

SAG A/B Borups Plads  
VEDR Vurdering af andelslejlighed

---

Andelsboligforening: A/B Borups Plads  
Administrationskontoret  
Borups Plads 28, st. Th.  
2200 København N

Andelshaver: Lise Birgitte Hansen

Lejlighedens beliggenhed: Humlebækgade 45, st. th.  
2200 København N

Andelsnummer 181

---

Tilstede ved vurderingen 11.10.2018 KL. 08.00

Bestyrelsesmedlem Kenneth Madsen  
Andelshaver: Lise Birgitte Hansen  
Rådgiver: Steen Rosendal.  
El-og vvs- installatør deltog i besigtigelsen af lejligheden.

---

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 08.10.2018

Boligafgiften udgør for tiden	kr.	2.520,00 pr. måned
Fransk Altan	kr.	90,00 pr. måned
Å conto varme udgør for tiden	kr.	392,00 pr. måned
Å conto vand udgør for tiden	kr.	168,00 pr. måned
Fælles netværk	kr.	53,00 pr. måned
Fælles arbejdsdage	kr.	50,00 pr. måned
I alt kr.	kr.	3.273,00 pr. måned

Lejlighedens størrelse i.h.t. BBR 56 kvm.

---

2 værelses lejlighed – 1 rum mod gaden og 1 mod gården – samt køkken, gang og bad. Lejligheden var møbleret ved besigtigelsen, der kan være fejl og mangler som først ses efter fraflytningen.

### **Boligens vedligeholdelsesstand i henhold til andelsboligloven:**

#### Entré

Dørtelefon, elmåler med HPFI-relæ og flere grupper. Linoleum på gulv. Vægge med filt – pænt istandsat. Vandskade på loft udbedres af forsikring via foreningen.

#### Baderum

Baderum indrettet i gammelt toiletrum. Provenceklinker på gulv og væg – Monierrude også muret til. Lille vask. Lavskylstoilet. Opkant mod gang er efter besigtigelsen ændret og ført ind under sidekarme. Ny mekanisk ventilation over loft med rist i sænket gips loft og besigtigelseslem. 2 defekte indbygningsspots. Vandskade på loft udbedres af forsikring via foreningen.

#### Lofter

Oprindeligt pudsede lofter, der er pænt istandsat i stue, soveværelse og gang. Køkkenloft har enkelte skader efter gammel rørføring. Gipsloft i bad. Vandskade på loft i gang og baderum udbedres af forsikring via foreningen.

SAG A/B Borups Plads  
VEDR Vurdering af andelslejlighed

---

#### Køkken

Nyere køkken opsat af tidligere andelshaver. Skabe med hvide skabsfronter. Laminat bordplade. Fliser opsat på vægstykket over bordpladen, samt omkring gaskomfur. Nyt linoleum på gulvet. Gipsloft. Udgang til fransk altan fra køkken. Ingen emhætte. Beboer ønsker at sælge hårde hvidevarer med – Gaskomfur, vaske- /tørremaskine, opvaskemaskine og køleskab. Watherblock på vaskemaskine. Drypbakke er monteret.

#### Vinduer

Foreningen har opsat nye koplede vinduer mod gaden og termovinduer mod gården.. Fransk altan opsat mod gården.

#### Døre

Gamle fyldningsdøre – alle er hvidmalede og til stede. 1 dør blændet.

#### Gulve

Gamle bræddegulve i alle rum undtagen i toilet, hvor der er klinker og køkken med linoleum. Gulvene fremstår lidt slidte. - Måske er de kun uvaskede. Gulve må genbeses inden salg. De skal fremstå uden mangler og med intakt overfladebehandling. Ellers pålægges et fradrag.

#### Vægge

Alle vægge fremstår med savsmuldspapir, filt eller andet grundarbejde. Nogle skader .

#### El-installationer

Alle kontakter er udskiftede. Nyt el er fremført overalt. HPFI-relæ. I køkken er installationen blevet "Jordet.". Der er besigtigelseslem i baderum, så installationer over loft kan besigtiges. Lysdæmper opsat af sælger.

#### Økonomi

Der er taget udgangspunkt i tidligere vurdering fra 18.06.2015. Sælger har udført enkelte forbedringer.

#### Ulovligheder:

Forhold skal udbedres inden salg af lejligheden kan godkendes af foreningen. Intet

Overdragelsesgrundsummen opgøres som følgende:

= = = = =

Andelsværdien pr. d. d. er:

**95 x 200 kr/m<sup>2</sup> x 56**

**kr. 1.064.000**

Beløbet er uden beregning af honorar for rapport samt gebyr til andelsboligforeningen.

Andelshaver har fra d.d. 14 dage til kommentering og opfølgning på rapportens påtalepunkter.

Efter denne dato foretages kun ændringer i rapporten efter medgået tid.

Fakturaer der ønskes medtaget som forbedringer skal være os i hænde senest 3 uger efter vurderingen.

Fakturaer på forbedringer der fremsendes inden for tidsgrænsen, bliver sat ind vederlagsfrit.

Med venlig hilsen

Steen Rosendal.

SR/I:\1-aktive\Stefansgade 62v (Borups Plads)\1-SAGEN\HU45-stthB.doc

SAG A/B Borups Plads

VEDR Vurdering af andelslejlighed

<b>Vurdering af forbedringer og mangler</b>				
Pos. Nr.		Oprindelig værdi	% Værdi	
	<b>Skema A. Arbejde udført af tidligere andelshavere:</b>			
	Arbejdets art			
A.1	Nyt Bad. Opsat 2004. 30 års afskrivning	63.000	69%	43.470
A.2	El fornyet. Udført 2004. 20 års afskrivning	21.000	42%	8.820
A.3	Nyt gasinstallatio. Udført 2001. 20 års afskrivning	3.000	27%	810
A.4	Nyt blandingsbatteri i køkken. Opsat 2001. 20 års afskrivning	1.500	27%	405
A.5	Køkken- fliser over bord. Opsat 2011. 20 års afskrivning	2.500	79%	1.975
A.6	Nyt køkken: Udført 2014. 20 års afskrivning	15.000	92%	13.800
A.7	Køkken: Fliser ved gaskomfur. Opsat 2014. 20 års afskrivning	2.500	92%	2.300
A.8	Køkken- El. Jording af el . Opsat 2015. 20 års afskrivning	1.940	94%	1.824
A.9	Køkken-ws: Watherblok . Opsat 2015. 20 års afskrivning	1.091	94%	1.026
	<b>Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:</b>			<b>74.429</b>
Pos. Nr.	<b>Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver:</b>			
	Arbejdets art.			
B.1	VVS: montering af opvaskmaskine og vaskemaskine. Udført 2015. 20 års afskrivning	2.015	94%	1.894
B.2	Blændet dørhul. Udført 2015. 20 års afskrivning	2.500	94%	2.350
B.3	Bad. Ventilator. Udført 2015. 20 års afskrivning	1.168	94%	1.098
B.4	Bad: bruser og glashylde. Udført 2015. 20 års afskrivning	990	94%	931
B.5	Linoleumsgulv i køkken og gang. Udført 2016. 10 års afskrivning	11.866	90%	10.679
B.6	Lysdæmper: Udført 2018. 20 års afskrivning	1.046	100%	1.046
B.7	Bad: Opkant: Udført 2018. 20 års afskrivning	2.641	100%	2.641
B.8	Drypbakke i køkken. Udført 2018. 20 års afskrivning	650	100%	650
	<b>Forbedringsarbejder i alt:</b>			<b>21.289</b>
pos.nr.	<b>Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage</b>			
C.1	Intet	0	0%	0
	<b>Tilpasset løsøre i alt</b>			<b>0</b>
pos.nr.	<b>Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller undlade</b>			
D.1	Gaskomfur Smeg: Udført 2014. 10 års afskrivning	4.676	70%	3.273
D.2	Vaske-/ tørremaskine: Udført 2015. 10 års afskrivning	4.557	80%	3.646
D.3	Opvaskemaskine: Udført 2015. 10 års afskrivning	4.294	80%	3.435
	<b>Løsøre i alt:</b>			<b>10.354</b>
A	Arbejder udført af tidligere andelshavere			74.429
B	Arbejder udført af sælgende andelshaver			21.289
C	Tilpasset løsøre			0
	Forbedringsarbejde, i alt			95.718
D	Løsøre			10.354
E.1	Tilbagehold. Mangler			0
F	Tillæg			
G	Tillæg/tilbagehold, i alt			0
H	Løsøre og forbedringsarbejder, inkl. tillæg/tilbagehold, ilat			95.718
I	Løsøre og forbedringsarbejder, excl. Tillæg/tilbagehold, i alt			95.718
	Andelsgrundpris 95 x 200 x 56			1.064.000
	Forbedringer uden fradrag og uden løsøre			95.718
	<b>Samlet pris for andelslejligheden</b>			<b>1.159.718</b>