Sie Ihre Liegenschaft bautechnisch fit. Gerne begleiten und unterstützen wir Sie mit unseren Fachkräften.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch