

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.

Andelsboligforeningen:

Navn: **AB Vanløsegaard**

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

Lejligheden:

Lejlighedens adresse: **Jyllingevej 55, 1. tv.**

Andelshaver: **Natasha Jackowski**

Dato for gennemgang: **04-06-2020**

Sags nr. **18.379**

Tilstede ved gennemgangen:

- **Natasha Jackowski** (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 10.06.2014

Fejl og mangler:

Hele lejligheden:

- *VVS-syn af den 29.05.2020 + 12.06.2020.*

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. 47.924,-

Løsøre, kr. 9.450,-

Fradrag / tilbagehold kr. 26.625,-

Dato 23-06-2020

udført af **Vidar Illum**

Hele lejligheden

| Emne, beskrivelse, bemærkninger. | Bemærkninger | Anskaffelses år | Anskaffelses værdi | Nedskrivnings år | Nedskrevet værdi | Tilbagehold/ Fradrag |
|---|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| El-installationer: HFI-relæ med 1 sikringsgruppe. | Nedskrivning justeret | 2020 | 901 | 20 | 901 | |
| El-syn af den 26.05.2020. | | | | | | |
| VVS-syn af den 29.05.2020 + 12.06.2020. | Tilbagehold | | | | | 26.625 |
| Vinduer. | | 2008 | 26.387 | 30 | 20.125 | |
| Filt + opretning. | | 2015 | 5.600 | 20 | 5.050 | |
| Div. fodpaneler. | | 2016 | 1.500 | 20 | 1.400 | |

Entré

| Emne, beskrivelse, bemærkninger. | Bemærkninger | Anskaffelses år | Anskaffelses værdi | Nedskrivnings år | Nedskrevet værdi | Tilbagehold/ Fradrag |
|----------------------------------|--------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Plankegulv. | | | | | | |
| Lofthylde. | | | | | | |
| Skab. | | | | | | |

Stue

| Emne, beskrivelse, bemærkninger. | Bemærkninger | Anskaffelses år | Anskaffelses værdi | Nedskrivnings år | Nedskrevet værdi | Tilbagehold/ Fradrag |
|----------------------------------|--------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Plankegulv. | | | | | | |
| Dør blændet. | | | | | | |
| Dørblad mangler. | | | | | | |
| 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 |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Nedhængt loft. | | | | | | |
| Vægge beklædt med glasvæv. | | | | | | |
| Plankegulv – malet. | | | | | | |
| Væg fjernet. | | | | | | |
| Elementkøkken med 4 overskabe, 1 underskab, 3 skuffeelementer, 1 højskab. | | 2010 | 18.419 | 20 | 11.675 | |
| Bordplade af laminat. | | | | | | |
| Vask med armatur. | | 2017 | 1.200 | 20 | 1.150 | |
| Vægfliser – malet. | | | | | | |
| VVS. | Nedskrivning justeret | 2020 | 2.123 | 20 | 2.123 | |

Toilet/badeværelse

| Emne, beskrivelse, bemærkninger. | Bemærkninger | Anskaffelses år | Anskaffelses værdi | Nedskrivnings år | Nedskrevet værdi | Tilbagehold/ Fradrag |
|--|--------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Renoveret badeværelse. | | 2007 | 5.600 | 30 | 4.075 | |
| Vægfliser af 10x10 cm. | | | | | | |
| Klinker på gulv af 10x10 cm. | | | | | | |
| Vask med armatur. | | | | | | |
| Lavtskyls wc. | | | | | | |
| Brusehoved. | | 2017 | 1.500 | 20 | 1.425 | |
| Radiator med termostat. | | | | | | |
| Sælger oplyser, at der er vådrumssikret. | | | | | | |

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: Electrolux. | | 2013 | 2.843 | 10 | 1.150 |
| Gaskomfur/ovn af mærket: Voss. | | | | | |
| Opvaskemaskine af mærket: Bosch. | | 2015 | 3.498 | 10 | 2.100 |
| Vaskemaskine af mærket: Bosch. | | 2015 | 3.332 | 10 | 2.000 |
| Garderobeskabe. | | 2016 | 6.000 | 10 | 4.200 |

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: Natasha Jackowski, Jyllingevej 55, 1. tv., 2720 Vanløse
E-mail: natashajackowski@hotmail.com

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

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

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

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