

Indhold:

Vurdering	side 1
Fejl og mangler	side 1
Værdi af forbedringer	side 1
Specifikation af vurdering	side 2-4
Specifikation af løsøre	side 4
Grundlag for vurdering	side 5
Lovgrundlag	side 5

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.

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.

Dato 06-10-2021

udført af **Kenneth Wexøe**

Andelsboligforeningen:

Navn: **AB Saga G**

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

Lejligheden:

Lejlighedens adresse: **Gunløgsgade 29, 4. th.**

Andelshaver: **Julie L. Jeppesen**

Dato for gennemgang: **15-09-2021**

Sags nr. **12.195**

Tilstede ved gennemgangen:

- **Julie L. Jeppesen** (Sælger)
- **Kenneth Wexøe** (Vurder.)

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

Revideret den 6.10.2021

Vedligeholdelsesstanden:

Lejlighedens vedligeholdelsesstand er normal med mindre det fremgår af specifikationen

Forbedringer:

Forbedringsarbejdet er udført af:

- sælger
- håndværkere

Der foreligger dokumentation for forbedringer i form af:

- sælgers opgørelse af materialer og timeforbrug
- håndværksregninger / kvittering for materialer
- tidligere lejlighedsvurdering af den 04.03.2004.

Fejl og mangler:Entré:

- *Plankegulv – slidt.*

Forbedringer, kr. 8.850,-

Løsøre, kr. 6.667,-

Fradrag / tilbagehold kr. 650,-

Hele lejligheden

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
El-installationer: HPFI-relæ med 3 sikringsgrupper.	Nedskrivning justeret	2021	4.259	20	4.259	
El-syn af den 30.08.2021		2021	1.843	20	1.850	
VVS-syn af den 03.09.2021						

Entré

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Sænket gipsloft.						
Plankegulv – slidt.	Tilbagehold					650
El-skab.						

Stue

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Udgang til altan.						
Plankegulv.						
Radiator med termostat.						

Værelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv.						
Radiator med termostat.						

Køkken

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Elementkøkken af mærket: HTH med 7 overskabe, 1 emhætteskab, 3 højskabe, 6 underskabe, 2 skuffeelementer.						
Emhætte.						
Pergogulv.						
Bordplade af laminat.						
Vask med armatur.						
Vægfliser af 15x20 cm.						
Fliser på gulv af 15x20 cm.						
Dørblad mangler.						
El	Nedskrivning justeret	2021	2.416	20	2.416	

Toilet/badeværelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Vægfliser af 15x20 cm.						
Fliser på gulv af 10x10 cm.						
Sænket gipsloft med spot.						
Vask.						
Brusearmatur.						
El-ventilation.						
Badeskab – 2 stk.		2012	450	20	325	

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: Candy.					
Opvaskemaskine af mærket: Bosch.		2014	2.950	10	1.200
Garderobeskabe af mærket: IKEA.	Nedskrivning justeret	2021	5.467	10	5.467

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. 12

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

§5, stk. 13

"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: Julie L. Jeppesen, Gunløgsgade 29, 4. th., 2300 København S
E-mail: julieljep@icloud.com

AB ved: Ejendoms kontor, Egilsgade 44, kl.th, 2300 København S

Administrator: Advokat Claus Clausen, Frederiksholms Kanal 20, 1220 København K

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

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