

Martine Møller  
Peter Fabers Gade 15, 2.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](http://www.ls-b.dk)

**Vedr.: Peter Fabers Gade 15, 2.tv**

Dato: 03-06-2022

Sag nr.: 22051

Int.: FL/mbs

E-mail: [fl@ls-b.dk](mailto: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 Deres andelslejligheds 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).

Eventuelt løsøre, heri indbefattet køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, tørretumblere, 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 foreligger tidligere vurdering og at der jf. denne er overtagne forbedringer og at der har været foretaget forbedringer efter overtagelsen af andelsboligen. Der forelå ikke oplysninger om arbejder som skulle være udført af nuværende sælger (lovliggørelse). Forbedringer vil, såfremt der ikke er ekstraordinær nedslidning tilstede, være overført på nærværende vurdering med normal afskrivning. Mangler ved lejligheden angives 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 eller at der foreligger indeståelser 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 er 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 på besigtigelsestidspunktet beboet/møbleret.

Lejligheden består af stue, værelse, køkken, entré og toilet/bad.

Køkken:	Loft:	Gips 40*60 - sænket
	Vægge:	Puds, maling og fliser over bord
	Gulv:	Plankegulv i fyrretræ, sæbevasket
Toilet/ bad:	Loft:	Puds, malet
	Vægge:	Væv på ujævn bund, malet – delvis tapet
	Gulv:	Fiberplade med flise look
Entré:	Loft:	Puds, malet
	Vægge:	Væv på ujævn bund, malet - sandspartlet
	Gulv:	Plankegulv i fyrretræ, sæbevasket
Stue:	Loft:	Puds, malet
	Vægge:	Sandspartlet, malet
	Gulv:	Hvidmalet fyrretræ
Værelse:	Loft:	Puds, malet
	Vægge:	Sandspartlet, malet
	Gulv:	Fyrretræ, ubehandlet - flækket

Lejligheden er sidst vurderet 20-11-2018 af Larsen & Søndergaard Byggerådgivning A/S.

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

Overtagne forbedringer iflg. opgørelse af 24-05-2022:	kr.	13.090,04
Udførte forbedringer iflg. opgørelse af 24-05-2022:	kr.	35.684,80
<b>Samlet handelsværdi excl. løsøre, fradrag og andelsbevis</b>	<b>kr.</b>	<b>48.774,84</b>
Løsøre iflg. opgørelse af 24-05-2022:	kr.	1.662,86
Fradrag for mangler iflg. opgørelse af 24-05-2022:	kr.	21.200,00

Vedligeholdelsestilstand:

Lejligheden fremtræder i normal vedligeholdelsesmæssig stand.

Gulve i stue og værelse er generelt i ringe stand med funktionsskader og/eller manglende overfladebehandling.

Følgende forhold skal lovliggøres:

Ingen.

Bemærkninger i øvrigt:

Ventilationsklap på skorsten i køkken skal holdes åben for at sikre kontinuerlig ventilation af lejligheden. Den i de sidste vurderinger angivne pudsreparation på loft/etageadskillelse i køkken th for vindue, forudsættes at være udført på underside af og i sammenhæng med etageadskillelsen og ikke det nedhængte loft. Forholdet er nu dækket af udbedret nedhængt loft i plan hermed. Sælger skal udføre rydning og rengøring af såvel lejlighed som pulterrum/loft. Vinduesbeslag skal smøres for at sikre funktion. I modsat fald fradrages kr. 500,00.

Venlig hilsen

**LARSEN & SØNDERGAARD**  
**BYGGERÅDGIVNING A/S**



Flemming Lind Larsen  
Ingeniør m.IDA

Besigtigelse er foretaget 24-05-2022 og følgende var til stede ved gennemgangen:

Sælger: Martine Møller  
Fra A/B: Anne Jul  
Fra LSB: Flemming Larsen

cc: A/B Peter Fabers Gade 5-19  
c/o Ejendomsadministration Andelsbo  
Dronning Olgas Vej 37  
2000 Frederiksberg  
regninger@andelsbo-adm.dk

Overtagne

Specifikation af overtagne forbedringer					Dato	24-05-2022
Peter Fabers Gade 15, 2.tv.					Sag	22051
<b>1. Vægge</b>						
Opsætning af fliser over bord i køkken					2009	200,00
Eget arbejde	5	timer	á kr	162,00		810,00
						1.010,00
Afskrives over	20	år	nedskrevet til			47%
						474,70
<b>2. Lofter</b>						
<b>3. Gulve</b>						
Nyt plankegulv i køkken og entre					2007	4.000,00
Eget arbejde	30	timer	á kr	155,00		4.650,00
						8.650,00
Afskrives over	30	år	nedskrevet til			66%
						5.709,00
<b>4. Vinduer</b>						
<b>5. Døre</b>						
<b>6. VVS-installationer</b>						
Montering af afløbsrør m.m.					2007	600,00
Afskrives over	20	år	nedskrevet til			37%
						222,00
Tilslutning af gaskomfur					2008	891,42
Afskrives over	20	år	nedskrevet til			42%
						374,40
<b>7. El-installationer</b>						
Ny separat installation til gaskomfur(el-ovn) og køleskab fra eks. Installation i køkken, nye stikkontakter, tavle ommonteret og 2-pol gruppe monteret					2006	2.148,43
Afskrives over	20	år	nedskrevet til			31%
						666,01
Nye el-installationer i køkken					2007	1.000,00
Afskrives over	20	år	nedskrevet til			37%
						370,00
Nye kontakter, afbrydere, kabler jf. el-check					2014	7.126,93
Afskrives over	20	år	nedskrevet til			74%
						5.273,93
<b>8. Varme</b>						
<b>9. Køkken/Inventar</b>						
<b>SUM</b>						13.090,04

Udførte forbedringer

Specifikation af udførte forbedringer						Dato	24-05-2022
Peter Fabers Gade 15, 2.tv.						Sag	22051
<b>A. Vægge</b>							
<b>B. Lofter</b>							
<b>C. Gulve</b>							
Afslibning af plankegulve				2019	6.875,00		
Afskrives over	5	år	nedskrevet til		49%		3.368,75
2 dørtrin				2019	437,50		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		94%		411,25
Fiberplade til gulv på toilettet				2019	80,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til		80%		64,00
<b>D. Vinduer</b>							
<b>E. Døre</b>							
<b>F. VVS-installationer</b>							
<b>G. EI-installationer</b>							
2 dobbelt stikkontakter over bordplade i køkken, en dåse og en stikkontakt til opvaskemaskine samt install.kabel				2019	3.755,00		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		94%		3.529,70
Opdeling af stikkontakter til køkken til 2 grupper. Udskift af jordledning samt 2,5m underlag inkl. ramme og tangenter				2022	777,38		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		100%		777,38
<b>H. Varme</b>							
<b>I. Køkken-Bad/Inventar</b>							
2 bordplader i eg til køkken med lister				2019	5.474,85		
Eget arbejde	7	timer	å kr	188,00	1.316,00		
					6.790,85		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		94%		6.383,40
SUM							14.534,48

Udførte forbedringer

Specifikation af udførte forbedringer						Dato	24-05-2022
Peter Fabers Gade 15, 2.tv.						Sag	22051
overført							14.534,48
Ikea køkkenelementer				2019	11.508,00		
Eget arbejde	30	timer	á kr	188,00	5.640,00		
					17.148,00		
Afskrives over	20	år	nedskrevet til		94%		16.119,12
Integreret opvaskemaskine				2019	2.599,00		
Eget arbejde	3	timer	á kr	188,00	564,00		
					3.163,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til		80%		2.530,40
Emhætte med kulfilter				2019	1.998,00		
Eget arbejde	6	timer	á kr	188,00	1.128,00		
					3.126,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til		80%		2.500,80
<b>Samlede udførte/nedskrevne forbedringer</b>							<b>35.684,80</b>

## Løsøre

Specifikation af løsøre					Dato	24-05-2022
Peter Fabers Gade 15, 2.tv.					Sag	22051
Electrolux køleskab			2015	1.200,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til	40%		480,00
Gorenje gaskomfur			2008	6.698,00		
Afskrives over	10	år	nedskrevet til	0%		0,00
Gardiner med stang			2019	760,00		
Afskrives over	5	år	nedskrevet til	49%		372,40
Tøjtørringstativ på toilettet			2019	338,00		
Eget arbejde	7	timer	á kr	188,00	1.316,00	
					1.654,00	
Afskrives over	5	år	nedskrevet til	49%		810,46
<b>Løsøre</b>						<b>1.662,86</b>

## Fradrag

Specifikation fradrag for tilstand	Dato	24-05-2022
Peter Fabers Gade 15, 2.tv	Sag	22051
Defekter på gulv i stue med flækket fer og not. Kræver delvis nylægning + lak		8.400,00
Maling er gennemslidt på gulv i stue		1.500,00
Defekter på gulv i soveværelse med flækket fer og not. Kræver delvis nylægning.		6.000,00
Fodliste i værelse mangler afslutning bag dør		300,00
Gummilister malet/limet i hjørner		2.800,00
Fodpaneler i stue mangler færdiggørelse og finish		2.200,00
<b>Samlede foretagne fradrag</b>		<b>21.200,00</b>