

Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Langelandsvej 10 B, 2 tv
2000 Frederiksberg

Boligforeningen:

Boligforeningen Frederiksberg Arbejderhjem
c/o DOMIBUS
Frederiksholms Kanal 20
1220 København K

Udført december 2023

INDHOLD:

1. Generelle oplysninger
2. Lejligheden generelt
3. Vedligeholdelsesstand
4. Ekstraordinær opretning
5. Forbedringer
6. Tilpasset løsøre
7. Løsøre
8. Fradrag/mangler
9. Sammendrag

Dato for gennemgang: d. 11. december 2023

Gennemgangen er foretaget af, 2T Arkitekt & Ingeniør:

Michael Bloch

Langebjergvænget 10a
4000 Roskilde
Tlf.: 24 88 31 54

Ahlgade 1c
4300 Holbæk
Tlf.: 35 13 49 89

Mail: Michael@2-T.dk

Boligforeningen:	Boligforeningen Frederiksberg Arbejderhjem	
Beliggende:	Langelandsvej 10a, 2000 Frederiksberg	
Lejlighedens adresse:	Langelandsvej 10B, 2 tv, 2000 Frederiksberg	
Sælger af lejligheden:	Tlf:	25 38 41 14
	Mail:	emilieida@hotmail.com
Køber af lejligheden:		
Deltog ved besigtigelsen:	Michael Bloch	2T
	Emilie Olsen	Beboer
	Asbjørn Schmidt	Beboer

1. Generelle oplysninger

Nærværende vurdering af andelslejlighedens forbedringer og løsøre er udført på baggrund af gennemgang i lejligheden, afgivet oplysninger samt ved udleveret dokumentation.

Vurderingen er baseret på ovennævnte kvalificerede skøn samt retningslinierne anført i Håndbogen for private boligforeninger 2008 1. oplag.

Der er foretaget en visuel gennemgang af lejligheden, med det formål at fastlægge værdien af udførte forbedringer/renoveringer samt evt. løsøre, der skal overdrages ved handlen.

Der foretages ikke destruktive indgreb eller flytning af inventar og møbler, hvorfor skjulte skader ikke registreres.

Synlige tegn på skader eller bygningsmæssige mangler noteres og værdiansættes. Almindelig slidtage, borehuller og tiltrængte normale vedligeholdelsesarbejder behandles ikke.

Hvor der konstateres ulovligt eller fejlagtigt udført arbejde, påhviler udgiften til udbedring Sælger og skal udbedres inden fraflytning.

Andelshaver bærer det fulde ansvar for fejl og mangler samt forkerte oplysninger. 2T påtager sig således ikke ansvar for lejlighedens eller løsøres tilstand, kvalitet eller afhjælpning.

Under afsnittene "Ekstraordinær opretning", "Forbedringer", "Tilpasset løsøre" og "Løsøre" er værdier opgjort efter anskaffelsespris, anskaffelsesår, levetid samt fastlagt afskrivningsværdi %.

Forbedringsværdi for ombygninger, der kræver ibrugtagningstilladelse, kan først medtages, når tilladelse foreligger. Ligeledes kan forbedringsværdi for el- & VVS-arbejder, der kræver autoriseret udførelse, først medtages, når der foreligger dokumentation i form af faktura eller lign.

Ved arbejder som kræver myndighedernes tilladelse, skal gyldig tilladelse forevises, før forbedringen kan medtages.

Ved renovering af baderum efter 1995, skal forevises dokumentation for vådrumssikring.

2. Lejligheden generelt

Værelser:	1 værelse, 1 køkken, 1 stue, 1 toilet og 1 entre
Toilet:	Ældre baderum med toilet, håndvask samt brus
Køkken:	Nyere køkken
Hvidevarer:	Delvis nyere hvidevare
Opvarmning:	Centralvarme - med termostater på radiatorer
El-installation:	Nyere El-installation
Gulve:	Gulvene er oprindelige gulve, slebet og hvidpigmenteret Toiletgulv - fliser
Lofter:	Oprindelige lofter i stue og soveværelse, stuk og rosetter er intakte Forsænket loft i køkken og entre
Vægge:	Væggene er glatte og malede
Døre:	Hvide fyldingsdøre døre, nyere hoveddør. Køkkendør og dørblad til soveværelse står i kælderen, oplyst af ejeren
Vinduer:	Nyere lav energi vinduer
Altan	Nyere incl dørparti
Internet/tlf:	Afprøvet og virker

3. Vedligeholdelsesstand

Lejligheden fremstår **middel** stand, vægge og lofter står pæne og malet, ny el og med ensartet gulve ældre badeværelse og et køkken fra 2015.

Følgende skal særligt bemærkes vedr. lejligheden:

Komfur (Gorenje) ca. år 2018, emfang (IKEA) ca. år 2019, køl/frys (Whilpool) år ca. 2015
opvaskemaskine (Whilpool) ca. år 2020

Nyerer køkken fra 2015, incl bordplader, vask og armatur
Nyt loft iht gældende regler oplyses af ejer
Der er nyere dørparti og altan ved køkkenet
Naturligt aftræk i køkken er blændet med plade, skal åbnes.

Baderum er ældre, der er udført nyt gulv og vådrumssikring i år 2022
Toilet, vask, blandingsbatteri og skabe ældre, årstal ukendt
Der er mindre kalkaflejringer på fuger og fliser
Lofte er ældre, årstal ukendt, spots er nyere og intallation iht. EI-tjek
Mekanisk ventilation i bad, forventes tilsluttet fælles sug

Entre er istandsat, vægge står glatte og malet
Nyt loft incl spot iht gældende regler jf ejer
Dørhul mellem entre og soveværelse, er lukket og der mangler et dørblad

Stue og soveværelse er istandsat
Vægge & lofter spartet og malet, står glatte og malet
Stuk, rosetter og gerigter står intakte
Nye fodpaneler
El er fræst ind i væggene

Lovpligtig HPFI relæ er monteret
EI- og VVS-tjek er udleveret
Mangler jf. EI-tjek er efterfølgende udbedret iht regning fra elektriker.

Internet & dørtelefon virker

	år	pris [kr]	levetid [år]	afskr. værdi [%]	værdi [kr]
4. Ekstraordinær opretning					
Reonovering af vægge	2018	2000	30	96	1.920
Egen tid	2018	6.000	30	96	5.760
Ekstraordinær opretning i alt:					7.680
5. Forbedringer					
Fliser på vægge badeværelse	1995	10.585	30	13	1.376
Nyt badeværelsegulv	2022	8.000	30	99	7.920
Nyt køkken	2015	19.538	20	68	13.286
Ny gasmåler opsat, inkl. Rørf	2013	5.000	20	58	2.900
Nye fodpaneler	2018	7.549	20	84	6.341
Nyt loft køkken & entre	2018	10.000	30	96	9.600
Ny el-installation i køkken	2015	6.349	20	68	4.317
Ny el-installation i øvrige rum	2018	15.650	30	96	15.024
Forbedringer i alt:					60.764
6. Tilpasset løsøre					
Emhætte	2019	1199	10	60	719
Opvaskemaskine	2020	5.499	10	70	3.849
Køl-/fyseskab	2015	4.000	10	20	800
Tilpasset løsøre i alt					5.369
7. Løsøre					
Komfur	2018	6.133	10	50	3.067
Løsøre i alt:					3.067
8. Fradrag/mangler					
Knækkede vægfliser i bad					-1.000
Huller i fliser i bad					-1.000
Lukket aftræk i køkken					-500
Ødelagt dørtrin					-1.500
Fradrag/mangler i alt:					-4.000
9. Sammendrag					
Ekstraordinær opretning i alt:					7.680
Forbedringer i alt:					60.764
Tilpasset løsøre i alt:					5.369
Løsøre i alt:					3.067
Fradrag / mangler i alt:					-4.000
Samlet reguleringssum:					72.880