

Pernille Bølling Hansen
Peter Fabers Gade 19, 1.tv.
2200 København N



LARSEN & SØNDERGAARD
BYGGERÅDGIVNING A/S
Arkitekter & Ingeniører
H. C. Ørsteds Vej 33
1879 Frederiksberg C
Telefon 33 24 34 70
Bank: Sydbank
Kontonr. 8075 0135719
CVR nr. 76349819
www.ls-b.dk

Vedr.: Peter Fabers Gade 19, 1.tv.

Dato: 30-04-2024
Sag nr.: 24050
Int.: FL/mbs
E-mail: fl@ls-b.dk

Emne: Vurdering af andelsbolig

På foranledning af henvendelse er vi blevet bedt om at vurdere ovennævnte lejlighed ifølge loven om andelsboligforeninger og andre boligselskaber samt ABF's retningslinjer, for fastsættelse af andelslejlighedens værdi.

Til brug herfor har jeg gennemgået lejligheden for at lægge de forbedringer til grund, som man har foretaget siden overtagelsen.

Ligeledes foretages en vurdering af, om de forbedringer, som eventuelt er overtaget af tidligere andelshaver, forefindes og hvorvidt de er i en stand, som kan forsvares at tilskrives den nye andelshaver med fradrag for slid og ælde (afskrivning).

I begge tilfælde medtages ikke løsøre (tæpper, løse skabe, gardiner og senge, lamper og lampetter), da dette ikke kan figurere i selve vurderingen, men handles uafhængigt af selve handlen med andelsboligen. (Ny køber er fritstillet).

Fra andelsboligforeningens side har man vedtaget, at eventuelt løsøre, heri indbefattet køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, tørretumblere, skal prissættes i forbindelse med vurderingen ifølge bilag.

Det er desuden en forudsætning, at jeg oplyser andelsboligforeningens bestyrelse om tilstedeværelsen af ulovlige installationer og bygningsarbejder, der er i strid med de gældende regler og normer, da en overdragelse af andelsboligen betinger, at lejligheden fremstår i lovlig stand.

Ved gennemgangen af lejligheden foretages ikke destruktive undersøgelser for fastlæggelse af eventuelt ulovlige installationer/bygningsændringer.

For nærværende andelsbolig er der desuden følgende forudsætninger, der er lagt til grund for vurderingen.

- A. At der, ifølge tidligere vurdering er overførte forbedringer, og at der har været foretaget forbedringer efter overtagelse af andelsboligen. Der foreligger oplysninger om arbejder som skulle være udført af nuværende sælger (lovliggørelse). Forbedringer vil, såfremt der ikke er ekstraordinær nedslidning tilstede, blive overført på nærværende vurdering med normal afskrivning. Mangler ved lejligheden noteres med fradrag. Sælger bærer det fulde ansvar for opgivne oplysninger, samt for manglende eller skjulte oplysninger vedr. lejlighedens beskaffenhed mm.
- B. Det forudsættes, at installationer for el og VVS er udført af autoriserede mestre. Dokumentation herfor skal foreligge evt. i form af indeståelse fra aut. installatører vedrørende installationernes lovlighed.
- C. At eventuelle ulovlige installationer, forkert udførte bygningsændringer, som måtte være i strid med gældende normer og bygningsreglement ikke medtages i denne vurdering.
- D. Andelsboligforeningen kan, i det tilfælde man mener det berettiget, tillægge eller fradrage beløb for lejlighedens vedligeholdelsestilstand, hvilket i givet fald aftales på besigtigelsestidspunktet, hvor bestyrelse, andelshaver og vurderingsmand er til stede.
- E. Lejligheden var beboet ved besigtigelsen.

Lejligheden består af 2 værelser (rum), køkken, entré og toilet.

Køkken:	Loft:	Puds, filt, malet
	Vægge:	Puds, filt, malet
	Gulv:	Pergo på 22mm gulvspån
Toilet:	Loft:	Gips 40x60
	Vægge:	Puds, filt, malet
	Gulv:	Vinyl
Entré:	Loft:	Puds, filt, malet
	Vægge:	Puds, filt, malet
	Gulv:	Pergo på 22mm gulvspån
Stue:	Loft:	Puds, filt, malet
	Vægge:	Puds, væv, malet
	Gulv:	Gl. trægulv, afslebet og sæbevasket
Værelse:	Loft:	Puds, filt, malet
	Vægge:	Puds, væv, malet
	Gulv:	Gl. trægulv, afslebet og sæbevasket

Lejligheden er sidst vurderet 15-09-2015 af Larsen & Søndergaard Byggerådgivning A/S.

Vor vurdering ser herefter således ud, jfr. de vedlagte skemaer med prisudregninger:

Overtagne forbedringer iflg. opgørelse af 09-04-2024:	kr.	8.914,01
Udførte forbedringer iflg. opgørelse af 09-04-2024:	kr.	48.537,18
Samlet handelsværdi excl. løsøre, fradrag og andelsbevis	kr.	57.451,19
Løsøre iflg. Opgørelse af 09-04-2024:	kr.	2.012,70
Fradrag for mangler iflg. Opgørelse af 09-04-2024:	kr.	5.500,00

Vedligeholdelsestilstand

Lejligheden fremtræder normal vedligeholdelsesmæssig stand.

Følgende forhold skal lovliggøres:

Ingen.

Bemærkninger i øvrigt:

Fradrag fremgår af mangellisten

Sælger skal udføre rydning og rengøring af såvel lejlighed som pulterrum/loft.

Vinduesvendebeslag skal smøres for at sikre funktion. I modsat fald fradrages kr. 500,-.


Udføres dette ikke af sælger, kan AB's bestyrelse lade arbejdet udføre på sælgers regning.

Evt. manglende dørblade:

Jfv. AB's praksis foretages der ikke fradrag herfor.

Venlig hilsen

LARSEN & SØNDERGAARD
BYGGERÅDGIVNING A/S



Flemming Lind Larsen
Ingeniør m.IDA

Besigtigelse er foretaget 09-04-2024

Tilstede ved gennemgangen:

For sælger Pernille Bølling Hansen + far

Fra A/B

Fra L&S: Flemming Lind Larsen

CC: A/B Peter Fabers Gade 5-19, bestyrelsen
peterfabersgade519@gmail.com

Adm.: A/B Peter Fabers Gade 5-19
c/o Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 27
2000 Frederiksberg

Overtagne

Specifikation af overtagne forbedringer		Dato	09-04-2024
Peter Fabers Gade 19, 1.tv.		Sag	24050
1. Vægge			
2. Lofter			
3. Gulve			
4. Vinduer			
5. Døre			
6. VVS-installationer			
Monteret spulehane og waterblock, sat tee stykke ind på k.vand		2014	1.916,88
Afskrives over	20 år nedskrevet til		64%
			1.226,80
7. EI-installationer			
Total udskiftning af elinstallation, afbrydere - køkkeninst c		2007	29.566,18
Afskrives over	20 år nedskrevet til		26%
			7.687,21
8. Varme			
9. Køkken/Inventar			
Samlede overtagne/nedskrevne forbedringer			8.914,01

Udførte forbedringer

Specifikation udførte forbedringer				Dato	09-04-2024
Peter Fabers Gade 19, 1.tv.				Sag	24050
A. Vægge					
Genopretning af væg, spartlet og opsat filt på toilet,					
Afrencet væg i køkken, spartlet og opsat filt				2016	857,00
Eget arbejde	24	timer	á kr	181,00	4.344,00
					5.201,00
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		74%
					3.848,74
B. Lofter					
Hyldeloft opsat i entré					
Eget arbejde				2016	176,00
	3	timer	á kr	181,00	543,00
					719,00
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		74%
					532,06
C. Gulve					
Nyt vinylgulv på toilettet					
Eget arbejde				2016	50,00
	3	timer	á kr	181,00	543,00
					593,00
Afskrives over	10	år	nedskrevet til		30%
					177,90
Gl. gulv fjernet - Nyt undergulv af spånplader udlagt i køkken og entré					
Eget arbejde				2016	1.111,00
	22	timer	á kr	181,00	3.982,00
					5.093,00
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		74%
					3.768,82
Nyt pergogulv lagt i køkken og entré					
Eget arbejde				2016	2.690,00
	8	timer	á kr	181,00	1.448,00
					4.138,00
Afskrives over	10	år	nedskrevet til		30%
					1.241,40
D. Vinduer					
Nye vindueskarme/plader, genetableret dørhul og karm i stue og værelse					
Eget arbejde				2016	2.049,00
	7,5	timer	á kr	181,00	1.357,50
					3.406,50
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		74%
					2.520,81
E. Døre - paneler					
Nye fodpaneler i entré, køkken og på toilettet gerigter repareret og tilpasset i køkken					
Eget arbejde				2016	1.642,00
	8	timer	á kr	181,00	1.448,00
					3.090,00
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		74%
					2.286,60
F. VVS-installationer					
Tilkobling af vand og afløb, sanitet og vaskemaskine				2016	1.875,00
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		74%
					1.387,50
SUM					15.763,83

Udførte forbedringer

Specifikation udførte forbedringer					Dato	09-04-2024
Peter Fabers Gade 19, 1.tv.					Sag	24050
overført						15.763,83
Nedtagning af toilet, opbygning af bagvæg til hængetoilet	2016			976,00		
Eget arbejde	5	timer	á kr	181,00		
				1.881,00		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til	74%		1.391,94
Montering af nyt toilet	2016			4.559,00		
Eget arbejde	2	timer	á kr	181,00		
				362,00		
				4.921,00		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til	74%		3.641,54
Montering af ny håndvask på toilet	2016			2.550,00		
Eget arbejde	1,5	timer	á kr	181,00		
				271,50		
				2.821,50		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til	74%		2.087,91
Montering af nyt armatur på håndvask	2016			299,95		
Eget arbejde	0,5	timer	á kr	181,00		
				90,50		
				390,45		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til	74%		288,93
Ny køkkenvask	2016			500,00		
Eget arbejde	2	timer	á kr	181,00		
				362,00		
				862,00		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til	74%		637,88
Nyt armatur i køkken	2016			619,00		
Eget arbejde	1	timer	á kr	181,00		
				181,00		
				800,00		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til	74%		592,00
Brusekabine	2016			5.947,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til	30%		1.784,10
Armatur og installation af brusekabine	2016			2.353,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til	30%		705,90
G. El-installationer						
H. Varme						
I. Køkken-Bad/Inventar						
Nye køkkenelementer og bordplade	2016			25.175,00		
Eget arbejde	22,5	timer	á kr	181,00		
				4.072,50		
				29.247,50		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til	74%		21.643,15
Samlede udførte/nedskrevne forbedringer						48.537,18

Løsøre

Specifikation af løsøre					Dato	09-04-2024
Peter Fabers Gade 19, 1.tv.					Sag	24050
Electrolux vaskemaskine			2016	3.970,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til	30%		1.191,00
Skab i værelse			2016	2.739,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til	30%		821,70
Vitrineskab i køkken			2008	2.500,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til	0%		0,00
Gram RF komfur medgives						
Electrolux køleskab medgives						
Løsøre						2.012,70

Fradrag

Specifikation fradrag for tilstand	Dato	09-04-2024
Peter Fabers Gade 19, 1.tv.	Sag	24050
Gulv i værelse er flækket i fer/not.		2.900,00
Gummilister er skimmelbefængte og skal afrensnes.		2.600,00
Samlede fradrag for tilstand		5.500,00