

Indhold:

Vurdering	side 1
Fejl og mangler	side 1
Værdi af forbedringer	side 1
Specifikation af vurdering	side 2-5
Specifikation af løsøre	side 5
Grundlag for vurdering	side 6
Lovgrundlag	side 6

Vurderingen:

Denne vurdering omfatter forbedringer ifølge andelshaverens oplysninger, eventuelle fejl og mangler samt eventuelt Løsøre.

Værdien af forbedringer er sat til prisen på anskaffelsestidspunktet med fradrag for slid og ælde. Hvor der ikke foreligger dokumentation for anskaffelsesprisen, er værdien sat ud fra vort bedste skøn.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med §5 i Lov om andelsboligforeninger og i hovedsagen ifølge ABF's vejledninger (se sidste side).

Forbedringsværdien nedskrives efter:

ABF's retningslinier.

Tilbagehold/fradrag forventes nødvendigvis ikke at kunne dække lovliggørelse/opretning.

Andelsboligforeningen:

Navn: **AB Vanløsegaard**

Foreningens vedtægter og evt. særregler er ikke indeholdt i vurderingen.

Lejligheden:

Lejlighedens adresse: **Høgholtvej 28, 1. th.**

Andelshaver: **Morten Graa Røssell**

Dato for gennemgang: **12-03-2020**

Sags nr. **18.379**

Tilstede ved gennemgangen:

- **Morten Graa Røssell** (Sælger)
- **Vidar Illum** (Vurder.)

Hvis lejligheden er besigtiget møbleret, tages der forbehold for fejl og mangler, der ikke har kunnet konstateres p.g.a. indbo eller andet.

Vedligeholdelsesstanden:

Lejlighedens vedligeholdelsesstand er normal med mindre det fremgår af specifikationen

Forbedringer:

Forbedringsarbejdet er udført af:

- sælger
- tidligere andelshaver

Der foreligger dokumentation for forbedringer i form af:

- tidligere lejlighedsvurdering af den 06.09.2018

Revideret af den 18.03.2020

Klausul:

Denne vurdering må ikke uden skriftlig tilladelse fra Lejlighedsvurdering.dk benyttes af andre end rekvirenten med det formål at afhænde den vurderede lejlighed. Vurderingen er gældende i 3 måneder.

Forbedringer, kr. 158.425,-

Løsøre, kr. 7.975,-

Fradrag / tilbagehold kr. 0,-

Dato 18-03-2020

udført af **Vidar Illum**

Hele lejligheden

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
El-installationer: HPFI-relæ med 5 sikringsgrupper.		2020	8.300	20	8.300	
Do.		2004	22.978	20	7.200	
El-syn af den 10.03.2020.						
VVS-syn af den 10.03.2020.						
VVS.		2016	1.544	20	1.425	
El.		2015	3.359	20	3.025	

Entré

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv.						
Ny lås.		2010	6.000	10	600	
El-dæksel mangler (se el-syn).						

Dobbeltstue

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv.						
Dørblad mangler.						
Dobbeldøre mellem stuerne.						
Udgang til altan – altandør.		2004	17.078	30	10.475	
Radiator med termostat – 2 stk.						
Vinduer.		2004	11.109	30	6.825	
AB – Udbedret fugtskade ved altandør.						

Værelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv.						
Dør delvist blændet med hylde.						
Radiator med termostat.						
Vinduer.		2004	10.200	30	6.250	

Køkken

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Vinylfliser på gulv.		2019	9.750	10	9.275	
Dørblad mangler.						
Indbygningsovn.						
Indbygningsskiveplade.						
Emhætte.		2018	4.999	10	4.500	
Elementkøkken med 5 overskabe, 2 underskabe, 2 skuffeelementer, 2 højskabe.		2009	47.587	20	27.600	
Div. køkken.		2015	1.248	20	1.125	
Bordplade af massivt træ.		2009	11.675	20	6.775	
Vask med armatur.						
Vinduer.		2004	10.200	30	6.250	

Toilet/badeværelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Badeværelse.		2008	58.722	30	44.775	
Nedhængt rockfonloft.						
Vægfliser af 5x5 cm.						
Klinker på gulv af 10x10 cm.						
Vask med armatur.						
Lavtskyls wc.						
Bruseniche.						
Brusearmatur.						
Gulvvarme.						
VVS + sanitet mv.		2008	26.625	20	14.025	

Løsøre (Det bemærkes, at køber ikke er nødsaget til at overtage løsøre.)

Art, mærke, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi
Køl/ frys af mærket: Whirlpool.		2018	4.399	10	3.975
Garderobeskabe.					4.000

Generelt:

Vurderingen omfatter alene de forbedringer som andelshaveren oplyser om. Andelshaveren er ansvarlig for disse oplysningers rigtighed.

Hvor der ikke foreligger dokumentation for forbedringer, er vurderingen foretaget efter bedste skøn og overbevisning.

Vurderingen er udført visuelt.

Der er ikke foretaget hultagning ved skjulte konstruktioner og installationer. Ansvar for lovlighed samt fejl og mangler påhviler sælger.

Lejlighedsvurdering.dk kan ikke gøres ansvarlig for fejl og mangler i andelslejligheden.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med §5 Lov om andelsboliger (se Lovgrundlag).

Indsigelser skal foreligge inden 3 måneder fra gennemgangsdatoen.

Sælger:

Sælger er ansvarlig for forbedringsarbejdernes lovlighed, og er pligtig til at fremskaffe nødvendig dokumentation for arbejde, der kræver anmeldelse eller autorisation.

Kontrol af sådanne arbejder er derfor ikke omfattet af denne vurdering.

Sælger kan ikke, efter underskrivelse af salgspapirer, gøre indsigelse mod nærværende vurdering.

Køber:

Det er købers ansvar at sikre sig, at de nødvendige dokumentationer foreligger ved overtagelsen af andelen, samt at fejl og mangler er udbedret i beskrevet omfang.

De i vurderingen anførte forudsætninger skal være opfyldt for de enkelte forbedringsarbejder. Det er købers ansvar at sikre sig, at forudsætningerne er opfyldt samt at nødvendig dokumentation foreligger inden andelen overtages.

Køber gøres opmærksom på, at forbedringer der har en værdi ved overdragelsen, kan blive værdiløse i forbindelse med gennemførelse af fælles arbejder i andelsforeningen, tvunget af byfornyelse eller andet.

Lovgrundlag:

Vurderingen er foretaget i henhold til lov om andelsboligforeninger. I denne lov hedder det bl.a.:

§5, stk. 9

"Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slidtage."

§5, stk. 10

"Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset for køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge."

Øvrige informationer:

Ønsker du yderligere information, kan du gå ind på vores hjemmeside:

www.lejlighedsvurdering.dk

Lejlighedsvurdering.dk ejes og drives af Vidar Illum Ejendoms- og Ingeniørfirma ApS Helmsvej 13 – 2880 Bagsværd

Vurderingen sendes til:

Sælger: Morten Graa Røssell, Høgholtvej 28, 1. th., 2720 Vanløse
E-mail: mgr@ips-group.dk

AB ved: Henrik Hansen, Jernbanne Allé 92, st.th, 2720 Vanløse

Administrator: By & Bolig Administration AS, Nordvej 12, 4200 Slagelse

Vurderingen er udført af: **Lejlighedsvurdering.dk**

Helmsvej 13 · 2880 Bagsværd
e-mail: info@lejlighedsvurdering.dk
T: 4498 1024