

Østerhøj Bygade 151
2750 Ballerup

Dato: 29. maj 2020
J.nr. Østerhøj Bygade 151
Ref.: Bb

Vurderet af Bent Bünning - VEVU-Byggeteknik

Vurderingsrapport

A/B Kilen	
Andelsboligens beliggenhed:	Østerhøj Bygade 151, 2750 Ballerup
Formand/kontaktperson:	Mette Deiberg

Sælger	Køber
Navn:	Navn:
Ny adresse:	Adresse:
Postnr. og by:	Postnr. og by:

Vurdering	Deltagere
Foretaget: 29.05.2020 kl. 13.00	Sofia Kjær - Sælger
Bestilt af: Mette Deiberg	Bent Bünning - VEVU-Byggeteknik
Bekræftet: 20.05.2020 pr. e-mail	

Oplysninger om lejligheden	
Seneste vurdering foretaget:	13.04.2018 af VEVU-Byggeteknik
Vurderingsrapport forelagt:	Ja
Antal rum	<input type="text" value="4 værelser"/> og <input type="text" value="1 toilet/bad"/>
Opvarmning:	Central/fjernvarme
Vedligeholdelsesstand:	<input type="checkbox"/> Særlig god <input checked="" type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Dårlig

Ændringer	
Er der udført ændringer, der kræver offentlige godkendelser:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej
Er der foretaget EI- og VVS-arbejde, der kræver godkendelser:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej
Er der forevist regning eller godkendelse:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
Hvilke arbejder:	Bemærkninger:

Særlige bemærkninger	
Er lejligheden fraflyttet:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej
Bemærkninger:	Er Lejligheden rengjort: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej

Sammendrag af priser - overført fra sidste side			
Forbedringer der skal overtages af køber	Værdi	kr.	157.022
Forbedringer der skal overtages af køber - udført af A/B	Værdi	kr.	0
Løsøre der efter ønske kan overtages af køber	Værdi	kr.	4.824
Mangler der skal udbedres for sælgers regning	Anslået	kr.	4.750

Grundlag for vurdering

Vurderingen er udført i overensstemmelse med paragraf 5 i Lov om andelsboligforeninger, Lejeloven og ABF's retningslinjer og i øvrigt vurderet. Skjulte installationer og bygningsdele er ikke vurderet.

Sælger bærer det fulde ansvar for manglende oplysninger om skjulte fejl og mangler.

Hvis der er foretaget bygningsmæssige ændringer, som kræver offentlige godkendelser, er det sælgers ansvar, at disse foreligger. Hvis der er foretaget ændringer af el-, vand- eller afløbsinstallationer, er det sælgers ansvar, at arbejdet er udført af autoriserede installatører. Hvis regning ikke foreligger, skal installationen godkendes.

Hvis der konstateres ulovligt udført arbejde, påhviler udgiften til lovliggørelsen sælger. Sælger har ret til selv at udbedre fejl og mangler, eller få lovliggjort ulovlige forhold inden salgsdatoen.

Sker dette ikke, modregnes omkostningerne i salgsprisen, og køber eller bestyrelsen kan udbedre manglen.

Såfremt det afsatte beløb til lovliggørelse og retablering ikke er nok, vil yderligere udgifter hertil ligeledes skulle dækkes af sælger.

Hvad enten mangelfhjælpsningen sker af sælger eller køber, skal det færdige arbejde godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse.

Der afskrives i henhold til ABF's afskrivningskurver

Vejledning til vurderingen

Arbejdets kvalitet	1. Ekstraordinær god 2. God 3. Normal 4. Mindre god 5. Dårlig
Udførelsesår	Årstal i parentes angiver årstal for tidligere vurdering
Grundlag for pris	R. Regning M. Mundtlig oplysning V. Vurderet T. Tidligere vurderet
Nedskrivning	Angives med hvilken %-sats anskaffelsesprisen er nedskrevet

Vurderingen

Fremsendes til sælger- eventuelt køber - og andelsboligforeningen

Indsigelser mod vurderingen skal indsendes til vurderingsmanden inden 8 dage fra vurderingsrapporten er fremsendt

Rapporten er forældet efter 4 måneder. Så fremt der foretages ændringer af lejligheden, skal der foretages en ny vurdering.

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvalitet	Udf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Ned-skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fradrag mangler
Køkken/alrum								
Oprindelig elementkøkken renoveret og består af:								
2 underskabslåger								
1 hyldektion								
1 skuffesektion								
Ombygget underskab med smal hylde								
Plads til opvaskemaskine								
Komfur mellem bordplader								
3 overskabslåger								
1 kryderihylde ved emhætte								
Højskab med plads til køl/frys og 1 hylde								
3 stk. hylde monteret på siden af højskab								
Ny bambus bordplade								
Ny underlimet stålvaske								
1-grebs blandingsbatteri								
Nyt indbygget højskab med 4 låger i top, 4 højskabslåger og 4 skuffer								
I alt materialer	2	2014	t/v	19.117	15	16.249		
Eget arbejde	2	2014	t/v	5.310	15	4.514		
Mærker på bordplade, fradrag til slibning og behandling	5	-	v					1.500
Siemens opvaskemaskine	2	2014	t/v	3.989	50		1.995	
El-installation for opvaskemaskine	2	2014	t/v	1.618	15	1.375		
Thermex emhætte tilsluttet aftræk	2	2014	t/v	1.590	50	795		
Voss elkomfur med keramisk kogeplade	3	-	v	0				0
Elektrolux køleskab med separat fryser	3	-	v	0				0
Gruppetavle med 2 1-faset og 2 3-faset grupper og HPFI-relæ	3	-	v	0				0
Omlægning af el-installationer i hele boligen med nye fronter på eksisterende stikkontakter, afbrydere og udtag, samt etablering af ekstra stikkontakter inkl. nødvendig indfræsning og reparation og 6 stk. lysdæmpere og nye spot i loft bad og repos og lys på loft								
I alt materialer	2	2014	t/v	12.665	15	10.765		
Eget arbejde	2	2014	t/v	6.195	15	5.266		
Loft malet filt	2	2014	t/v	3.000	15	2.550		
Vægge malet filt	2	2014	t/v	3.000	15	2.550		
Lakeret parketgulv med mindre partiel slid, fradrag til letslibning og behandling	5	-	v					3.250
Trappe til 1. sal med lakerede trætrin	3	-	v	0				0

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvalitet	Udf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Ned-skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fradrag mangler
Repos, 1. sal								
Loft malet filt	2	2014	t/v	750	15	638		
Ny loftlem med trappe	2	2014	t/v	2.862	15	2.433		
Etableret bræddebelægning på loft	2	2014	t/v	6.318	15	5.370		
Vægge malet filt	3	2014	t/v	1.500	15	1.275		0
Gulv slebet og lakert parket med intakt lak	3	-	v	0				0
4 stk. nye døre inkl. indfatninger og bundstykker inkl montering og nye dørgreb	2	2014	t/v	11.268	15	9.578		
Bad								
Oprindelig bad renoveret, bestående af:								
Loft malet filt (spot se el køkken/alrum)	2	2014	t/v	750	15	638		
Vægge malet filt og stukkant	2	2014	t/v	1.500	15	1.275		
Klinker på gulv	3	-	v	0				0
Nyt 3/6 l Ifö lavtskylstoilet	2	2015	t/v	3.613	10	3.252		
Toiletrulleholder og håndklædekroge	2	2015	t/v	770	40		462	
Nyt vaskeskab og montering/omlægning VVS	2	2014	t/v	11.834	15	10.059		
Ny bordplade med vask (corion)	2	2015	t/v	12.500	10	11.250		
Nyt termostatbrusebatteri	2	2014	t/v	1.250	15	1.063		
Matteret brusevæg	2	2014	t/v	5.500	15	4.675		
Fast spejl på væg over radiator	2	2014	t/v	1.000	15	850		
Soveværelse								
Vægge malet filt og stukkant	2	2014	t/v	1.000	15	850		
Vægge malet filt	2	2014	t/v	2.000	15	1.700		
Gulv slebet og lakert parket med intakt lak	3	-	v	0				0
Indbygget skab med 3 låger, indretning og 5 hylder samt indbyggede skabe i værelser	2	2014	t/v	43.000	15	36.550		

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvalitet	Udf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Ned-skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fradrag mangler
Værelse								
Vægge malet filt og stukkant	2	2014	t/v	1.000	15	850		
Vægge malet filt	2	2014	t/v	2.000	15	1.700		
Gulv slebet og lakert parket med intakt lak	3	-	v	0				0
Indbygget skab med 3 låger og indretning, se soveværelse								
Værelse med vinduesbånd								
Vægge malet filt og stukkant	2	2014	t/v	1.000	15	850		
Vægge malet filt	2	2014	t/v	2.000	15	1.700		
Gulv slebet og lakert parket med intakt lak	3	-	v	0				0
Indbygget skab med 3 låger og indretning, se soveværelse								
Generelt								
Nye fodpanelere i hele boligen	2	2014	t/v	3.818	15	3.245		
Nye termostatløbere i hele boligen	2	2014	t/v	815	15	693		
Etableret træterrasse	3	2014	t/v	14.666	15	12.466		
Etableret skab med 1 låge i glasgade	3	2014	t/v	1.011	15		859	
Etableret skab med 2 låger i glasgade	3	2015	t/v	1.676	10		1.508	
Forbedringer	Overført til side 1					157.022		
Heraf forbedringer udført af A/B	Overført til side 1					0		
Løsøre	Overført til side 1						4.824	
Mangler	Overført til side 1							4.750