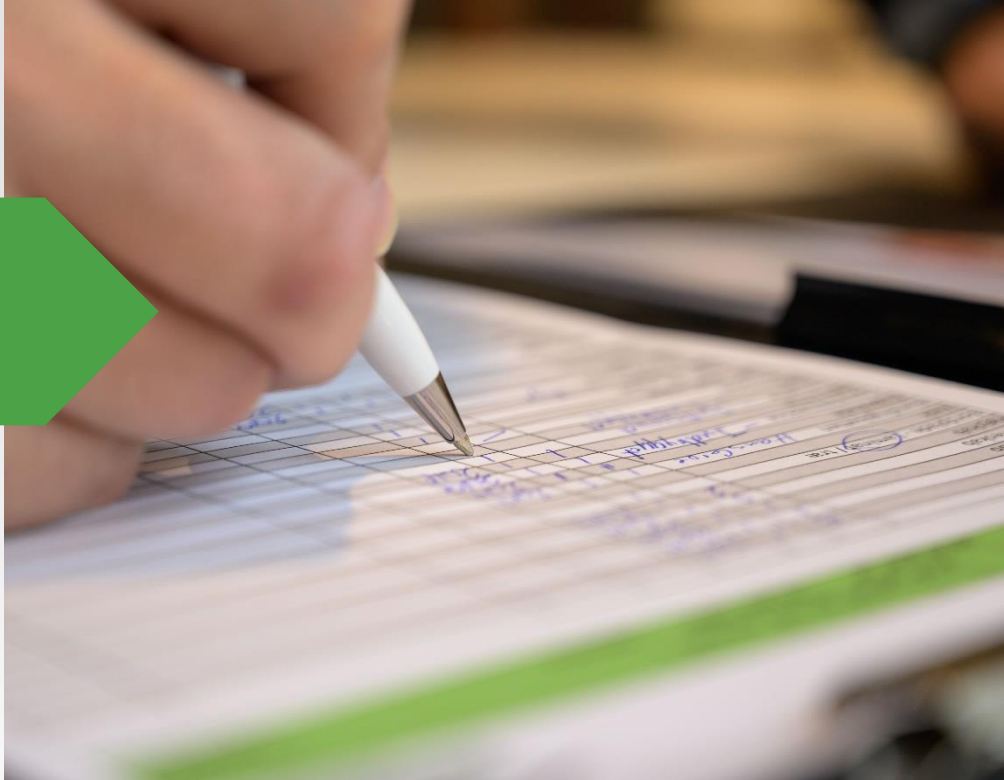


## Informationskrivelse



Følgende materiale bedes venligt læses og udfyldes, så det er klar til vurderingsmødet.



---

*Rendboe ApS  
Havnegade 29  
5000 Odense C  
+45 4216 0082  
Cvr. 40060219  
[mail@rendboe.nu](mailto:mail@rendboe.nu)*

---

Dato: \_\_\_\_\_

Sagsnr.: **XXXXXXXXXXXX**

## Forhåndsskema bedes udfyldes

**Forening:** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Att.: \_\_\_\_\_

**Administrator:** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Att.: \_\_\_\_\_

Sælger	Køber
Navn:	Navn:
Adresse:	Adresse:
Postnr. og by:	Postnr. og by:

Øvrige oplysninger	Deltager
Telefon:	Andelsboligvurdering.nu
Mail:	Sælger: _____ Samlever: _____ Ven/familie: _____
Bestyrelsens mail:	Bestyrelse:

Ændringer	
Er der udført ændringer, der kræver offentligt godkendelse?	Ja / Nej
Er der foretaget elinstallationer der kræver godkendelse?	Ja / Nej
Er der foretaget VVSarbejde, der kræver godkendelse?	Ja / Nej
Myndighedsgodkendelse	Ja / Nej
Afløbsinstallationer	Ja / Nej
Gasinstallationer	Ja / Nej

Særlige bemærkninger	
Er lejligheden fraflyttet?	Ja / Nej
Er lejligheden rengjort?	Ja / Nej
Bemærkning:	

## Grundlag for vurdering

Vurderingen omfatter alene de forbedringer, som andelshaveren oplyser og som andelshaveren selv har foretaget i lejligheden. Andelshaveren er ansvarlig for disse oplysningers rigtighed.

Hvor der ikke foreligger dokumentation for forbedringer, i form afregninger, kvitteringer, tidligere opgørelser og vurderinger, er disse vurderet efter bedste evne, og uden ansvar for Andelsboligvurdering.nu

Vurderingen er udført visuelt. Der er ikke foretaget destruktiv gennemgang, dvs. hultagning ved skjulte konstruktioner og installationer. Ansvar for lovlighed samt fejl og mangler påhviler sælger.

Andelsboligvurdering.nu kan ikke gøres ansvarlig for fejl og mangler i andelsboligen.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med paragraf §5 i Lov om andelsboligforeninger, Lejeloven og ABF's retningslinjer, og i øvrigt vurderet. Skjulte installationer og bygningsdele er ikke vurderet. Ligesom lovligheden af installationer, der kræves autoriseret udført, heller ikke er kontrolleret. Sælger bærer det fulde ansvar for manglende oplysninger om skjulte fejl og mangler.

Hvis der er foretaget bygningsmæssige ændringer, som kræver offentlige godkendelser, er det sælgeres ansvar, at disse foreligger. Hvis der er foretaget ændringer af el-, vand- eller afløbsinstallationer, er det sælgersansvar, at arbejdet er udført af autoriserede installatører. Hvis regning ikke foreligger, skal installationen godkendes af godkendt autoriseret installatør.

Såfremt det afsatte beløb til lovliggørelse og retablering ikke er nok, vil yderligere udgifter hertil ligeledes skulle dækkes af sælger.

Hvad enten mangel afhjælpningen sker af sælger eller køber, skal det færdige arbejde godkendes af Andelsboligforeningens bestyrelse.

Evt. skjulte fejl og mangler skal skriftligt oplyses af køber inden for foreningens angivende tidsfrist til sælger og administrator. Andelsboligvurdering.nu kan efter denne tidsfrist ej heller gøres ansvarlig for tastefejl, afskrivningsfejl og lignende.

## Grundprincipperne for vurderingen

### Vurderingsrapport

Der skal altid laves en opgørelse af den fulde maksimalpris på en andelsbolig, også selv om boligen sælges under andelskronen.

Ved salg af andelsboliger er det et krav i henhold til andelsboliglovens §6, stk. 1, at sælger skal udlevere en specificeret opgørelse over andelsboligens maksimalpris til køber.

Det betyder, at der altid skal laves en opgørelse af den fulde maksimalpris med angivelse af andelskronen, forbedringer, tillæg/fradrag for vedligeholdelsestand samt særligt tilpasset inventar, også selvom andelsboligen sælges under andelskronen.

De fleste andelsboligforeninger har besluttet, at andelsboligen skal gennemgås af en uvildig vurderingsmand, der udarbejder en vurderingsrapport med opgørelse over forbedringer, mangler, særligt tilpasset inventar, og eventuelt løsøre.

### Forbedringer i andelsboliger

Ved overdragelse af en andelsbolig skal prisen på andelen fastsættes. Prisen består af to komponenter.

Andelen af foreningens formue og værdien af de evt. individuelle forbedringer, andelshaveren har foretaget.

Loven om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §6, stk. 3, pålægger foreningens bestyrelse at tage stilling til den pris, der forlanges for andelen. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsættes, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Bestyrelsen skal altså skønne, om sælgers værdiansættelser af evt. forbedringer er rimelige. Denne vurdering kan med fordel for alle parter vedtages til at varetages af en uvildig vurderingsmand.

Andelshaveren er berettiget til at få en compensation for de forbedringer, som han selv har udført eller fået udført af håndværkere. Loven siger "værdien af forbedringer i lejligheden sættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage".

Det er på basis af denne lovgivning, der dannes værdifastsættelse til rapporten.

Vi udarbejder et værdiskema, der indeholder vurdering af værdien af forbedringer, løsøre og misligholdelse. Vedligeholdelsestilstanden bliver noteret i fremsendte skema, og omfatter vurdering af bygningsdele og overflades tilstand, for hvert enkelt rum/værelse.

### **Individuelle forbedringer**

Individuelle forbedringsarbejder i en andelsbolig skal normalt være af en sådan karakter, at de øger den brugsmæssige værdi af boligen, og omfatter ikke almindelige vedligeholdelsesarbejde.

Arbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt og forsvarligt udført, og i overensstemmelse med gældende regler og lovgivning. Således skal det for eksempel sikres, at der foreligger dokumentation for anmeldelse/ansøgning om byggetilladelse på arbejder, hvortil der kræves anmeldelse til byggemyndigheder, byggetilladelse – ibrugtagningstilladelse, samt at installationsarbejder, der kræver udført af en autoriseret håndværker, vitterligt er udført af en sådan, og dokumenteres ved forevisning af faktura eller lignende.

I mange tilfælde er det også påkrævet, at man indhenter bestyrelsens tilladelse, når man ændrer markant på andelsboligen.

### **Individuelle forbedringer udført af andelshaveren**

Individuelle forbedringer skal ikke nødvendigvis udføres af håndværkere for at være værdiførogende. Mange arbejder kan udmærket udføres af andelshaveren selv. Arbejderne skal dog være håndværksmæssigt forsvarligt udført. Dvs. at materialer skal være anvendt rigtigt, og at udførelsen ikke må afvige fra den, en god håndværker kan præstere. Man bør altid gemme fakturaer på materialer samt lave en opgørelse over anvendte timer.

Ved vurderingen skal værdien af eget arbejde honoreres med et beløbsvarende til en aktuel svendeløn. Arbejdets omfang og antallet af timer vurderes ud fra, hvor lang tid en professionel håndværker på det givende felt ville være om at udføre arbejdet.

### **Individuelle forbedringsarbejder udført af håndværkere**

Visse arbejder kræves udført af autoriserede håndværkere. Det gælder for eksempel installationsarbejder i forbindelse med omlægning af VVS- og EL - installationer. Det er vigtigt, at fakturaer gemmes på sådanne arbejder, da de skal dokumentere, at arbejdet er lovligt og korrekt udført. Foreligger der ikke sådan

dokumentation i forbindelse med overdragelse af andelen, skal der udføres et syn ved en autoriseret VVS-henholdsvis EL - installatør.

### **Nedskrivning af individuelle forbedringsarbejder**

Værdien nedskrives over et antal år svarende til forbedringens forventede holdbarhed. Et nyt køkken nedskrives for eks. typisk over 20 år.

Det vil sige, at det i den enkelte situation skal vurderes, om forbedringen har en værdi svarende til den forventelige, alderen taget i betragtning, eller om forbedringen muligvis er i ringere stand end forventet.

### **Løsøre**

Løsøre vurderes og nedskrives på tilsvarende måde som forbedringsarbejder.

Man skal dog være opmærksom på, at det i henhold til andelsboligforeningens loven ikke tillader at betinge aftalen om køb/salg af en andelsbolig af, at køberen overtager løsøre i forbindelse med handlen. Indtil overdragelsesdagen vil køberen kunne nægte at overtage løsøre, uanset om han har skrevet under på det i overdragelsesaftalen.

Der eksisterer særlige regler for tilpasset løsøre. Løsøre der er særligt tilpasset eller integreret i bygningsdelen kan angives som "tilpasset løsøre", hvilket betyder, at løsøret indgår som en forbedring og ikke kan fravælges.

Du vil modtage vurderingsrapporten på mail som pdf-fil, og normalt inden for 3-5 hverdage. Rapporten vil også blive sendt til bestyrelsen samt administratorerne.

### **Vurderingen**

Fremsendes til Sælger, eventuelt køber og andelsboligforeningen og administratorer.

Det påhviler til en hver tid andelshaverens at være bekendtgjort med foreningens vedtægter i forbindelse med ombygninger, renoveringer og salg.

Indsigelser mod vurderingen skal indsendes til vurderingsmanden inden 8 dage fra vurderingsrapporten er fremsendt.

Rapporten er forældet efter 3 måneder. Såfremt der foretages ændringer af lejligheden, skal der foretages en ny vurdering.

### **Almindelige betingelser**

Vi henviser til vores leveringsbetingelser for privat (B2C) og erhverv (B2B), samt ABR18-F, persondatapolitik og cookiepolitik, gældende for Rendboe ApS, herunder Sundejendom.nu, Andelsboligvurdering.nu og Skimmel.nu på [www.rendboe.nu](http://www.rendboe.nu)

Rendboe ApS er forsikret gennem en professionel rådgiver ansvarsforsikring hos HDI Forsikring.

### **Beskyttelse af dine persondata**

Den 25. maj 2018 trådte EU's nye databeskyttelsesforordning (GDPR) i kraft.

Vi har derfor opdateret vores persondatapolitik i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningen. Ændringen giver dig en større kontrol over, hvordan dine data behandles og større sikkerhed for dine personoplysninger.

Vi skal gøre dig opmærksom på, at det er kun de relevante medarbejdere, som har adgang til dine oplysninger, og vi opbevarer kun dine oplysninger i den lovpligtige periode samt så længe de er relevante i forbindelse med den bestilte ydelse.

Hos Rendboe ApS og Andelsboligvurdering.nu's database er du oprettet med dine kontaktoplysninger. Derudover indhenter og behandler vi blandt andet relevante ejendomsoplysninger, som er offentligt tilgængelige. Vi henviser til [www.rendboe.nu](http://www.rendboe.nu)

Andelshaver er blevet bekendtgjort med, og skal accepteret der tages foto til dokumentation til rapporten. Alle fotos bliver gennemgået og godkendt af andelshaveren før anvendelse.

Har du spørgsmål, kontakt Andelsboligvurdering.nu på [GDPR@rendboe.nu](mailto:GDPR@rendboe.nu). På Datatilsynets hjemmeside [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk) har du mulighed for at læse mere om databeskyttelseslovgivningen og dine rettigheder.

Sælger oplyser, hvilke forbedringer og tilpasset løsøre der ved overdragelsen følger med boligen. Sælger angiver endvidere et prisoverslag på almindelige løsøre, der tilbydes køber.

Forbedringsemne	Etablerings år	Opgjort i antal eller areal	Eget arbejde opgjort i timer	Oprindelig anskaffelsesrum	Bilagsnr. (kopi af bilag vedlagt)

Underskrift og data: \_\_\_\_\_  

Sælger