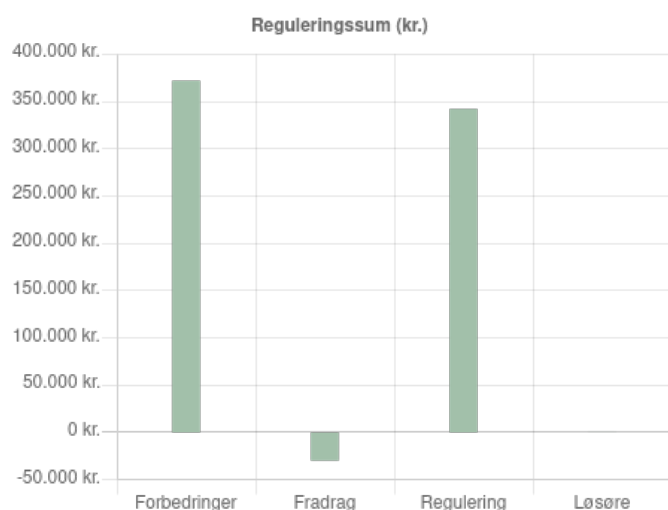




Forening

A/B DEMO
CVR: 12345678
 Matrikelnr: 64m
 Energimærke: C (Udløber 2031-09-24)
 Opførelsesår: 1892
 Bebygget areal: 629 m²
 Samlet bygningsareal: 2516 m²
 Samlet beboelsesareal: 2853 m²
 Samlet erhverv: 221 m²

Vedligeholdelsesstand

- Normal

Rekvirent

Peter Petersen

Tilstede ved gennemgang

- Rekvirent
- Anden

Boligen

**Pile Alle 43 kl th
 2000 Frederiksberg**

Areal 123 m²
 Antal værelser 1

Dokumentation for forbedringer

- Sælgers opførelse af materialer og timeløbsbrug
- Håndværker-regninger / kvitteringer for materialer
- Tidligere lejlighedsvurdering

Opsummering

Forbedringer ialt 371.974 kr.
 Fradrag/vedligehold -15.800 kr.
 Fradrag/mangler (Ændring nødvendig) -14.000 kr.
Reguleringssum ialt, ekskl. løsøre 342.174 kr.
 Løsøre 279 kr.

Dokumenterede (DF): 7, Vurderede (VF): 34.5, Overført fra tidligere (OT): 13

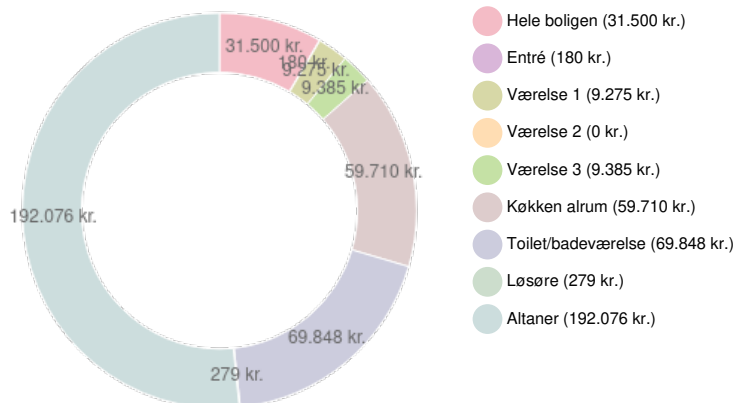
* Forbedringer omfatter nye forbedringer, afskrivninger, fradrag og løsøre. Vurderede/Udokumenterede forbedringer tæller for 1,5
 * Fradrag for mangler omfatter områder, hvortil der er lovmæssige krav, der ikke er opfyldt.
 DF = Dokumenterede forbedringer (fremvisning af faktura mv)
 VF = Vurderede forbedringer (Ingen dokumentation, eget udført arbejde mv)
 OT = Overført fra tidligere vurdering

Vurdering er udført af: Peter Berg +45 28705838 pb@cera.dk CERA ApS - CVR: 33244851

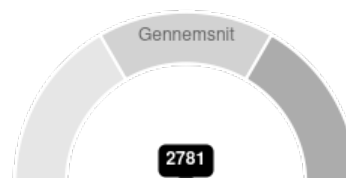
Afsluttet dato: 9 Jun 2021

Oversigt over forbedringer

Forbedringer ialt inkl. løsøre: 372.253 kr.



Forbedringer (kroner pr m²)



Forbedringer



- 2 Dokumenterede (DF)
- 2 Vurderede (VF)
- 1 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	El-installationer: HPFI/HFI er lovpligtigt	01.1. HPFI/HFI, med tilhørende sikringsgrupper. 02.1. Div. udført el-arbejde i boligen. Overført arbejde.	2011	50.000	20	31.500	☐	☐	☒	0	0	
	Opvarmning	01.1. Centralvarme/fjernvarme.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Termostater	01.1. Intakte, intet synligt/kosmetisk at bemærke.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	El-eftersyn	01.2. Se udført el-rapport.	0	0	0	0	☒	☒	☐	-8.800	0	
	VVS-eftersyn	01.2. Se udført vvs-rapport.	0	0	0	0	☒	☒	☐	-5.200	0	
	Bygge og ibrugtagningstilladelse	01.1. Myndighedsdokumentation fremvist.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Ventilation/aftræk	Beboelse, generelt, BR10, min volumenstrøm/indblæsning 0,3 l/s. Trapperum eller fælles forrum med direkte adgang til boligenheder. Tilførsel af udeluft: Oplukkeligt vindue, udeluftventil eller luftsluse. Tilførslen af udeluft skal ske forinden i rummet. Kan variere fra kommune til kommune	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	

Forbedringer



- 0 Dokumenterede (DF)
- 1 Vurderede (VF)
- 1 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt/kosmetisk at bemærke. Greb overført fra tidligere rapport.	2012	900	10	180	☐	☐	☒	0	0	
	Stuk/loft	01.1. Beklædt med væv/filt.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Vægge	01.3. Beklædt med væv/filt.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Gulv	01.1. Plankegulv, alm slidtage, opmalet. 02.1. Brugsmærker/misfarvninger, malerpletter, borebiller, rester af gulvtæppe mv.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-1.000	

Værelse 1

Forbedringer



- 0 Dokumenterede (DF)
- 3 Vurderede (VF)
- 1 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler vedl.	Fradrag/ stand mere	Læs mere
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt/kosmetisk at bemærke. 02.1. Dørgreb defekt/mangler eller manglende nøgle rosette.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-200	
	Stuk/loft	01.1. Beklædt med væv/filt.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Vægge	01.3. Beklædt med væv/filt. 02.0. Mindre sætninger/revnedannelser/huller, udbedring/forsejning nødvendig. Inkl. hems mv. Overført fra tidligere rapport.	2005	14.960	30	9.275	☐	☒	☒	0	-1.000	
	Gulv	01.1. Plankegulv, alm slidtage, opmalet. 02.1. Brugsmærker/misfarvninger, malerpletter, borebiller, rester af gulvtæppe mv.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-1.000	

Værelse 2

Forbedringer



- 0 Dokumenterede (DF)
- 3 Vurderede (VF)
- 0 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler vedl.	Fradrag/ stand mere	Læs mere
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt/kosmetisk at bemærke. 02.1. Dørgreb defekt/mangler eller manglende nøgle rosette.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-200	
	Stuk/loft	01.1. Beklædt med væv/filt.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Vægge	01.3. Beklædt med væv/filt. 02.0. Mindre sætninger/revnedannelser/huller, udbedring/forsejning nødvendig.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-500	
	Gulv	01.1. Plankegulv, alm slidtage, opmalet. 02.1. Brugsmærker/misfarvninger, malerpletter, borebiller, rester af gulvtæppe mv.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-1.000	

Forbedringer



- 1 Dokumenterede (DF)
- 3 Vurderede (VF)
- 1 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt/kosmetisk at bemærke. 02.1. Dørgreb defekt/mangler eller manglende nøgle rosette. Inkl. eget arbejde.	2017	2.638	20	2.426	☒	☒	☐	0	-200	
	Stuk/loft	01.1. Beklædt med væv/filt.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Vægge	01.3. Beklædt med væv/filt. 02.0. Mindre sætninger/revnedannelser/huller, udbedring/forsejning nødvendig. Inkl. walk in, hems, mv. Overført fra tidligere rapport.	2005	22.450	20	6.959	☐	☒	☒	0	-1.500	
	Gulv	01.1. Plankegulv, alm slidtage, opmalet. 02.1. Brugsmærker/misfarvninger, malerpletter, borebiller, rester af gulvtæppe mv.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-1.000	

Forbedringer



- 2 Dokumenterede (DF)
- 5 Vurderede (VF)
- 7 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	Dørblad	01.2. Intet dørblad, åbne planløsning.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Stuk/loft	01.1. Beklædt med væv/filt. 02.1. Mindre sætninger/revnedannelser/huller, udbedring/forsejlning nødvendig. Overført fra tidligere rapport.	2009	16.200	30	12.474	☐	☒	☒	0	-1.000	
	Vægge	01.5. Beklædt med fliser over bordplade. Inkl. eget arbejde. 01.3. Beklædt med væv/filt.	2017	12.465	20	11.467	☒	☒	☐	0	0	
	Gulv	01.1. Plankegulv, alm slidtage, opmalet. 02.1. Brugsmærker/misfarvninger, malerpletter, borebiller, rester af gulvtæppe mv.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-3.000	
	Elementer	01.4. Ældre køkken, mindre mangler/hakker/overfladenedbrydninger/løse hængsler/håndtag mv. Overført.	2005	40.000	20	12.400	☐	☐	☒	0	0	
	Bordplade	01.2. Laminat. 02.1. Trænger til behandling/begyndende nedbrydning/mindre hakker mv. Inkl. vask, overført fra tidligere rapport.	2009	11.012	20	5.836	☐	☒	☒	0	-1.000	
	Vask	01.1. Vask med armatur. 03.3. Begyndende nedbrud af materiale/overfalder. Overført fra tidligere rapport.	2009	5.769	20	3.057	☐	☒	☒	0	-200	
	Ventilation/aftæk, Køkken	Beboelse, køkken, BR-10: min. volumenstrøm/indblæsning 20 l/s. Beregnings eksempel af min. kapacitet på emhætte: m3 rum: Køkken 4(b)m x 3,5(l)m x 2,3(h)m = 32,2m3. Min. kapacitet: 32,2m3 x 10 = 322m3 m3/t.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Indbygget Opvasker	Gram	2020	1.888	10	1.793	☒	☐	☐	0	0	
	Indbygget køleskab	Bosch	2017	5.892	10	4.124	☐	☐	☒	0	0	
	Div el arbejde	Overført fra tidligere rapport.	2010	13.730	20	7.963	☐	☐	☒	0	0	
	Div vvs arbejde	Overført fra tidligere rapport.	2009	1.126	20	596	☐	☐	☒	0	0	

Toilet/badeværelse

Forbedringer



- 1 Dokumenterede (DF)
- 6 Vurderede (VF)
- 1 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	Dørblad	01.3. Intakt dør/gerigt, dog begyndende nedbrydning efter vand/fugtpåvirkning. #BR anviser en ventilationsåbning på mindst 100 cm2 eller en spalte under døren.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-700	i
	Loft, vådrum	01.1. Beklædt med væv/filt.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	i
	Vægge generelt, Vådrum	01.5. Puds/væg/opmalet/microcement.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	i
	Wc	01.2. Fritstående wc, skal afkalkes, så overflade ej nedbrydes.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-200	i
	Vask	02.1. Vask med armatur, skal afkalkes, så overflade ej nedbrydes. 02.2. Fuge bag vask mod væg mangler/nedbrudt, ny fuge nødvendig.	2017	9.070	20	8.344	☒	☒	☐	0	-400	i
	Bad	01.4. Bruseniche med glasplade/dør. Nyt bad etableret. Overført fra tidligere rapport.	2005	99.200	30	61.504	☐	☐	☒	0	0	i
	Vægge badezone	01.4. Puds/opmalet.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	i
	Gulv, Vådrum	01.1. Beklædt med flise/klinkegulv. Membran lovkrav fra 1995 (SBI 169/BR 95). Opmalet. Brugsmærker mv.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-1.000	i
	Gummifuger: Elastiske fuger - I vådrum altid udført som fugemassefuge. Skal overholde By & Byg Anvisning 200/252: Fugehåndbogen 1997, være silikonebaseret, egnet til brug i vådrum i overensstemmelse med DS/ISO 11600:1993 (Dansk Standard, 1993).	01.2. Fuge skal afrenses for skimmel/kalk, så overflade ej nedbrydes.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-500	i
	Ventilation/aftræk, Vådrum	Særsilt wc-rum, bryggers og kælder, BR10, min volumenstrøm/indblæsning 10 l/s. Tilførsel af udeluft: Oplukkeligt vindue, udeluftventil eller luftsluse. Tilførslen af udeluft skal ske fornedet i rummet. Kan variere fra kommune til kommune	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	i
	Varmekilde	02.4. Gulvvarme, vandbåren.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	i
	Armatur i bad	01.2. Br. batteri med brusestang og håndbruser. 02.1. Skal afkalkes, så overflade ej nedbrydes.	0	0	0	0	☐	☒	☐	0	-200	i

Løsøre

Forbedringer



- 0 Dokumenterede (DF)
- 0 Vurderede (VF)
- 1 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	El-gaskomfur	Ariston	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	i
	Vaskemaskine	Siemens	2011	2.799	10	279	☐	☐	☒	0	0	i

Forbedringer



- 1 Dokumenterede (DF)
- 0 Vurderede (VF)
- 0 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	Altan	01.5. Altan opført.	2019	194.017	30	192.076	☒	☐	☐	0	0	
	Gulv/fundament	01.1. Intet synligt/kosmetisk at bemærke.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Gelænder	01.1. Intet synligt/kosmetisk at bemærke.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	
	Sidebeklædning	01.1. Intet synligt/kosmetisk at bemærke.	0	0	0	0	☐	☐	☐	0	0	

Vurderingen

Denne vurdering omfatter forbedringer ifølge andelshaverens oplysninger, evt. fejl og mangler samt løsøre. Værdien af forbedringer er sat til prisen på anskaffelsestidspunktet med fradrag for slid og ælde. Hvor der ikke foreligger dokumentation for anskaffelsesprisen, er værdien sat ud fra vores skøn. Vurderingen er udført i overensstemmelse med §5 i Lov om Andelsboligforeninger og ifølge ABF's vejledninger.

Forbedringsværdien nedskrives efter **ABF's retningslinier**. Fradrag forventes nødvendigvis ikke at kunne dække lovliggørelse/opretning. Hvis boligen er besigtiget møbleret, tages der forbehold for fejl og mangler, som ikke kunne konstateres pga. indbo. Vurderingen er ikke gyldig før tilhørende faktura er betalt. Anvendes vurderingen alligevel i en overdragelsesaftale/salg, kan denne annulleres.

Generelt

Vurderingen omfatter alene de forbedringer, som andelshaveren oplyser. Andelshaveren er ansvarlig for disse oplysningers rigtighed.

Hvor der ikke foreligger dokumentation for forbedringer, er vurderingen foretaget efter vores skøn og overbevisning.

Vurderingen er udført visuelt. Der er ikke foretaget hultagning ved skjulte konstruktioner og installationer. Ansvar for lovlighed, godkendelser, fejl og mangler mv. påhviler sælger.

CERA kan ikke gøres ansvarlig for fejl og mangler i boligen.

Denne vurderingsrapport er ikke rådgiverarbejde, men alene en uvildig vurderingsgennemgang. Er sælger i tvivl omkring byggetekniske begreber, lovtekster mv. i rapporten, er sælger altid forpligtiget til at opsøge rådgiver.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med §5 Lov om Andelsboliger (se Lovgrundlag).

Boligen overtages som besat med de forbedringer samt fradrag, der er nævnt i denne rapport.

Evt. skjulte fejl og mangler skal skriftligt oplyses af køber inden for foreningens angivene tidsfrist til sælger og administrator. CERA kan efter denne tidsfrist ej heller gøres ansvarlig for tastefejl, afskrivningsfejl og lignende.

Sælger

Sælger er ansvarlig for forbedringsarbejdernes lovlighed og er forpligtet til at fremskaffe nødvendig dokumentation for arbejde, der kræver anmeldelse eller autorisation. Sådan arbejde er derfor ikke omfattet af denne vurdering.

Sælger kan ikke, efter underskrivelse af salgspapirer, gøre indsigelse mod nærværende vurdering.

Køber

Det er købers ansvar, at de nødvendige dokumentationer foreligger ved overtagelsen af andelen, samt at fejl og mangler er udbedret i beskrevet omfang.

De, i vurderingen, anførte forudsætninger skal være opfyldt for de enkelte forbedringsarbejder. Det er købers ansvar, at forudsætningerne er opfyldt samt at nødvendig dokumentation foreligger inden andelen overtages.

Køber gøres opmærksom på, at forbedringer, der har en værdi ved overdragelsen, kan blive værdiløse i forbindelse med gennemførelse af fælles/ændrende beslutninger i andelsforeningen, tvunget af byfornyelse eller andet.

Lovgrundlag

Vurderingen er foretaget i henhold til Lov om Andelsboligforeninger. I denne lov hedder det bl.a.:

§5, stk. 9

"Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slidtage."

§5, stk. 10

"Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset for køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge."

Øvrige informationer

CERA ApS - Pile Allé 43 - 2000 Frederiksberg
Tlf: 7070 7178 - CVR.: 33244851

Klausul

Denne vurdering må ikke uden skriftlig tilladelse fra CERA benyttes af andre end sælger med det formål at afhænde den vurderede lejlighed. Vurderingen er gældende i 3 måneder.

Dokumentation

