

Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Hesseløgade 20, 4. tv.
2100 København Ø

Andelsboligforeningen:

AB Venneminde
2100 København Ø

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4.
1620 København V

Udført i forbindelse med salg januar 2013

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: 20. november 2012

Gennemgangen er foretaget af Gaihede A/S ved ingeniør:



Mikael Møller Ferslev

Trekronergade 126 H, 2.
2500 Valby
t: 70 22 11 41
f: 70 22 11 40
m: mm@gaihede.dk

2. Lejligheden generelt

Værelser:	4 værelser, køkken, bad/toilet
Lejlighedens m ² :	Korrekt m ² , inkl. fællesareal mv. oplyses af administrator
Toilet:	Ifø 2 skyl
Bad:	Bruseniche
Køkken:	Nyere køkkenelementer
Opvarmning:	Radiatorer m/målere & termostater
Elinstallation:	HPFI
Gulve:	Plankegulve
Lofter:	Malet puds/filt
Vægge:	Malet puds/filt
Døre:	Fyldningsdøre, malede
Vinduer:	Træ, termoruder
Altan:	Nej
Hvidevarer:	Ovn+kogeplader/Emhætte/Køleskab/Vaskemaskine Opvaskemaskine integreret
Gas:	Ja
Kabel-tv:	Ja
Dørtelefon:	Ja
Telefonstik:	Ja

3. Vedligeholdelsesstand

Lejligheden er normalt vedligeholdt.

Følgende skal særligt bemærkes vedr. lejligheden af køber & sælger:

Der er ikke forevist dokumentation på, at el- & VVS installationer er gennemgået af autoriseret installatør. Det anbefales, at dette bliver udført forinden salg.

*

Der er forevist myndighedsanmeldelse vedrørende ombygning af vægge jr.nr.: 467523-001.

*

Manglende døre forefindes ikke i lejligheden.

*

Knirkende gulve, samt revner og buler i lofter/vægge overtages som beset.

*

Lejligheden overtages som beset med de forbedringer samt fradrag, der er nævnt i denne rapport. Evt. skjulte fejl og mangler skal skriftligt oplyses af køber indenfor 14 dages fristen til sælger og administrator.

*

Vurderingen er et udtryk for lejlighedens tilstand på besigtigelsen. Værdien af forbedringer/løsøre afskrives årligt pr. 1. januar. Såfremt der ikke sælges inden årsskiftet, skal der udarbejdes revideret andelsvurdering.

Følgende forbedringer er udført i lejligheden:

Nyt køkken m.m.
(-låger,-køkkenbordpl.)
Nyt toilet
Ny håndvask
Ny gasmåler, rør m.m.
Nyt køkken
Eget arbejde
Ny el-installation
Eget arbejde
Generel totalrenovering
af vægge
Eget arbejde
Renovering af baderum
Eget arbejde
*
*
*
*
*
*

Der er konstateret følgende mangler der giver fradrag:

Overfladebehandling af trægulv i køkken
Nye gummilister på opvaskemaskine
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
4. Ekstraordinær opretning					
Generel ekstraordinær					
afslibning af trægulv	2009	14.549	5	25	3.637
Eget arbejde	2009	810	5	25	203
Ekstraordinær opretning i alt:					3.840

5. Forbedringer

Nyt køkken m.m. (-låger,-køkkenbordpl.)	2002	21.215	20	58	12.305
Nyt toilet	2002	1.800	20	58	1.044
Ny håndvask	2002	1.500	20	58	870
Ny gasmåler, rør m.m.	2002	4.900	20	58	2.842
Nyt køkken	2009	50.831	20	92	46.765
Eget arbejde	2009	3.240	20	92	2.981
Ny el-installation	2009	96.452	20	92	88.736
Eget arbejde	2009	4.860	20	92	4.471
Generel totalrenovering af vægge	2009	72.152	20	92	66.380
Eget arbejde	2009	5.670	20	92	5.216
Renovering af baderum	2012	24.863	20	98	24.366
Eget arbejde	2012	1.700	20	98	1.666
Forbedringer i alt:					257.641

6. Tilpasset Løsøre

Opvaskemaskine Whirlpool	2008	3.499	10	60	2.099
Emhætte, Gram	2008	899	10	60	539
Ovn, Voss	2008	5.500	10	60	3.300
Gaskogeplade, Baumatic	2008	3.800	10	60	2.280
Tilpasset løsøre i alt					8.219

7. Løsøre

Nyt køleskab	2005	3.953	10	30	1.186
Vaskemaskine, AEG	2008	4.999	10	60	2.999
Løsøre i alt:					4.185

8. Fradrag / mangler

Overfladebehandling af trægulv i køkken	-2.500
Fuge mangler ved køkkenarmatur+under toilet	Udbedres af sælger
Fuge mod gulv i baderum skal udføres håndværksmæssigt korrekt	Udbedres af sælger
Nye gummilister på opvaskemaskine	-500
Fejl og mangler iht. el-tjek	Udbedres af sælger
Fejl og mangler iht. VVStjek	Udbedres af sælger

Frdrag / mangler i alt:	-3.000
-------------------------	--------

9. Sammendrag

Ekstraordinær opretning i alt:	3.840
Forbedringer i alt:	257.641
Tilpasset løsøre i alt:	8.219
Løsøre i alt:	4.185
Frdrag / mangler i alt:	-3.000
Samlet reguleringssum:	270.885