

INTROBREV

VEDR. OPGØRELSE AF FORBEDRINGER M.M. I ANDELSBOLIG.

Andelsboligen vurderes på grundlag af sælgers oplysninger og praksis for vurdering af andelsboliger jævnfør ABF.

Inden besigtigelsen anbefales det sælger at have forberedt følgende:

- Oversigt over forbedringer overtaget fra tidligere andelshavere - inkl. udgift - evt. tidligere vurderingsrapport.
- Oversigt over forbedringer udført af sælger - inkl. forbedringernes anskaffelsespris og dato - bilag og regninger i det omfang de findes - evt. opgørelse over timeforbrug ved eget arbejde.
- Dokumentation for autoriseret EL og VVS arbejde er lovligt udført - faktura eller attest.
- Evt. bygge- og ibrugtagningstilladelser ved byggearbejder.
- Oversigt over evt. løsøre - inkl. anskaffelsespris og dato - bilag.

Der er vedhæftet et skema, der kan bruges til en opgørelse over forbedringer og løsøre. Vi vil efterfølgende vurdere opgørelsen og beregne afskrivningerne.

Hvis der ikke er bilag på en udgift, skriv udgiften ned påtegnet uden bilag.

Bilag på søm, skruer, maling og lignende småbilag, hvor der ikke er oplyst, hvad de er brugt til, kan ikke tilgodeses.

Venligst hav kopier af bilag klar ved besigtigelsen.

Vi vurderer og prissætter:

- De forbedringer, som sælger ønsker prissat indenfor ABF's forbedringskatalog.
- De fejl og mangler som er åbenlyse ved besigtigelsen

Det er sælgers forpligtelse at gøre opmærksom på evt. fejl, mangler og skader.

For mere information se evt. Håndbogen 2016 for Private Andelsboligforeninger.

Rapporten kan forventes modtaget af sælger indenfor 10 arbejdsdage fra besigtigelsestidspunktet.

Bemærk i øvrigt vore Standardbetingelser gengivet i uddrag herunder:

Nærværende vurderingsrapport omfatter en stillingtagen til værdien af forbedringer tilpasset inventar og løsøre i andelsboligen.

Vurderingen omfatter kun en stillingtagen til værdien af forbedringer og fradrag m.v. i overensstemmelse med den praksis for vurderinger, som bygger på andelsboliglovens bestemmelser og som er beskrevet i ABF Håndbogen 2016.

Vurderingen er ikke en Tilstandsrapport for boligen.

EL, gas og vand, afløb er ikke kontrolleret.

Vedligeholdelsen er kun besigtiget generelt og overordnet således, at der er taget stilling til, om lejligheden er i god, normal eller dårlig stand.

Der er således ikke eftersat for eventuelle mangler.

Men hvor mangler er blevet opdaget, er de nævnt og eventuelt efter vurderingsmandens skøn prissat i vurderingen som et fradrag.

Vurderingen træder således ikke i stedet for den fraflytningsbesigtigelse som bestyrelsen anbefales at gennemføre efter rømning af boligen for at sikre, at boligen er i en efter vedtægterne normal stand.

Det skal anføres, at der ikke er "lukket op" for kontrol af skjulte konstruktioner, ligesom der heller ikke er kontrolleret lovligheden af installationer, der kræves autoriseret udført. Lovligheden af konstruktive forhold er ikke undersøgt.

Ikke funktionsdygtige bygningsdele såsom vinduer og døre, EL, gas og VVS, der ikke er bragt til vurderingsmandens kendskab, er ikke særskilt undersøgt og ligger udenfor rapportens rammer.

For beklædninger på vægge og lofter, samt bygningsarbejder, hvortil der ikke foreligger ibrugtagningsstilladelse fra bygningsmyndighederne, er vurderingen alene på grundlag af mit skøn over indretningens lovlighed. Dette skøn har ingen retsgyldighed over for bygningsmyndighederne.

Selve vurderingen er foretaget efter bedste skøn og overbevisning, i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 i lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt i øvrigt efter retningslinierne i ABF's håndbog, "Håndbogen for private andelsboligforeninger 2016."

Eventuelle reklamationer bedes meddelt inden 14 dage fra rapportens datering, hvis rettelser skal udføres.

Vurderingen er udarbejdet på grundlag af de oplysninger, som du selv har givet ved besigtigelsen og den praksis, der er gældende for prisfastsættelse af forbedringer og løsøre i andelsboliger. Disse regler er faste og ikke til diskussion.

Det er din forpligtigelse at gøre opmærksom på eventuelle fejl, mangler og skader på besigtigelsen.

Du skal gøre opmærksom på de forbedringer, du ønsker værdiansat. Vurderingsmanden afsøger ikke selv eventuelle forbedringer som kunne udgøre en forbedringsværdi. Du kan orientere dig i ABF Håndbogen om de forbedringerne der tillægges værdi.

Hvis håndværkerbilag og andre bilag fremsendes efter udarbejdelse af Vurderingsrapporten vil vi beregne os et vederlag for ajourføring og fremsendelse af ny rapport

Hvis der i vurderingen er prissat fradrag for mangler, manglende vedligeholdelse eller skader i andelsboligen kan du almindeligvis ikke ændre på denne afgørelse - med mindre du kan få bestyrelsens accept heraf.

Bestyrelsen skal give sin skriftlige accept heraf, førend der bliver foretaget ændringer i vurderingsrapporten. Eventuel justering udføres mod tillægsbetaling.

Hvis der er gjort tilbagehold for manglende myndighedsgodkendelse eller godkendelse af tekniske installationer, VVS EL, ventilation og afløb anbefales det, at du sørger for at indhente godkendelser førend fraflytning og viderebringer disse godkendelser til bestyrelsen.

Forståelse af rapporten:

Vurderingsmanden kan ikke påtage sig efterfølgende at forklare og redegøre for andelsboliglovens principper og regler for prisfastsættelse af forbedringer og løsøre, bestemmelser i byggeloven eller Bygningsreglementet.

Vurderingsmanden giver heller ikke rådgivning om, hvordan eventuelle tekniske eller juridiske problemer kan løses.

Såfremt sælger eller køber ønsker særlig rådgivning herom må der træffes aftale om særlig betaling herfor.

Med venlig hilsen

FRIBORG OG LASSEN A/S