

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

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

Andelshaver : Dobroslawa Dahl

Andelslejlighedens beliggenhed: Humlebækgade 47, 3.th
2200 København N

Andelsnummer 196
Kælderrumsnummer 141

Tilstede ved vurderingen d. 09.02.2018 var :

Bestyrelsesmedlem : Kenneth Madsen
Andelshaver : Dobroslawa Dahl
Rådgiver: Steen Rosendal.
El-og vvs- installatør deltog i besigtigelsen lejligheden.

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 28.02.2018

Boligafgiften udgør for tiden	kr. 3.240,00 pr. måned.
Altan	kr. 200,00 pr. måned.
Á conto varme udgør for tiden	kr. 504,00 pr. måned.
Á conto vand udgør for tiden	kr. 216,00 pr. måned.
Fælles netværk	kr. 53,00 pr. måned.
Arbejdsdage	<u>kr. 50,00 pr. måned.</u>
I alt kr.	kr. 4.263,00 pr. måned.

Lejlighedens størrelse i.h.t. BBR 72 kvm.

REV: 17.07.2018

Lejligheden består af entré, to rum mod gaden, nyere køkken/alrum mod gården, samt nyere baderum.

Boligens vedligeholdelsesstand i henhold til andelsboligloven:

Generelt:

Lejligheden er møbleret ved besigtigelsen, så der kan forekomme fejl og mangler, som ikke er registreret.

Entré

Dørtelefon og el-måler – kun HFI-relæ. Klinker på gulvet. Ingen lysudtag.

Baderum

Sælger har udført nyt baderum i tidligere wc-rum. Klinker på gulvet, fliser på vægge til ca. 200 cm, lille vask, lavskyldstoilet uden sæde. Sænket loft med spots, hvor 1 er defekt. Mekanisk udsug. Opkant mod gang er efterfølgende gennemgangen oplyst udført lovlig. Kvittring fremsendt. Defekt/manglende lysudtag. Byggetilladelse forevist. Dokumentation for udført vådrumsbehandling efterfølgende fremsendt.

Køkken

Sælger har udført nyt køkken/ alrum. Væg mod værelse og mod gang er fjernet . Der er ikke retableret i loft og gulv efterfjernelse af vægge.

Stor køkkenØ med vask og komfur. Elementer monteret på klinkegulv,- ikke alle fliser / fuger er intakte. Hvide fronter, bordplade med fliser, puds fjernet i gl. komfurniche. 1 køleskabe, 1 fryser, gaskomfur, vaskemaskine. Synlige rør. Waterblok og drypbakke opsat. Groenje gaskomfur: Bagerste blusgnist tænder defekt. Hvis køber også køber gaskomfuret skal køber straks bringe det i orden.

Udgang til altan fra Alrum. Hegn og sejl skal fjernes.

Påklistrede "tapesprosser" på glas i dør, - skal fjernes. Niche ved udgangsdør ikke lavet færdigt, - kun grundpudset. Spartles og males, samt fodpanel monteres. Gulv i niche afrenses og overfladebehandles.

Døre

Alle døre forefindes. Fyldningsdøre med nyere små håndtag. 1 håndtag defekt. Glas over dør til køkken.

Lofter

Alle lofter er gamle pudsede lofter med pletter. På loft køkken/alrum er den gamle stuk ikke fjernet efter væg er fjernet.

Gulve

Gamle plankegulve. Alrum og to værelser trænger til slibning og oliering.

Gulv i køkken: klinker, fugedefekter ved indgang. Gulv i entre med klinker. Gulv i baderum med klinker.

Vægge

Vægge fremstår med væv i alle rum. Væg ved nyt køkken/alrum fjernet.

Vinduer

Nye vinduer med koplede rammer opsat mod gaden og med termoglas mod gården.

El-installation:

Gamle el-installationer i hele lejligheden. Kun enkelte kontakter er fornyet, ellers gamle kontakter på træunderlag. Gl. stofledninger i rør. Alt anbefales udskiftet af køber. HPFI-relæ opsat. Overgangs stik monteret på vaskemaskine.

Ulovligheder:

Forhold som skal udbedres inden salg kan accepteres.
Ingen.

Økonomi:

Der er taget udgangspunkt i tidligere vurderingen af 11. Juni 2008. / rev. : 13.07.08

Beboere har fremlagt kvitteringer på økonomien

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

Overdragelsesgrundsummen opgøres som følgende:

= = = = =

Andelsgrundværdien pr. d. d. er:
95 x 200 kr./ kvm x 72

kr. 1.368.000,-

Andelsgrundpris i alt

kr. 1.368.000,-

Med venlig hilsen
Steen Rosendal

Vurdering af forbedringer og løsøre				
Pos. Nr.		Oprindelig værdi	% Værdi	
	Skema A. Arbejde udført af tidligere andelshavere:			
	Arbejdets art			
A.1	Intet			0
	Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:			0
	Forbedringsarbejder sælger:			
	Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver:			
	Arbejdets art.			
B.1	Køkken. Væg fjernet. Udført 2008. ingen afskrivning	8.000	100%	8.000
B.2	Køkken. Nyt køkken. Udført 2008. 20 års afskrivning	20.000	63%	12.600
B.3	Låse til yderdøre. Udført 2008. 10 års afskrivning	1.383	10%	138
B.4	Bad: Nyt bad. Udført 2009. 25 års afskrivning	75.000	80%	60.000
B.5	EL: Kabler i bæg og kontakter udskiftet enkelte steder. Udført 2008. 20 års afskrivning	5.000	63%	3.150
B.6	VVS: Waterblok og drypbakke, køkkenbatteri, wc-sæde. Udført 2018. 20 års afskrivning	4.513	100%	4.513
B.7	EL: Opsat HPFI-relæ og overgangsstik. Udført 2018. 20 års afskrivning	2.700	100%	2.700
B.8	Bad: Ny opkant. Udført 2018. 20 års afskrivning	1.285	100%	1.285
	Forbedringsarbejder sælger i alt:			92.386
				0
Pos.Nr.	Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage			0
C.1	Intet			0
	Tilpasset løsøre i alt			0
Pos.Nr.	Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller undlade			0
D.1	Køleskabe. Opsat 2010. 10 års afskrivning	3.000	30%	900
D.2	Køleskabe. Opsat 2010. 10 års afskrivning	3.000	30%	900
D.3	Komfur. Opsat 2010. 10 års afskrivning	3.000	30%	900
D.4	Vaskemaskine. Opsat 2010. 10 års afskrivning	2.500	30%	750
	Løsøre i alt:			3.450
Pos.Nr.	Skema 4. Summation			
A	Arbejde udført af tidligere andelshaver			0
B	Arbejde udført af sælgende andelshaver			92.386
C	Tilpasset løsøre			0
	Forbedringsarbejde i alt:			92.386
D	Løsøre			3.450
E	Tilbagehold indtil mangler er udbedret			
E.1	Mangler i altanudgangsniche			-2.000
E.2	Mangler på gulve - skal slibes og behandles.			-8.400
E.3	Mangler på klinkegulv køkken			-1.500
E.4	Mangler på dørhåndtag			-300
E.5	Mangler I alt			-12.200
F	Tillæg			
G	Tillæg/tilbagehold i alt			-12.200
H	Løsøre og forbedringsarbejder incl. tillæg/tilbagehold i alt			80.186
I	Løsøre og forbedringsarbejder excl. tillæg/tilbagehold i alt			95.836
	Andelsgrundpris 95 x 200 x 72			1.368.000
	Forbedringer incl. løsøre , uden fradrag			95.836
	Samlet pris for andelslejligheden			1.463.836