

**STANDARDBETINGELSER
FOR VURDERING AF FORBEDRINGER OG
LØSØRE**

2021

FRIB
ORG
+ OG
L A S
S E N
A / S

ARKITEKTFIRMAET
FRIBORG OG LASSEN A/S
VESTERBROGADE 124B
DK 1620 KØBENHAVN V
TLF +45 33 25 44 00

POST@FRIBORG-LASSEN.DK
WWW.FRIBORG-LASSEN.DK

CVR NR. 41 92 28 18
BANK 3140 3117 141292

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

For mere information se evt. Håndbogen 2020 for Private Andelsboligforeninger.

**ALMINDELIGE BETINGELSER FOR UDFØRELSE AF STANDARDVURDERINGER AF
FORBEDRINGER OG LØSØRE I ANDELSBOLIGER.**

I forbindelse med salg er det sælger, der skal oplyse om de forbedringer, som ønskes vurderet.

Det er ligeledes sælgers pligt at oplyse om eventuelle skader og mangler.

Der udføres ikke egentlig opmåling af mængder for beregning af forbedringer eller fradrag.

Fremsendt materiale, opgørelser, fakturabilag og lignende opbevares ikke af vurderingsfirmaet.

Vurderingsfirmaet påtager sig ikke ansvaret for materialet.

Fremsendt materiale returneres, når det kan indeholdes i en almindelig kuvert. Ringbind og lignende må afhentes af klienten. Såfremt materialet ikke afhentes senest 1 uge efter fremsendelse af rapport bortskaffes materialet.

Eventuelle specielle vedtægter kan kun tages til følge i vurderingen såfremt de udleveres i forbindelse med besigtigelsen og hvis de ikke strider mod lovgivningen.

Vurderingsrapporten må ikke uden skriftlig tilladelse benyttes af andre end rekvisenten til andre formål end her angivet

Rapporten vil sædvanligvis foreligge indenfor 10 arbejdsdage efter besigtigelsen

VURDERINGSRAPPORT

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

Vurderingen omfatter kun en stillingtagen til værdien af forbedringer m.v. i overensstemmelse med den praksis for vurderinger, som bygger på andelsboliglovens bestemmelser og som er beskrevet i ABF Håndbogen 2020

Vurderingen er ikke en Tilstandsrapport for boligen.

EL, gas og vand, afløb er ikke kontrolleret og følgelig er mangler ikke prissat. 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, skimmel råd eller svamp. 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 er udført, for at sikre at boligen er i en efter vedtægternes 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 ibrugtagningstilladelse fra bygningsmyndighederne, er vurderingen alene på grundlag af mit skøn over indretningens lovlighed.

Dette skøn har ingen retsmyndighed over for bygningsmyndighederne

GENEREL ORIENTERING

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 retningslinjerne i ABF's håndbog, "Håndbogen for private andelsboligforeninger 2020."

Eventuelle reklamationer bedes meddelt inden 14 dage fra rapportens datering.

SÆRLIGT TIL SÆLGER

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 der i vurderingen er prissat fradrag for mangler, manglende vedligeholdelse eller skader i andelsboligen kan du almindeligvis ikke ændre på denne afgørelse - medmindre 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.

SÆRLIGT TIL BESTYRELSEN

Vurderingen er udført som standardvurdering for foreningen, idet vurderingsmanden er foreningens rådgiver i vurderingen og hverken sælgers eller købers rådgiver uanset omkostningsfordelingen.

Såfremt foreningen har særlige regler eller vedtægter er det foreningens forpligtigelse ved hver vurdering at gøre vurderingsmanden opmærksom herpå, idet det i ferietider eller af anden årsag ikke altid kan være den faste vurderingsmand.

Det er op til bestyrelsen at beslutte sig for om den vil følge vurderingsmandens anbefaling på værdiansættelse af forbedringer, løsøre og fradrag.

Vurderingsmanden oplyser gerne til bestyrelsen, hvorfor specifikke afgørelser er truffet – men indgår ikke i dialog med køber og sælger om rimeligheden af værdiansættelser eller giver redegørelser til køber/sælger om regler og principper.

FRAFLYTNINGSSYN OG INDFLYTNINGSSYN

Nærværende rapport er ikke det samme som et fraflytningssyn eller indflytningssyn.

Det vil normalt være bestyrelsen, som forestår fraflytningssyn (efter andelshavers endelige fraflytning og rydning af boligen) og indflytningssyn og tilser, at boligen lever op til Andelsboligforeningens vedligeholdelsesstandard

SÆRLIGT TIL KØBER

Vurderingen af forbedringer m.v. tager stilling til værdien af forbedringerne i et genbrugsbolig og der er således ikke tale om, at alle overflader, inventar skal være fejl og pletfrie og uden slid ligesom der kan mangle f.eks. fejllister og f.eks. 100 – årige bræddegulve kan være endog meget nedslidte.

Der kan være revner i lofts- og vægpuds, døre kan være skæve – fodpaneler kan gabe mod gulvbrædderne ligesom overflader på oprindeligt træværk kan bære præg af mange lag maling.

Der er ikke udarbejdet nogen tilstandsrapport for andelen. Der kan således godt være fejl eller mangler som ikke er opdaget eller registreret. De fejl, mangler eller skader som er blevet registreret ved besigtigelsen vil blive prissat eller oplyst i rapporten.

Hvis du mener, at der er skader som ikke er blevet registreret ved besigtigelsen, skal du klage til sælger med kopi af klagebrev til bestyrelsen.

Hvis du mener at nogle forbedringer er prissat for højt skal du klage til sælger og med kopi af klagebrev til bestyrelsen.

Såfremt bestyrelsen ønsker vurderingsmandens revurdering, kan sagen herefter eventuelt genoptages mod tillægsbetaling.

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.

PRISLISTE FOR STANDARDVURDERINGER	Priser inkl. moms
Almindelig vurdering, max 5-10 poster	kr. 4.375,00
Omfattende vurdering, max 15 poster	kr. 5.000,00
Vurdering, max 20 poster	kr. 5.500,00
Vurdering, max 30 poster	kr. 6.500,00
Vurdering over 30 poster men mindre end 200.000,-	kr. 7.000,00
Vurdering hvor forbedringssum er mellem kr. 200.000,- og 500.000,- hvor fakturabilag begrænser sig til ca. 5 stk.	kr. 8.500,00
Vurdering hvor forbedringssum er mellem kr. 200.000,- og 500.000,-	kr. 11.000,00
Ved helt specielle vurderinger, omfang, hastende m.m. aftales særligt tillæg	
Forgæves fremmøde / ingen afbud	kr. 1.500,00
Rykkergebyr ved for sen betaling	kr. 200,00
Tillæg for kørsel udenfor Københavns og Frederiksberg Kommuner.	kr. 1.000,00
Tillæg for kørsel udenfor Storkøbenhavn.	kr. 1.500,00
Tilstandsvurdering, tillæg. Hvis ordret af klient oplyses dette særskilt på faktura.	kr. 2.000,00
Yderligere beregninger, udtalelser, redegørelser samt eventuelle møder beregnes særskilt.	

Med venlig hilsen

FRIBORG OG LASSEN A/S