

INFO ANGÅENDE VURDERING AF FORBEDRINGER OG MANGLER VED SALG I A/B DANNEVIRKE

Generelt:

Det er foreningens ønske, at alle overdragelser bliver gennemført på en måde, der tilstræber ensartet, enkel og retfærdig behandling af hver overdragelse.

Samtidig er det formålstjenligt, at retningslinier for vurdering og gennemgang er almindeligt godkendt og er baseret på en bred erfaringsbase.

Derfor er det af bestyrelsen valgt, at vurdering/gennemgang altid foretages i forbindelse med ethvert salg.

Vurdering/gennemgang udføres af en bygningsagkyndig på baggrund af Boligstyrelsens Cirkulære af 21. april 1986 og retningslinierne udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesråd (ABF).

Således opnås vurderinger med teknisk indsigt, uvildighed og en tilrettelæggelse, der tilgodeser, at de forbedringer, der bliver udført i ejendommen, er af god kvalitet. Derudover minimeres interne konflikter om vurderingerne.

Om forløbet af en vurdering:

Vurderingen foretages af foreningens vurderingsmand og normalt deltager sælger.

Vurderingsmanden registrerer lejlighedens tilstand og udførte forbedringer. Der foretages en visuel gennemgang for at fastlægge værdien af de udførte forbedringer samt eventuelt løsøre.

Synlige tegn på skader eller bygningsmæssige mangler noteres af vurderingsmand og værdiansættes. Almindelig slitage, borehuller og tiltrængte normale vedligeholdelsesarbejder behandles ikke. Der foretages ikke destruktive indgreb eller flytning af inventar, tæpper og møbler, hvorfor skjulte skader ikke registreres.

Derefter gennemgås i fællesskab sælgers dokumentation for udførte forbedringer og løsøre og om muligt aftales værdi for ikke dokumenteret arbejde og løsøre.

På baggrund af denne gennemgang udarbejdes en rapport, der angiver værdi af aktuelle forbedringer og fradrag. Denne indgår i en samlet salgsostilling som udarbejdes af administrationen.

Værdiansættelsen bygger på udleveret dokumentation, kvalificerede skøn, afskrivning og ABF håndbogen.

Dokumentation i form af kopi af kvitteringer for udførte forbedringer vedlægges vurderingsrapporten som bilag i sagen.

Sælgers oplysninger:

For at få et bedst muligt resultat, bør sælger have følgende med til gennemgangen:

1. Vurdering fra dengang andelen blev købt.
2. Liste over udførte forbedringer der skal medtages.
3. Kopi af kvitteringer/faktura på udførte forbedringer fra håndværkere.
4. Kopi af kvitteringer /faktura for indkøbte materialer til eget arbejde.
5. Rapport fra netop udført El-tjek, samt regning for eventuelle udbedringer foretaget af autoriseret elinstallatørfirma.
6. Evt. Byggetilladelser, anmeldelser af installationsarbejder eller anden myndighedsbehandling vedr. forbedringer.

Sælger bærer det fulde ansvar for, at oplysninger givet på gennemgangen er korrekte, at arbejder er lovligt og forsvarligt udført, og at der ikke er skjulte skader.

Der sker således ikke en ansvarsfraskrivelse i forbindelse med vurdering, hvorfor sælger anbefales at oplyse alle relevante forhold på gennemgangen.

Se i øvrigt foreningens vedtægter og standard vedligehold vedrørende andelshavers vedligeholdelsespligter.

Øvrige forhold:

Ved en forbedring forstås et arbejde, der øger den brugsmæssige værdi af boligen, og ikke kan betragtes som almindelig vedligehold.

Kun betydelige afvigelser fra almindelig vedligeholdelsesstand har indvirkning på prisen. Almindelige vedligeholdelsesarbejder som f.eks. maling og tapet samt slibning af gulv anses derfor ikke som en forbedring.

Døre der er demonteret skal, før vurderingen finder sted, af sælger, genmonteres og kontrolleres om de er funktionsdygtige. Hvis der er døre, der ikke er monteret, eller ikke funktionsdygtige, gives et fradrag på kr. 3.000 kr,- pr. dør.

Såfremt der for arbejder, der kræver autorisation eller byggetilladelse ikke foreligger dokumentation, antages værdien af det udførte til 0 kr.

I tilfælde af gulvtæppe (løsøre) bliver gulvets stand ikke vurderet. Evt. fradrag i tilfælde af dårlig stand er en sag mellem køber og sælger. Såfremt enighed ikke nås, kan vurderingsmand rekvireres til vurdering. Omkostning til dette deles mellem køber og sælger.

Ved eventuelle tvivlsspørgsmål kan der altid rettes henvendelse til bestyrelsen eller vurderingsmand.