



Vurderingsrapport - Andelsoverdragelse

AB Ny Haraldsgade

Adresse : Haraldsgade 100, 4. th.
Rapportdato : 13.06.2025

Penneo dokumentnøgle: ZNLUD-DKF10-7CIAO-YU13D-YLXIG-1FTDB

Generelt

Vurdering foretaget : 10.06.2025
Vurdering rekvireret af : Sælger

Ved vurderingen var følgende til stede:	Laura Franzis	Sælger
	-	Køber
	-	AB Ny Haraldsgade
	Lisbeth Forring	Vurderingsringen ApS

Standardoplysninger om lejligheden

Lejligheden er tidligere vurderet : 08.03.2017, overtagede og eksisterende forbedringer videreføres i nærværende vurdering.

Generelt omkring lejligheden :	Værelser :	1 med alkove
	Kamre :	-
	Toilet :	1
	Lejligheden fraflyttet :	Nej, fremstår med indbo og inventar, samt mindre tæppe på gulv i stue.
	Vedligeholdelsesstand :	Normal
	Rengøringsstand :	Normal

EL-installationer : EL-check skal udføres af aut. EL-installatør i.h.t. foreningens praksis. EL-check af 30.05.2025 med bemærkninger, udført af CERA er forevist ved gennemgangen. Anmærkningsfrit EL-check skal udleveres til såvel køber som foreningen inden overdragelse.

VVS-installationer : VVS-check skal udføres af aut. VVS-installatør i.h.t. foreningens praksis. VVS-check af 30.05.2025 med bemærkninger, udført af CERA er forevist ved gennemgangen. For god ordens skyld skal jeg gøre opmærksom på, at VVS-check ikke er udført af den til foreningen tilknyttede aut. VVS-installatør. Anmærkningsfrit VVS check skal udleveres til såvel køber som foreningen inden overdragelse.

Vurdering opsummeret

Forbedringer der skal overtages af køber - udført af sælger	kr.	15.684
Løsøre der kan overtages af køber	kr.	930
Mangler er foreløbigt anslået til	kr.	14.500

Grundlag for vurderingen :

Vurderingen er udført i overensstemmelse med andelsboliglovens §5.

Hvor der er foretaget bygningsmæssige ændringer er det sælgers ansvar at sikre den fornødne dokumentation i form af eventuelt krævede bygge/ibrugtagningstilladelser. Foreligger disse ikke anses det for en mangel og forholdet er derved ikke lovligt.

Overtagelsen af løsøre, såfremt det forefindes, aftales mellem sælger og køber i henhold til foreningens procedure

Vi har efter bedste evne og skøn vurderet forbedringer og den vedligeholdelsesmæssige stand, samt kontrolleret, at forbedringerne er til stede.

Vurderingen har alene været visuel. Skjulte installationer og bygningsdele er ikke besigtiget.

I forbindelse med vurderingen er konstaterede mangler noteret, men der er ikke foretaget en decideret mangelgennemgang. Ansvar for mangler/defekter påhviler sælger alene.

Vurderingen er gældende 4 måneder fra fremsendelse (fremgår af kopi af udleveret vurderingsrapport)

Foreningens praksis

Der anvendes kurveafskrivning i.h.t. ABF-håndbogens regler. Forbedringsværdier nedskrives til 10% i 3 år efter afskrivningsperioden udløber og herefter bortfalder forbedringsværdien helt.

Der medtages ikke fradrag for manglende døre. Dog medfører manglende dør til badeværelse fradrag.

VVS-check skal udføres af aut. VVS-installatør i.h.t. foreningens praksis.

EL-check skal udføres af aut. EL-installatør i.h.t. foreningens praksis.

Ejendommens oprindelige trægulve er ældre og overtages som hovedregel som beset. Såfremt trægulve er beskadigede og/eller utrolig slidte medfører manglende vedligeholdelse fradrag. Andelshaverne har vedligeholdelsespligten af lejlighedens gulve og dermed også for evt. udskiftning heraf. Udskiftning af gulve kan i.h.t. ABF-håndbogen medtages med forbedringsværdi.

Køber gøres opmærksom på, at vinduer og døre skal vedligeholdes indvendigt af andelshaveren, manglende vedligeholdelse kan medføre fradrag. Endvidere oplyser bestyrelsen, at gamle originale håndtag på hoveddøre ikke må fjernes/ udskiftes.

Bestyrelsen oplyser at manglende radiatorer medfører fradrag. Bestyrelsen oplyser endvidere, at evt. nedtagning af radiator i køkken skal godkendes af bestyrelsen og meddeles til forsyningsselskabet.

Begreb-forklaring vurderingsskemaet

Grundlag = Grundlaget for vurdering (F=Faktura, S=Skøn foretaget ved vurderingen, V=Tidligere vurdering)

Periode = Den periode hvori forbedringen afskrives - angives i år

Levetid = Forbedringens restlevetid

Generelle bemærkninger i forbindelse med vurderingen:

Lejligheden fremtræder generelt med askeparketgulve, malede vægge på væv eller tapet, samt malede gipspladelofter. Af tidligere forevist vurdering af 30.06.2009 fremgik det, at lejlighedens pladelofter er udført i gips og forudsættes derfor i tidligere og i nærværende vurdering at være udført forskriftsmæssigt.

Ejendommens oprindelige trægulve fremstår generelt med svindrevner, det vurderes ikke at skyldes manglende vedligeholdelse og der medtages ikke fradrag herfor. Parterne skal være opmærksom på, at vedligeholdelse, herunder udskiftning af lejlighedens gulve påhviler andelshaverne. Jævnfør tidligere vurdering er der pålagt massiv askeparket på gulve (dog ikke i køkken). Parketgulve fremstår med flammede overflader. Ved gennemgangen er der pålagt mindre tæppe på stuegulv, der tages derfor forbehold herfor i nærværende vurdering. Oprindelige trægulve overtages som hovedregel; som beset i.h.t. foreningens praksis.

Tidligere sælger har oplyst, at væg i stue/alkove mod nabo er lydisoleret, udført med isolering og gips, det forudsættes i tidligere og i nærværende vurdering, at arbejdet er udført forskriftsmæssigt. Det anbefales igen at radiator-skjuler i alkove fjernes (etableret som kasse uden åbninger), således at varmen kan fordele sig i rummet.

Bestyrelsen har tidligere oplyst, at foreningen i forbindelse med faldstammeprojekt i år 2002, har udskiftet gulvafløb og etableret badeværelsesgulve. Der medtages ikke forbedringsværdi heraf i nærværende vurdering. Andelshaver skal være opmærksom på, at vedligeholdelsespligten heraf varetages af andelshaverne.

Badeværelse er tidligere vurderet og forudsættes derfor i tidligere og i nærværende vurdering at være udført forskriftsmæssigt.

Badeværelse fremstår med mosaikfliser på gulv og fliser på undervægge. Malede overvægge og loft. Sanitet og armaturer er ældre. Ventilation via vindue.

Eventuelle huller i vægge skal lukkes med vandtætte materialer.

Det anbefales køber, at dør og dørkarm i badeværelse jævnligt overfladebehandles.

Det anbefales køber, at fuger og fliser jævnligt gennemgås og evt. skader/utætheder repareres, således at skader på underliggende konstruktioner undgås.

Det anbefales køber, at ventilator/aftrækskanal jævnligt rengøres, således at korrekt udsugning opnås.

Køkken renoveret i år 2010 og delvist i år 2018 fremstår med dels elementer med grønt folie og dels hvide elementer, samt lyse træbordplader. Klikparket på gulv, malede vægge med væv og malet gipspladeloft med ventilationslem (se ovenfor). Der er etableret køkkenlåge til mellemgang med udgang til bagtrappe.

Eventuel overtagelse af hårde hvidevarer: Keramisk komfur; Voss, køleskab; Bosch (med folie) og opvaskemaskine; Siemens (med folie), aftales mellem parterne. Sælger oplyser at vaskemaskine placeret i depotrum; Electrolux fjernes og behørigt afproppes af sælger inden overdragelse (er ikke godkendt under VVS-check).

Det anbefales at der altid etableres drypbakke under såvel op- som vaskemaskiner.

Det anbefales at evt. tilslutning af emhætte til aftræk/ facadevæg godkendes af foreningen og kommunalt efter gældende regler.

Køber skal være opmærksom på, at køber overtager forpligtigelsen til, at nedtage og re-etablere inventar og bygningsdele der hindrer adgang til foreningens installationer.

Det vurderes, at der ikke oprindeligt er etableret radiator i køkken (rørføring kan ikke ses).

Det anbefales køber, at lejlighedens vinduer jævnligt vedligeholdes, jævnfør foreningens regler herfor. Efter gennemgangen har jeg modtaget kopi af SMS fra bestyrelsen hvoraf det fremgår, at det er besluttet at udskifte ejendommens vinduer mod gade, samt udskiftning og/eller nødvendig reparation af tagvinduer. På den baggrund medtages der ikke skønsæssig prissat mangler for vinduer i nærværende vurdering.

Der mangler dør til køkken.

Rum	Grundlag	Udførelses år	Afskrivnings periode	Afskrivnings %	Anskaffelses beløb	Forbedring sælger	Løsøre	Mangler
FORBEDRINGER/ LØSØRE / MANGLER: Køkken med adgang til depotrum Køkkenelementer; Domestic, træbordplader, vask og armatur, materialer og eget arbejde. Et underskab er udtaget ifm. installation af opvaskemaskine Opsat væv på vægge, materialer og eget arbejde Underskab og overskabe (monteret på væg mod nabo): IKEA, materialer og eget arbejde. Afskrivningsperioden vurderes til 10 år Klik laminat udført med lyddug, pålagt på gulv i depotrum, materialer og eget arbejde Hyldesystem med træhylder opsat på væg i depotrum, materialer og eget arbejde. Tilpasset løsøre EL-arbejder i køkken, herunder EL-installation for opvaskemaskine. Faktura fra FIX-IT EL er forevist VVS-arbejder i køkken; vand og afløbsinstallation for opvaskemaskine. Faktura fra Blikas Øst er forevist Opvaskemaskine incl. drypbakke Manglende lister og/eller fuger mellem bordplader og vægge Stue / alkove Lydisolering af væg i stue/alkove, udført i gips og isolering, materialer og eget arbejde Entré Dørgreb på hoveddør (ej originalt), skal fastgøres og der mangler nøgleskive Badeværelse Gulv belagt med stifter 2x2 cm., ekstra omkostning WC, fremstår med kalk i skål Fuge mellem vask og væg er defekt, slipper underlag Dør er fugtskadet i bund Generelt Gulve belagt med massiv askeparket incl. værdi af eget arbejde ca. 30 timer (dog ikke i køkken) EL-installation med HPFI-relæ m.v. 1*Manglende anmærkningsfrit EL-check udført af aut. EL-installatør. Skønsmæssig pris på lovliggørelse/ udbedring er oplyst i EL-check af 30.05.2025 2*Manglende anmærkningsfrit VVS-check udført af aut. VVS-installatør. Skønsmæssig pris på lovliggørelse/ udbedring er oplyst i VVS-check af 30.05.2025								
	v/s	2010	20	0,36	10.000	3.600		
	f/s	2018	10	0,40	1.200	480		
	f/s	2018	10	0,40	4.534	1.814		
	f/s	2020	10	0,60	917	550		
	f/s	2020	10	0,60	2.369	1.421		
	f	2017	20	0,74	6.000	4.440		
	f	2017	10	0,30	2.013	604		
	f	2017	10	0,30	3.101		930	
	s							800
	v	2012	20	0,47	4.200	1.974		
	v							500
	v	2003	20	0,10	800	80		
	v/s							1.000
	v							500
	v							1.300
	v	2001	20	0,00	9.200	0		
	v	2008	20	0,25	2.886	722		
	oplyst							3.700
	oplyst							6.700
Sum forbedringer/løsøre						15.684	930	14.500

1* Skønsmæssig prissat mangel kan slettes når der forevises anmærkningsfrit EL-check udført af aut. EL-installatør.

2* Skønsmæssig prissat mangel kan slettes når der forevises anmærkningsfrit VVS-check udført af aut. VVS-installatør.

Omkostningerne er foreløbigt vurderet, såfremt de ikke er udbedret inden fraflytning kan de nødvendige omkostninger til håndværkere være højere.