

Vurderingsrapport

A/B Storstrømsparken III	
Andelsboligens beliggenhed:	Storstrømsparken 62, 4760 Vordingborg
Kontaktperson:	Bettina Rose Jonassen

Andelshaver	Administrator
Navn: Gunhild Dalsgaard Pohl	Navn: ADVICE Ejendomsadministration
Adresse: Storstrømsparken 62	Kontakt: Laila Pommer Jensen
Postnr. og by: 4760 Vordingborg	Adresse: Rådhusstrøvet 4 C
	Postnr. og by: 4760 Vordingborg

Vurdering	Deltagere
Foretaget: 5. april 2024	Allan Jørgensen - Focus2
Bestilt af: Gunhild Dalsgaard Pohl	Gunhild Dalsgaard Pohl - sælger
Bekræftet: 3. april 2024	

Oplysninger om lejligheden	
Seneste vurdering foretaget:	Ukendt / ikke vurderet tidligere
Vurderingsrapport forelagt:	
Antal rum	4 værelser og 1 toilet/bad
Vedligeholdelsesstand:	☐ Særlig god ☐ God ☒ Normal ☐ Mindre god ☐ Dårlig

Ændringer	
Er der udført ændringer, der kræver offentlige godkendelser:	☐ Ja ☒ Nej
- er offentlige godkendelser fremvist:	☐ Ja ☐ Nej
Er der udført EI- eller VVS-arbejde, der kræver autorisation:	☐ Ja ☒ Nej
- er faktura eller godkendelse for autorisationskrævende arbejde fremvist:	☐ Ja ☐ Nej
Hvilke ændringer / autorisationskrævende arbejder:	Bemærkninger:

EI-syn og VVS-tjek	
Er der udført el-syn:	☐ Ja ☐ Nej
Er der udført VVS-tjek:	☐ Ja ☐ Nej
Er der anmærkninger i el-syn:	☐ Ja ☐ Nej
Er der anmærkninger i VVS-tjek:	☐ Ja ☐ Nej

Fraflytning og rengøring	
Er lejligheden ryddet:	☐ Ja ☒ Nej
Bemærkninger:	Er lejligheden rengjort: ☐ Ja ☐ Nej
Lejligheden var møbleret ved vurderingen	

Sammendrag af priser - overført fra sidste side			
Forbedringer udført af andelshaver - skal overtages af køber	Værdi	kr.	29.212
Forbedringer udført af A/B - skal overtages af køber	Værdi	kr.	0
Tilpasset løsøre - skal overtages af køber	Værdi	kr.	0
Løsøre - kan overtages af køber	Værdi	kr.	1.200
Mangler	Anslået	kr.	0

Generelle bestemmelser – læs grundigt:

Formål og grundlag:

Vurderingens formål er at registrere og opgøre værdien af forbedringer og løsøre udført af nuværende og tidligere andelshaver, vurdere lejlighedens vedligeholdelsesstand samt registrere og opgøre fradrag for umiddelbart synlige og oplyste fejl, mangler og/eller skader, herunder tillæg/fradrag for vedligeholdelsesstand.

Vurderingen er udført på grundlag af §5 i Lov om Andelsboligforeninger, kendt retspraksis, foreningens vedtægter (hvis disse er oplyst til vurderingsmanden) og ABFs retningslinjer, og i øvrigt efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning.

Kun umiddelbart synlige forhold er vurderet, og vurderingsmanden foretager ikke destruktive indgreb, og anvender ikke måleudstyr, flytter ikke møbler mv. Skjulte installationer og bygningsdele, samt el-, gas-, vand- og afløbsinstallationer, er ikke vurderet, med mindre det er beskrevet i vurderingsrapporten, og i så fald er det kun det beskrevne, der er vurderet.

Oplysningspligt:

Kun forbedringer og løsøre, som sælger eller andelsboligforeningen oplyser til vurderingsmanden, medgår i vurderingen af forbedringsværdi og løsøre. Sælger eller andelsboligforeningen indestår for rigtigheden af afgivne oplysninger. Focus2 og vurderingsmanden kan ikke gøres ansvarlig for, at forhold, der ikke er oplyst til vurderingsmanden, ikke er medtaget i vurderingsrapporten, eller at oplysninger, som vurderingsmanden har modtaget, ikke er korrekte.

Sælger har pligt til at oplyse vurderingsmanden om de fejl, mangler og/eller skader, som sælger kender eller burde kende til, og sælger bærer det fulde ansvar for manglende oplysninger herom. Sælger hæfter for skjulte fejl, mangler og/eller skader.

Sælgers ansvar:

Ved sin overtagelse af andelen indtrådte sælger som ansvarlig for alle forhold i lejligheden, der vedrører andelshavers ansvar. Sælger hæfter således også for forhold, som var til stede ved sælgers overtagelse af andelen.

Vurderingsrapporten er ikke en tilstandsrapport, og den medfører ikke nogen ansvarsfraskrivelse for andelshaver. Dog anses forhold, som er noteret i vurderingsrapporten, for at være oplyst til køber inden indgåelse af aftale om køb. Focus2 og vurderingsmanden kan ikke gøres ansvarlig for ulovlige forhold, fejl, mangler og/eller skader mv. i lejligheden, uanset om disse er beskrevet i vurderingsrapporten eller ej.

Det er sælgers ansvar iøvrigt, at

- * der ikke er foretaget ændringer i lejligheden, som strider imod andelsboligforeningens vedtægter eller øvrige beslutninger;
- * der er indhentet tilladelser fra bygningsmyndigheden og/eller andelsboligforeningen, hvis der er udført ændringer, som kræver sådanne tilladelser;
- * der foreligger dokumentation for udførelse af ændringer i el-, gas-, vand- og afløbsinstallationer, der kun må udføres af autoriseret installatør, enten i form af faktura eller godkendelsesattest fra autoriseret installatør;
- * arbejde udført i lejligheden er udført i overensstemmelse med de regler, anvisninger, normer, bekendtgørelser mv., som var gældende på udførelsestidspunktet, og i overensstemmelse med en eventuel byggetilladelse, samt at arbejdet i øvrigt er udført håndværksmæssigt korrekt.

Sælger skal afholde samtlige omkostninger til opfyldelse heraf.

Vejledning til vurderingen:

Vedligeholdelsesstand: 1. Ekstraordinær god
2. God
3. Normal
4. Mindre god
5. Dårlig

Grundlag for pris: R: Regning fremvist
M: Mundtlig oplysning
V: Vurderet
T: Tidligere vurdering

Udførelsesår: Angiver hvilket år forbedringen/løsøret er udført
Årstal i parentes angiver oplyst årstal iflg. tidligere vurdering, hvor udførelsesåret er ukendt
Nedskrivning år: Angiver hvor mange år anskaffelsesprisen nedskrives over
Nedskrivning %: Angiver hvilken %-sats anskaffelsesprisen er nedskrevet med
Nedskrivningsprincip: ABFs kurve

Vejledning til sælger:

Udbedring af ulovlige forhold og øvrige fejl og mangler skal ske i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter og/eller praksis. Hvis sælger udbedrer ulovlige forhold og øvrige fejl og mangler, kan det i nogle tilfælde være nødvendigt med en kontrolvurdering. Sælger opfordres til at kontakte administrator om regler/praksis for dette, herunder om tidsfristen for, hvornår sælger skal have afsluttet udbedringerne. Hvis der skal udføres kontrol af mangeludbedring, skal sælger kontakte vurderingsmanden herom. Hvis der allerede er indgået aftale om kontrolvurdering, fremgår det af vurderingen på de følgende sider.

Hvis sælger har indsigelser mod vurderingen, skal disse fremsættes skriftligt til vurderingsmanden senest **8 kalenderdage** efter, at vurderingsrapporten er fremsendt. Efter denne frist betragtes vurderingen som godkendt.

Hvis sælger ønsker nye forhold medtaget i vurderingen, efter at vurderingen er gennemført, skal sælger rette henvendelse til vurderingsmanden herom. Vurderingsmandens honorar for at revidere rapporten og medtage nye forhold er **1.000 kr. inkl. moms**, hvis der ikke er behov for en ny besigtigelse af lejligheden, og **50% af vurderingens oprindelige pris** hvis der er behov for en ny besigtigelse.

Vejledning til køber:

Køber har pligt til at gennemgå lejligheden inden køb. Køber overtager lejligheden som beset.

Forhold, som var umiddelbart synlig ved købers gennemgang af lejligheden, herunder vedligeholdelsesstand, samt forhold som er noteret i vurderingsrapporten, anses for oplyst til køber, så køber kan tage hensyn hertil inden indgåelse af aftale om køb.

Hvis køber vil gøre indsigelse mod forhold i lejligheden, skal dette ske skriftligt til sælger og med kopi til administrator indenfor den gældende frist i henhold til overdragelsesaftalen og/eller andelsboligforeningens vedtægter. Indsigelser er alene en sag mellem køber og sælger. Hvis køber og sælger ikke kan nå til enighed, kan parterne kontakte administrator og anmode om en vurdering fra vurderingsmanden. Vurderingsmandens honorar herfor beregnes efter medgået tid, og udgør **min. 1.000 kr. inkl. moms**, hvis behandlingen ikke kræver ny besigtigelse, og **min. 2.000 kr. inkl. moms**, hvis behandlingen kræver ny besigtigelse. Vurderingsmanden sender faktura til administrator, som vil opkræve beløbet hos den part, der anmoder om vurderingsmandens vurdering, eventuelt kan honoraret fordeles mellem køber og sælger, hvis parterne er enige herom. Hertil kommer administrators eventuelle honorar for at håndtere indsigelsessagen. Hvis denne fremgangsmåde ikke løser sagen, henvises til andelsboligforeningens vedtægter.

Hvis udbedring af forhold, som køber har gjort indsigelse imod, tilfører lejligheden en forbedring, har køber som udgangspunkt ikke krav på at få dette udført på sælgers regning.

Ved sin overtagelse af andelen indtræder køber som ansvarlig for alle forhold i lejligheden, der er andelshavers ansvarsområde. Hvis køber overtager ulovlige installationer, er køber forpligtet til at lovliggøre disse indenfor en rimelig frist, som fastsættes af andelsboligforeningen. Køber skal fremlægge dokumentation for korrekt udført udbedring for administrator og andelsboligforeningens bestyrelse eller dennes stedfortræder.

Vurderingsrapportens gyldighed:

Vurderingsrapporten fremsendes til sælger, andelsboligforeningen og administrator, hvis ikke andet er aftalt.

Vurderingsrapporten er forældet 6 måneder efter fremsendelsen. Herefter skal der udføres en ny vurdering. Hvis der efter vurderingen foretages ændringer i lejligheden, som har betydning for vurderingen, bliver vurderingsrapporten ugyldig, og der skal ligeledes udføres en ny vurdering.

Hvis der er uoverensstemmelser mellem foranstående og andelsboligforeningens vedtægter eller overdragelsesaftalen, har vedtægterne og overdragelsesaftalen forrang.

På www.focus2.dk kan du læse om, hvordan vi behandler persondata.

Bemærkninger til de enkelte rum	Vedl. stand	Udf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Nedskr. år	Nedskr. %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. tilpas. løs	Værdi d.d. løsøre	Fejl og mangler
Køkken:										
IKEA Elementkøkken bestående af:										
6 skuffesektioner										
4 højskabe med 6 skuffer, 4 låger samt skab til køle/fryseskab og ovn										
Laminat bordplade										
1 grebs blandingsbatteri										
Stålvask										
i alt inkl montering	3	2009	t	49.266	20	63	18.228			
Kogeplade (Ikea)	3		t		10					
Integreret ovn (Ikea)	3		t		10					
Integreret Køle/fryseskab (Ikea)	3		t		10					
Integreret opvaskemaskine (Ikea)	3		t		10					
Emhætte	3	-	v							
Klikgulv	3	2009	t	7.995	20	63	2.958			
Vægge: malet væv	3	-	v							
Trælisteloft	3	-	v							
Træværk	3	-	v							
Ingen dør mod entré	-	-	-							
Entré / trappe / repos										
Gulv: laminatklikgulv	3	-	v							
Vægge: malet savsmuldstapet	3	-	v							
Trælisteloft	3	-	v							
Træværk	3	-	v							
Hoveddør	3	-	v							
El-tavle med fejlstrømsafbryder	3	-	v							
Trappe	3	-	v							
Repos:										
Laminatklikgulv	3	-	v							
Vægge: malet savsmuldstapet	3	-	v							
Trælisteloft med loftlem	3	-	v							
Træværk	3	-	v							
Toilet/bad										
Gulv: sorte klinker	3	2009	t	5.000	30	35	3.250			
Vægge: malet væv	3	-	v							
Trælisteloft	3	-	v							
Træværk	3	-	v							
Dør mod repos	3	-	v							
Toilet: Ifö	3	-	v							
1 grebs blandingsbatteri	3	-	v							
Håndvask (hak i forkant)	4	-	v							
Tilpasset Vaskeskab	3	-	v							
Termostat brusebatteri	3	-	v							
Metro vandvarmer	3	-	v							
Vaskemaskine: Grundig	3	-	v						700	

Bemærkninger til de enkelte rum	Vedl. stand	Udf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Nedskr. år	Nedskr. %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. tilpas. løs	Værdi d.d. løsøre	Fejl og mangler
Stue										
Gulv: laminatklikgulv	3	-	v							
Vægge: malet savsmuldstapet	3	-	v							
Trælisteloft	3	-	v							
Træværk	3	-	v							
Dør mod entré	3	-	v							
Vinduesparti med terrassedør	3	-	v							
Stort værelse mod have										
Gulv: laminatklikgulv	3	-	v							
Vægge: malet savsmuldstapet	3	-	v							
Trælisteloft	3	-	v							
Træværk	3	-	v							
Dør mod repos	3	-	v							
3 højskabe	3	-	v							
Lille værelse mod have										
Gulv: laminatklikgulv	3	-	v							
Vægge: malet savsmuldstapet	3	-	v							
Trælisteloft	3	-	v							
Træværk	3	-	v							
Dør mod repos	3	-	v							
Værelse mod gade										
Gulv: laminatklikgulv	3	-	v							
Vægge: malet savsmuldstapet	3	-	v							
Trælisteloft	3	-	v							
Træværk	3	-	v							
Dør mod repos	3	-	v							
Klædeskab med skydelåger	3	-	m						500	
1 højskab	3	-	v							
Generelt										
Klikgulve lagt på værelserne 1 sal	3	2009	t	12.908	20	63	4.776			
El-rapport udarbejdet d. 12.4.2024 uden anmærkninger- rapport vedlagt	-	-	v							
VVS-rapport udarbejdet d. 12.4.2024 uden anmærkninger - rapport vedlagt	-	-	v							
Eventuelt tilbageholdte beløb frigives til sælger, hvis forholdet godkendes ved overdragelsen	-	-	v							
Andelen og evt. tilhørende pulterrum mm. skal overdrages i ryddet og rengjort stand. Nøgler mv. skal afleveres til køber	-	-	v							
Forbedringer udført af andelshaver - skal overtages af køber				Overført til side 1			kr. 29.212			
Forbedringer udført af A/B - skal overtages af køber				Overført til side 1			kr. 0			
Tilpasset løsøre - skal overtages af køber				Overført til side 1			kr. 0			
Løsøre - kan overtages af køber				Overført til side 1			kr. 1.200			
Mangler - anslået				Overført til side 1			kr. 0			