



### Forbedringer og tilpasset løsøre

Når sælger har afleveret formularen <SALG AF ANDEL> (ASN 002) i udfyldt og underskrevet stand til bestyrelsen, vil sælger få udleveret formularen <FORBEDRINGER OG TILPASSET LØSØRE> (ASN 003) som skal være udfyldt forud for besøget af den boligsagkyndige.

Sælger kan ved salg af sin andel få opskrevet den maksimale salgspris med værdien af de installerede forbedringer og det tilpassede løsøre, som køber iøvrigt er pligtig til at overtage, når visse nærmere definerede forudsætninger er tilstede:

### Forudsætninger for forbedring

1. Den samlede etableringsværdi af den individuelle forbedring skal andrage mindst 1.000 kr.
2. Forbedringen skal være varig og skal have øget boligens nytteværdi og funktionalitet
3. Nyttegraden skal være større end gennemsnittet af samme forbedring i alle andelsboligerne
4. Udgiften til forbedringen skal kunne dokumenteres afholdt af sælger eller fremgå af tidl. synsrapport

*Udbedrede fejl og mangler, som lå til grund for en reduktion af den maksimale salgspris, ved en tidligere handel samt udbedringer eller udskiftning af boligens standardinventar, anses ikke for forbedringer eller tilpasset løsøre.*

### Almindeligt løsøre

Så som møbler af enhver art og vaskemaskine, tørretumbler, mikrobølgeovn, enkeltstående dybfryser er køber ikke forpligtet til at overtage. Dersom køber måtte have interesse i at overtage sådant almindeligt løsøre, skal dette handles udenfor overdragelsesforretningen.

Se Appendiks vedrørende forbedringer og ordinær vedligeholdelse".

### Tilbygning og udbygning m.v.

Værdien af supplerende bebyggelse - tilbygning, carport, udestue, overdækket terrasse og skur - er inkluderet i andelens værdi, med mindre bebyggelsen er opført af sælger.

Har sælger indhentet nødvendige godkendelser og opført en af forannævnte bebyggelser, medregnes den dokumenterede afholdte udgift i opgørelsen af forbedringer.

Under Appendiks "Nøgleværdier for supplerende bebyggelse" er listet vejledende nøgleværdier, som vil ligge til grund for, hvorledes bebyggelsen skal takseres.

Forinden andelshaver giver sig i kast med opførelse af supplerende bebyggelser, henledes opmærksomheden på nedenstående.

*Bestyrelsen skal forlods have givet sit tilsagn til bebyggelsens opførelse.*

*Bebyggelsen skal være placeret indenfor evt. fastlagt byggefelt.*

*Bebyggelsen skal overholde bygningsreglementets bestemmelser.*

*Fornøden byggetilladelse/underretning skal være indhentet/afgivet fra/til Nyborg Kommune.*

*Har en bebyggelse ikke opnået nødvendig godkendelse, skal den fjernes inden andelen kan annonceres til salg.*

*Sælger skal i påkomne tilfælde reetablere det område, hvorpå bebyggelsen har stået.*

### Eftersyn med synsrapport

Bestyrelsen foranlediger, at en professionel boligsagkyndig gennemgår boligen for udarbejdelse af en synsrapport. Ved synsforretningen kan udover den boligsagkyndige og sælger endvidere deltage en repræsentant fra bestyrelsen. En eventuel aktuel køber kan ikke deltage i synsforretningen.

Synsrapporten er gyldig i 6 måneder fra tidspunktet for sælgers modtagelse af rapporten at regne. Har sælger ikke solgt sin andel indenfor rapportens gyldighedsperiode, må en revurdering af boligen og det tilknyttede areal ske forud for salg af andelen.

Udgiften til synsrapport(er) afholdes af sælger.

### Ulovlige installationer

*Konstateres ulovlige installationer eller lign. forhold i boligen og på det tilknyttede areal, der af sikkerhedsmæssige grunde ikke kan godkendes, kan den boligsagkyndige med bestyrelsens accept for sælgers regning rekvirere særlig fagkyndig til gennemgang af det observerede eks. VVS og EI.*

*Omtalte forhold skal sælger udbedre omgående og salgsprocessen indstilles indtil disse forhold er bragt i orden.*

*Fejl og mangler på den udvendige klimaskærm skal udbedres inden andelen kan sættes til salg. Alene fagtekniske begrundelser kan udskyde genopretning af den udvendige klimaskærm.*

### Udbedring af fejl og mangler

På formularen <MANGELUDBEDRING> (ASN 004) meddeler sælger bestyrelsen, hvilke af de i synsrapporten registrerede fejl og mangler, der vil blive udbedret inden salget af andelen.

De således udbedrede fejl og mangler skal efterfølgende ved revurdering godkendes af den boligsagkyndige eller ved separat underskrift godkendes af køber.

Fejl og mangler, der ikke indgår i den udvendige klimaskærm, og som ikke udbedres inden overdragelsen værdifastsættes af den boligsagkyndige og modregnes i den maksimale salgspris.

Sådanne fejl og mangler vil køber blive forpligtet til at skulle udbedre indenfor de første 6 måneder efter overtagelsen.

### Klage over synsrapporten

Sælger godkender synsrapporten ved, i underskrevet stand, at aflevere den til bestyrelsen.

Hvis sælger ikke kan godkende synsrapporten skal han, inden 14 dage fra modtagelsen, indgive skriftlig klage til bestyrelsen, indeholdende de konkrete punkter der er utilfredshed med, og hvilken alternativ vurdering, der ønskes fastsat. Bestyrelsen forelægger klagen for den boligsagkyndige til udtalelse, hvorefter bestyrelsen meddeler sin stillingtagen til sælger.

*Ved indgivelse af klage til bestyrelsen over synsrapporten, skal sælger være særlig opmærksom på, at salgsprocessen standses med øjeblikkelig virkning, idet klagen betragtes som en tilkendegivelse af, at sælger ikke ønsker at sælge til den lovlige fastsatte maksimalpris.*

*Salgsprocessen genoptages først igen, når sælger giver besked herom til bestyrelsen. Hvis der ikke bliver givet besked fra sælger om genoptagelse af salgsprocessen og dermed accept af bestyrelsens beslutning inden 1 måned fra sælgers modtagelse af synsrapporten at regne, bliver sagen afsluttet og afregnet. Sælger skal også i denne situation betale overdragelsesgebyr og honorar for synsrapport. Herudover skal sælger selv udrede omkostninger til evt. ejendomsmægler.*

*Ønsker sælger stadig ikke at stille sig tilfreds med bestyrelsens beslutning, kan han jf. foreningens vedtægt indbringe sagen til afgørelse i boligretten.*

*Boligrettens afgørelse kan ankes til landsretten for endelig afgørelse.*

#### Overdragelsesaftale / Købsaftale

Tidspunkt og dato for underskrift af aftalen fastsættes af bestyrelsen efter samråd med de involverede parter. Bestyrelsen gennemgår <OVERDRAGELSESAFTALEN> (ASN 005) med køber og sælger, og/eller parterne får aftalen udleveret, så de i ro og mag kan gennemlæse den.

Det tillades sælger for egen regning at gøre brug af professionel ejendomsformidler til at forestå salg af andelen, når dette sker under iagttagelse af bestemmelserne i foreningens vedtægt og nærværende procedure. I påkomne tilfælde er det ejendomsmæglerens ansvar at sikre, at parterne har forstået aftalens indhold.

#### Ved benyttelse af ejendomsmægler skal denne være opmærksom på

- at boligens udvendige genopretning skal være godkendt før salgsforretning kan indledes.
- at køber kan være forpligtet til, indenfor en termin, at skulle foretage en vis genoprettelse.
- at gyldig og godkendt synsrapport eller revurdering skal foreligge.
- at salgsaftalen skal godkendes og underskrives af bestyrelsen, køber og sælger.
- at køber skal godkendes af bestyrelsen.
- at ejendomsmægleren skal benytte foreningens salgsformular.

*Dersom sælger ved salg af sin andel benytter sig af professionel ejendomsformidler, må denne i salgsoptillingen ikke forlods disponere over dele af overdragelsessummen, men skal efter indgået salgsaftale fremsende honorarkrav til foreningen. Honorering af således anvendt ejendomsformidler vil ved opgørelsen af salgsforretningen indgå som foreningens tilgodehavender og gå forud for øvrige kreditorer.*

*Dersom sælger undervejs i salgsforretningen fortryder at ville sælge, er udgifter til evt. professionel ejendomsformidler foreningen uvedkommende.*

#### Sælgers information af køber

Forud for underskrivelse af salgsaftalen, skal sælger til køber udlevere følgende dokumenter, til gennemlæsning, herunder ikke mindst orientering om fortrydelsesret, som særskilt skal underskrives.

#### Fortrydelsesret

Fortrydelsesret er lovfæstet ved erhvervelse af andelsbolig. I medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom kan køber fortryde købet også efter at have underskrevet købsaftalen.

Køber kan uden nærmere begrundelse fortryde købet inden for 6 dage mod at betale en godtgørelse til sælger. Fristen på de 6 hverdage regnes fra den dato, hvor køber har underskrevet salgsaftalen. Godtgørelsen er 1 % af salgsprisen med fradrag af almindeligt løstørelse og evt. omkostninger. Køber skal give skriftlig besked til sælger om, at køber vil anvende sin fortrydelsesret, og denne skriftlige besked samt godtgørelsen skal være fremme hos sælger inden fristens udløb.

#### Betaling af købspris

Under salgsforretningen foregår ingen betalingstransaktioner. Gyldig betaling kan jf. foreningens vedtægt alene ske ved at den samlede købesum indbetales 2 uger før overtagelsesdagen på et til lejligheden oprettet

**bankkontonummer: Reg.nr.: 5960 Kontonr.: 0008057150**

Foreningen modtager ikke á kontobetaling ligesom bankgarantier ikke vil kunne accepteres.

Købers dokumentation for køb af andelen er den mellem sælger og køber indgået salgsaftale. Foreningen udsteder alene på foranledning et andelsbevis. (ASN 010)

Det tillades ikke, at der i handlen indgår andre pengestrømme, hvilket betyder, at eventuelt køb af særligt løstørelse vil skulle ske særskilt.

#### Overdragelse

Sælger overdrager andelsboligen og det til denne hørende udeareal i ryddeliggjort stand.

Af <AFTALE OM OVERDRAGELSE AF ANDELSBOLIG> (ASN 005) fremgår tidspunktet for overdragelse af andelen.

Når foreningen har registreret indbetaling af købesum vil sælger kunne udlevere nøgler, brugsanvisninger og andre effekter, der tilhører boligen til køber.

#### Ansvarsplacering

Sælger oppebærer det fulde ansvar for boligen og det til denne hørende udeareal overfor andelsboligforeningen indtil overdragelsestidspunktet uagtet aftale om dispositionsret forud herfor. Køber indtræder i sælgers forpligtelser overfor andelsboligforeningen, andelsboligens kreditorer og forsyningsselskaber på overdragelsestidspunktet.

Sælger meddeler flytning og foranlediger nødvendige måler aflæsninger samt afregner forbrug frem til overdragelsestidspunktet til forsyningsselskaber.

### Købers indsigelse mod fejl og mangler

Indtil 14 dage efter overdragelsen kan køber gøre indsigelse mod konstaterede fejl og mangler, som enten ikke fremgår af synsrapporten, udbedringer udført af sælger, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller skjulte fejl og mangler. Køber beskriver på formularen <REKLAMATION> (ASN 006) hvilke forhold, der måtte give anledning til påtale samtidigt med, at køber anmoder bestyrelsen om at tilbageholde visse dele af overdragelsessummen.

Behandling af en eventuel indsigelse sker efter et specifikt regelsæt, som fremgår af formularen.

Dersom andelsboligforeningens bestyrelse finder en indsigelse tilstrækkeligt begrundet, kan udgiften til udbedringen af omtalte fejl og mangler modregnes i salgsprovenuet.

### Istandsættelse

Efter overtagelse kan køber naturligvis iværksætte istandsættelse af boligen i det omfang, som køber finder det nødvendigt og under iagttagelse af foreningens vedtægt og gældende bygningsreglement.

Senest 6 måneder efter overtagelse af boligen skal den være istandsgjort for så vidt angår mangler, fejl eller lignende, som har medført et nedslag i købsprisen eller som af faglig teknisk grund ikke var blevet udbedret forud for salgsforretningen og hvortil sælger har deponeret et beløb til udbedring.

Bestyrelsen kontaktes for besigtigelse.

### Afregning til sælger

Når bestyrelsen har draget omsorg for, at alle forhold er i orden, herunder at eventuelt pant i andelen er blevet indfriet og afløst, vil afregning overfor sælger kunne ske. (ASN 007)

Er der under forløbet konstateret forhold, som ikke er fuldt afklaret, herunder at bestyrelsen fra køber har modtaget anmodning om at tilbageholde visse dele af overdragelsessummen, er bestyrelsen i sin ret til at tilbageholde et garantibeløb til dækning af eventuelle omkostninger ligesom bestyrelsen kan tilbageholde et garantibeløb til dækning af prisstigninger.

### Ekspeditionstid

Det må påregnes, at der kan gå op til 3 måneder for endelig afregning overfor sælger. Er der optaget pant i andelen eller er der fra køber anmodet om at tilbageholde visse dele af overdragelsessummen, skal disse forhold naturligvis først have fundet sin afslutning, før endelig afregning til sælger vil kunne ske.

Under normale omstændigheder vil afregning overfor sælger imidlertid kunne ske indenfor 3 uger.

Oftentimes manglende forberedelse fra sælgers side årsagen til en forlænget ekspeditionstid.

## Appendiks

### Om boligeftersyn

Besigtigelse af andelsboligen bliver foretaget med udgangspunkt i gældende lovgivning for private andelsboligforeninger, og hensigten med udarbejdelse af en synsrapport er, udover at finde et kvalificeret fagligt grundlag for fastsættelse af den maksimale salgspris også at sikre, at foreningens ejendom set i forhold til den omgivende boligmasse fastholder en eftertragtet privatøkonomisk investeringsinteresse.

Udgangspunktet er den på den ordinære generalforsamling fastsatte andelspris.

**salgspris = (indskud + forbedringer + tilbygninger + tilpasset løvsøre) - (fejl + mangler + slidtage)**

Der gør sig i vor forening det særlige forhold gældende, at andelshaver har det totale vedligeholdelsesansvar for andelsboligen, hvorfor en detaljeret gennemgang af boligen er nødvendig. Der vil således ikke alene blive vurderet på udførte forbedringer og tilpasset løvsøre, men også den almene vedligeholdelsesstand, herunder at undersøge boligen for fejl og mangler, og om der er foretaget ulovlige installationer i boligen og på tilknyttet areal. I forbindelse med gennemgang af boligen fremlægger andelshaver den udfyldte formular, som dokumenterer udførte forbedringer og tilpasset løvsøre. Ved gennemgangen af boligen benyttes særlige tjeklister, der skal sikre en ensartet og omhyggelig vurdering. Det er bestyrelsens mål, at foreningens boliger opnår en god og så ensartet vedligeholdelsesstand som muligt for ikke mindst at indfri kravene fra gældende boliglovgivning og sikre foreningens rentabilitet. Sælger bør i egen interesse påse, at boligen fremtræder ren og pæn ved huseftersynet.

### Om mangelforretning

Køber kan gøre indsigelse overfor sælger om fejl og mangler, som ikke er medtaget i synsrapporten, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, som ikke er modregnet i overdragelsesprisen eller som er skjulte.

**Formular "ASN006 - Reklamation" skal benyttes ved ethvert mangelkrav**

Senest 14 dage fra overtagelsesdagen kan køber anmode bestyrelsen om et tilbagehold i sælgers provenu til dækning af udgift ved udbedring af fejl og mangler, hvis det individuelle beløb overstiger 1.000 kr. Efter udløbet af 14-dages perioden er uenighed om fejl og mangler alene en sag mellem køber og sælger. I medfør af andelsboliglovens § 16 kan sådanne krav gøres gældende indtil 6 måneder fra overtagelsesdagen. Herefter kan fejl og mangler som hovedregel kun gøres gældende, såfremt det økonomiske krav udgør mere end 4 % af den samlede overdragelsessum jf. reglerne om forholdsmæssigt afslag. Har sælger handlet i ond tro eller ikke levet op til sin loyale oplysningspligt, kan der blive tale om erstatningsansvar og her gælder ingen mindste værdigrænse.

#### *Forudgående overvejelser*

Hvis køber vil rette et mangelkrav mod sælger, er det yderst vigtigt, at et sådan krav er indkommet rettidigt og udformet korrekt og at køber har sat sig grundigt ind i de mulige konsekvenser af at rejse en mangelsag, herunder ikke mindst de omkostninger der er i værste fald kan være forbundet dermed. Køber skal endvidere være opmærksom på, at kun krav af en vis størrelse vil blive behandlet. Ved handel med fast ejendom arbejder domstolene med en bagatelgrænse på 5.000 kr. pr. enkelstående forhold og bestyrelsen vil typisk ikke anbefale, at man arbejder med enkelstående forhold under 1.000 kr.

#### *Hvornår vil bestyrelsen foretage tilbagehold i sælgers provenu?*

Tilbagehold i sælgers provenu vil KUN ske, såfremt købers krav rejser tvivl om maksimalprisens overholdelse. Bestyrelsen er alene forpligtet, hvis lovens krav om maksimalpris ikke overholdes. Såfremt maksimalprisen ikke påvirkes af en eventuel tvist, dvs. at det omtvistede beløb ligger inden for et afslag i maksimalprisen, vil sagen være foreningen uvedkommende og bestyrelsen vil foretage fuld afregning af sagen overfor sælger. Herefter står det køber frit at rejse et krav overfor sælger eller søge forlig evt. jf. nedenfor punkt 1-4.

### **Bestyrelsens rolle ved tvist om fejl og mangler**

Det skal understreges at bestyrelsen IKKE deltager i selve løsningen af mangelindsigelsen, men alene sørger for tilbagehold i sagen på baggrund af købers indsigelse, til at sikre overholdelse af lovens regler om bestyrelsens godkendelse af en lovlig maksimalpris.

### **Fremsættelse af mangelkrav og sikring af tilbagehold**

Senest 14 dage efter overtagelsesdagen skal køber til bestyrelsen indlevere formularen "ASN006-Reklamation over fejl og mangler samt anmodning om tilbagehold i købesum", i udfyldt og underskrevet stand, hvis køber ønsker at bestyrelsen skal sikre mangelbeløbet ved tilbagehold i sælgers provenu. Køber skal endvidere sende kopi af den udfyldte ASN006-formular til sælger, med henblik på at begynde løsning af kravet. Såfremt køber beder om tilbageholdelse af et beløb som er uberettiget i forhold til værdien af de anførte mangler, vil køber efterfølgende kunne blive mødt af et rentekrav fra sælger. Når den udfyldte og underskrevne formular er modtaget rettidigt vil bestyrelsen tilbageholde det af køber anførte beløb uden nogen form for prøvelse af, om kravet er berettiget.

## **Forslag til løsningsmodeller vedr. rejste mangelkrav**

### **1. Simpelt forlig mellem parterne**

Når køber har sendt kopi af ASN006 til sælger indgår parterne en dialog om kravet. Hvis sælger kan anerkende kravet helt eller delvist, og der kan opnås enighed om en løsning, forligger et forlig og sagen kan lukkes. Køber sørger for at bestyrelsen modtager dokumentation for aftalen mellem parterne, hvorefter det aftalte beløb afregnes overfor køber, mens sælger modtager det resterende tilbageholdte provenu, og sagen afsluttes.

### **2. Parterne søger forlig via udarbejdelse af ny synsrapport af uvildig boligsagkyndig**

Køber og sælger bliver enige om at lade anden boligsagkyndig tage stilling til mangelsagen, og ad den vej indgå forlig. Parterne skal selv sørge for at rekvirere denne ydelse og aftale betaling for ydelsen mellem parterne. Denne løsning benyttes oftest i de sager hvor kravet er af mindre kompleks karakter eller hvor kravets størrelse ikke er så stor. Løses tvisten herefter, skal bestyrelsen modtage dokumentation på forlig/aftale mellem parterne, hvorefter det aftalte beløb afregnes overfor køber, mens sælger modtager det resterende tilbageholdte provenu, og sagen afsluttes.

### **3. Parterne søger afgørelse ved Voldgiftsretten hos Andelsboligernes Fællesrepræsentation (ABF).**

Hvis køber og sælger ikke kan blive enige om en løsning, kan sagen anlægges som en voldgiftssag igennem ABF. Nedenfor beskrives den overordnede proces: Selve sagen oprettes og køres igennem Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation "ABF". Ved en voldgiftssag vil en fagkyndig person fastsætte en bindende prisfastsættelse af det forhold, som tvisten omhandler og parterne giver samtidig afkald på at kunne indbringe sagen for de normale domstole. I stedet accepterer de at lade en person med juridisk bemyndigelse tage sig af afgørelsen (sagkyndig opmand). ABF har udarbejdet nogle voldgiftsbetingelser, som skal følges i voldgiftprocessen. Køber og sælger påbegynder voldgiftssagen ved hver at indbetale mellem 10.000 - 15.000 kr. til ABF med fremsendelse af dokumentation. Det er ABF der fastsætter beløbets præcise størrelse. Det skal understreges at parterne selv skal indbetale beløbet til ABF og bestyrelsen foretager sig intet i denne sammenhæng. Såfremt voldgiftsmanden herefter fremkommer med en endelig afgørelse, der indebærer at maksimalprisen må nedsættes som følge af mangelkravet, vil bestyrelsen blive orienteret herom med opfordring om at justere maksimalprisen iht. ABF's afgørelse. Efter bestyrelsens beslutning om ny maksimalpris, afregnes parterne efter denne nye pris og sagen er herefter fra bestyrelsens side afsluttet.

### **4. Køber anlægger retssag og udtager stævning mod sælger via boligretten**

Denne løsning ses normalt ikke i mangeltvister, men er en mulighed ved meget komplekse sager af stor værdi. Processen er derfor ikke beskrevet nærmere og køber anbefales at tage kontakt til en advokat for rådgivning hvis sagen har en sådan karakter.

## **Om boligændringer**

Som hovedregel skal enhver ombygning på forhånd godkendes af bestyrelsen. Kræver ombygningen byggetilladelse, skal andelshaver have en fuldmagt fra bestyrelsen til at anmelde ombygningen til kommunens tekniske forvaltning. Den boligsagkyndige påser ved besigtigelsen af boligen, at de nødvendige tilladelser er til stede (jf. nedenfor). Er der foretaget ombygninger i boligen, og har man ikke allerede en godkendt anmeldelse, byggetilladelse og/eller ibrugtagningstilladelse, skal man derfor på forhånd sørge for, at disse tilladelser foreligger ved besigtigelsen. Manglende anmeldelse/tilladelse kan forsinke hele salgsprocessen. Anmeldelse kræves f.eks. ved permanent blænding af døråbninger, ved nedtagning, opsætning og flytning af vægge, ved ændring af baderum samt ved etablering af dør til haven.

### **El installationer:**

Som hovedregel skal enhver ændring i den faste el installation være udført af autoriseret el-installatør. El måleren skal være forsynet med et HFI eller HPFI eller nyere fejlstrømsrelæ.

### **Vandinstallationer:**

Som hovedregel skal enhver ændring i den faste forbrugsvandsinstallation og fjernvarmeinstallation være udført af autoriseret vvs installatør. Man skal altid sørge for vandfast underlag eller drypbakke under sin vaske- og opvaskemaskine i boligen.

## **Om forbedringer og vedligeholdelse**

Det er bestyrelsens opfattelse, at der skal anlægges en aktuel miljøbevidst indstilling, når der skal sondres mellem, hvorvidt en investering skal indregnes i opgørelsen over forbedringer eller om investeringen blot skal anses for en del af den almindelige vedligeholdelse. Forbedringer er relateret til at forøge andelsboligens værdi og/eller andelsboligens levetid. Vedligeholdelse og reparation derimod, opretholder alene andelsboligens værdi/levetid. Afholdte udgifter skal tillægges boligens regnskabsmæssige værdi som en forbedring, hvis det kan påvises, at nytteværdien vil forøges ved forbedringens anvendelse. Alle andre udgifter anses for vedligeholdelse grundet slid og ælde.

Det betyder, at omkostninger indregnes som forbedringer, når de forbedrer boligens egenskaber, dvs. nytteværdien for boligen af den pågældende investering kan påvises og er varig.

Er udgifterne først indregnet i andelens værdi, kan de ikke igen senere indregnes som forbedringer. Det har den følgerkning, at indregning af en forbedring alene kan ske, dersom forbedringen er tilvejebragt af den ejer, der sælger boligen. Således:

Hvis en investering skal tillægges boligens regnskabsmæssige værdi som en forbedring, skal følgende principper være opfyldte og det skal kunne påvises,

- at boligens nytteværdi er varigt forøget.
- at forbedringens nyttegrad er større end gennemsnittet af samme i foreningens øvrige boliger.



- at forbedringens etableringsomkostning skal være større end 1.000 kr.
- at udgiften kan dokumenteres afholdt af den sælgende andelshaver.
- at der ikke er tale om udbedring af mangler, som ligger til grund for en reduceret salgspris.
- at der ikke er tale om udbedring eller udskiftning af boligens standardinventar.

En etableret forbedring afskrives jf. de i ABF's håndbog anførte regler. Desuagtet anvendelsen af nævnte principper vil der, i sondringen mellem forbedring og vedligeholdelse, altid skulle ske en vurdering. Andelshavers forventning om, at en investering efterfølgende vil kunne indregnes som forbedring bør forud for udgiftens afholdelse være afklaret eventuelt ved en skriftlig tilkendegivelse fra bestyrelsen. I skelen mellem hvorvidt en udgift må anses som en forbedring eller en ordinær vedligeholdelse kan væsentligheds-kriteriet ofte være en afgørende faktor.

Således vil en udgift til udskiftning af boligens tag være en væsentlig udgift, som vil kunne betragtes som en forbedring. Hvis man umiddelbart før salget af sin andel har udskifter sit 5 år gamle toilet med et nyt 2-skyls toilet til 2.000 kr. vil man umiddelbart synes, at der er tale om en forbedring. Det kan godt være, at man på årsbasis sparer 200 l vand, men hvis afløbssystemet stopper til fordi der kommer for lidt vand igennem, og man skal have højtrykspulet afløbssystemet hver andet år, og den proces bruger 1200 l vand og koster 900 kr. så vil enhver kunne se, at der ikke er tale om en øget og varig nytteværdi - altså ingen forbedring - rettelig tværtimod.

Vi lader alt andet være lige og fokuserer på, at der ved anskaffelsen af det nye toilet spares 200 l vand om året. Hvis 10 af de 16 andelsboliger også har et nyt 2-skyls toilet er der altså ikke sket en forbedring, hvor nyttegraden er højere end gennemsnittet for andelsboligerne - altså ingen forbedring. Var toilettet ikke blevet udskiftet, burde der måske have været et fradrag grundet manglende vedligeholdelse. Det, der står ubesvaret hen er, skal de andelsboliger, som er indrettet under gennemsnittet så nedskrives og skal der opstilles gennemsnitsnormer for alt i boligerne? Svaret er - ja, hvis vi skal have millimeterretfærdighed, så skal vi have beskrevet alle forhold såvel aktuelle som fremtidige. Det betyder selvsagt, at den boligsagkyndige, som skal vurdere boligerne, skal have et sæt retningslinjer med, der kommer til at fylde lige så meget som en bibel - og så er det ikke sikkert, at vi kan få lavet et eftersyn for det vi betaler i dag. Det lyder måske lidt naivt, at lade vurderingen være overladt til den boligsagkyndige, men vi opnår trods alt det mål, at vurderingerne bliver ens - og det er vel til syvende og sidst det, vi ønsker.

### Om boligretten

Da indbringelse af en sag for boligretten er noget af en kompliceret affære for menigmand, er det anbefalingsværdigt at kontakte en advokat. Advokaten skriver en stævning for køber. Stævningen fremsendes til boligretten. Boligretten sørger for at stævningen forkyndes for sælger. Sammen med forkyndelsen udleveres et brev fra boligretten, hvori sælger opfordres til at svare skriftligt inden 14 dage efter modtagelsen. Der gives samtidig oplysning om, at sælger må forventes at blive dømt som udeblevet, såfremt der ikke afgives svar inden den anførte frist.

Sælger vil normalt herefter rette henvendelse til en advokat, som så eventuel kan få fristen forlænget. Advokaten udfærdiger et svarskrift med angivelse af sælgers påstand og argumenter til støtte herfor ("anbringender"). Sælgers svarskrift med bilag skal i kopi sendes til køber. Når retten har modtaget svarskriftet, vil køber få en frist på typisk 2-4 uger til at reagere herpå med en replik. Når denne er fremkommet, får sælger mulighed for endnu et skriftligt indlæg ("duplik"). Parterne kan under forberedelsen fremlægge yderligere bilag og der kan, hvis det anses for nødvendigt afgives yderligere processkrifter. Sagen vil herefter af retten blive berammet til domsforhandling. Der skal nu tages stilling til, om der skal være lægdommere, og om der skal foretages besigtigelse og afhøres parter og vidner. Domsforhandlingen indledes med købers redegørelse for sagens fakta. Herefter er der parts- og vidneafhøring og til slut advokaternes procedure. Dommerne har under hele forløbet adgang til at stille spørgsmål. Dommernes votering er en uformel drøftelse af sagen. Man søger at opnå enighed om et forligsforslag og om resultatet, hvis der skal skrives dom i sagen.

Hver dommer har ret til at afgive dissens (dvs. afgive et særstandpunkt). Der træffes bestemmelse om sagsomkostninger. Anke til landsretten kan ske inden 4 uger fra den dato, hvor dommen er afsagt. Hvis anken skal have opsættende virkning, skal den iværksættes inden 14 dage. Hvad koster det En sag tabt i boligretten vil, udover evt. erstatning koste i nærheden af 10.000 kr. Hertil kommer udgifter til advokat.

Anke til landsretten kan ske inden 4 uger fra den dato, hvor dommen er afsagt. Hvis anken skal have opsættende virkning, skal den iværksættes inden 14 dage.

### Om fogedretten

Fogedretten hører under byretten. Fogedretten gennemfører f.eks. domme, som ikke er opfyldt af den, der har tabt sagen. Fogedretten er også det sted, hvor oplagt rigtige påstande kan fuldbyrdes. Det kan f.eks. være at sætte folk ud af boligen, hvis de ikke har betalt boligafgift til tiden.

Hvis du vil gøre indsigelse imod, at dit andelsforhold er blevet ophævet, er det vigtigt, at du møder op, når du bliver indkaldt til fogedretten, ellers går fogedretten ud fra, at du accepterer ophævelsen af dit andelsforhold.

Hvis en andel tvangssælges efter fogedrettens beslutning, sker det gennem andelsboligforeningen.

Andelshaver kan indtil 2 uger efter at have modtaget meddelelse fra fogedretten om tvangssalget angive sit priskrav til andelsboligforeningen og kan indstille køber.

Andelsboligforeningen skal meddele andelshaver og rettighedshavere om den fastsatte pris. De har herefter 2 uger til at gøre indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav.

Fremsat indsigelse hindrer ikke salg til den fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav.

Sker salg, selv om der er gjort indsigelse, meddeler andelsboligforeningen den, der har gjort indsigelse, at salget vil ske på trods af indsigelse.

Ønsker pågældende at fastholde kravet, skal han indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger.

Uden andelshavers godkendelse kan køber ikke overtage boligen tidligere end til den 1. i fjerde måned efter beslutning om tvangssalg.

Andelsboligforeningen skal underrette andelshaver om overtagelsesdagen senest 4 uger før denne, og andelshaver har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre boligen senest 2 uger før overdragelsen.

Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen.

Er salget af andelen til max-pris ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist, kan udlægshaver forlange andelen solgt på tvangsauktion gennem fogedretten.

Bestyrelsen