

Indhold:

Vurdering	side 1
Fejl og mangler	side 1
Værdi af forbedringer	side 1
Specifikation af vurdering	side 2-4
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 09-06-2023

udført af **Vidar Illum****Andelsboligforeningen:**Navn: **AB Saga G**

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

Lejligheden:Lejlighedens adresse: **Egilsgade 30, 4. th.**Andelshaver: **AB**Dato for gennemgang: **09-06-2023**Sags nr. **12.195**

Tilstede ved gennemgangen:

- **Carsten Jensen** (AB)
- **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.

Fejl og mangler:Hele lejligheden:

- Rygerlejlighed. Lejligheden trænger til vedligeholdelse/istandsættelse og køber må påregne en del istandsættelse.

- Plankegulvene er slidte.

Køkken:

- Elementkøkken – 1 stk. defekt låge.

Toilet/badeværelse:

- Vask med armatur – utæt slange.

- Løse elastikfuger i fladesamlingerne. Det anbefales at etablere nye elastiske fuger jf. SBI-anvisning 252 Vådum.

Forbedringer, kr. 4.000,-**Løsøre, kr. 0,-****Fradrag / tilbagehold kr. 21.600,-**

Hele lejligheden

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
El-installationer: HPFI-relæ med 3 sikringsgrupper.						
Rygerlejlighed. Lejligheden trænger til vedligeholdelse/istandsættelse og køber må påregne en del istandsættelse.	Fradrag					15.000
El-syn af den 09.06.2023 – AB udbedrer anmærkningerne.						
VVS-syn af den 01.06.2023 – se anmærkninger.						
Plankegulvene er slidte.	Fradrag					2.000

Entré

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Nedhængt gipsloft.						
Plankegulv.						

Stue

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv.						
Dør delvist blændet med hylder.						
Radiator med termostat.						
Dørblad mangler.						

Værelse

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

Køkken

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Nedhængt gipsloft.						
Korkfliser på gulv.						
Elementkøkken – 1 stk. defekt låge.	Tilbagehold					600
Bordplade af laminat.						
Vask med armatur.						
Vægfliser af 15x20 cm.						

Toilet/badeværelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Vægge beklædt med glasvæv.						
Vægfliser af 15x20 cm.						
Klinker på gulv af 5x5 cm.						
Vask med armatur – utæt slange.	Fradrag					500
Lavtskyls wc.		2023	4.000	20	4.000	
El-ventilator.						
Løse elastikfuger i fladesamlingerne. Det anbefales at etablere nye elastiske fuger jf. SBI - anvisning 252 Vådtrum.	Tilbagehold					3.500

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. 13

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

§5, stk. 14

"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: AB, Egilsgade 30, 4. th., 2300 København S
E-mail: sagagsagag@gmail.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