

SAG A/B Borups Plads

VURDERING AF ANDELSLEJLIGHED.

=====

Andelsboligforening:	A/B Borups Plads Borups Plads 28.st.th. 2200 København N
Lejlighedens beliggenhed:	Humlebækgade 39, 1.sal th. 2200 København N
Andelshaver :	Naur Hamad
Andelsnummer :	153
Kælderrumsnummer :	94

Tilstede ved vurderingen d. 11.09.2018 var:

Bestyrelsesmedlem:	Kenneth Madsen
Andelshaver :	Naur Hamad
Rådgiver:	Steen Rosendal

El-og vvs- installatør deltog også på gennemgangen.

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 13.09.2018

Boligafgiften udgør for tiden	kr. 3.150,00 pr. måned
Altan	kr. 200,00 pr. måned
A ´ conto varme udgør for tiden	kr. 490,00 pr. måned
A ´ conto vand udgør for tiden	kr. 210,00 pr. måned
Kabel-tv	kr. 53,00 pr. måned
Fælles netværk	kr. 50,00 pr. måned
I alt	kr. 4.153,00 pr. måned

Lejlighedens størrelse i.h.t. BBR**70 m².**

Lejligheden er en 3 værelses lejlighed med 2 stuer mod gaden, værelse mod gården, køkken, baderum og gang.

Boligens vedligeholdelsestilstand i henhold til andelsboligloven:

Da lejligheden er møbleret på besigtigelsen, kan der efter rydning fremkomme fejl og mangler som ikke kunne besigtiges på gennemgangen.

Lejligheden har levn tilbage fra overtagelsen fra udlejning vedr. ulovligt baderum, som ikke pålægges sælger at følge op på. Køber pålægges at lave nyt baderum og bringe alle myndighedsforhold i orden.

Entré:

Elmåler med HPFI-relæ og dørtelefon, lakeret plankegulv. Malet glas over dør mod køkken. Tapet på vægge.

Bade-/ Toiletrum:

WC-indrette med afløb Badet er indrettet i gammelt toiletrum hvor der ikke foreligger byggetilladelse eller godkendt indretning. Rum skal renoveres af køber. Rummet må ikke benyttes til baderum før der ligger en byggetilladelse og alt er udført iht. myndighedskrav. Malede vægge, malet terrazzogulv, lille håndvask, lavtskyllende toilet. Naturlig ventilation. Opkant mod gang er ok. Afbryder til toilet placeret udenfor rummet.

SAG A/B Borups Plads

Køkken:

Gl. rammekøkken med nyere laminatbordplade. Løst vinyl på gulvet. Underliggende planker med lak/ fernis. Fliser over bord ved vasken og bag komfur. Fliser er ikke opsat håndværksmæssigt korrekt. Ved komfur er monteret hyldepapir fastholdt med gafatape hen over fliserne.

Gaskomfur. Tapet på vægge er monteret færdigt. Loft fremstår ubehandlet med pudsskade ved faldstamme.

Køkkenet fremstår som slidt og med behov for en renovering.

Vægge:

Vægge er generelt i rimelig stand med tapet på alle flader. Dog er køkken og wc-rum slidte og ikke i orden. Stor åbning udført mellem de 2 stuer.

Lofter:

Lofter er alle originale pudsede og med enkelte små revner og afskallinger. I stuer er afskallinger og i køkken mangler behandling.

Døre:

Gamle fyldningsdøre, hvidmalede. Dør mellem stue og værelse lukket med plade.

Gulve:

Tæppe på gulve i stuer, værelse og gang. Underliggende plankegulve er ved besete felter med lak/ fernis og tape og malerpletter. Skal være afrensede ved salg.

Vinyl i køkken ligger løst og uden svejste samlinger. Skal fjernes og gulv istandsættes.

Gulv i WC-rum er malet terrazzo og skal renoveres samtidig med at der laves nyt bad af køber.

Vinduer:

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

Altandør i soverum. Ingen mangler beset.

Altan:

Altan med udgang fra soverum. Ingen mangler beset,- skal være ryddet og rengjort ved fraflytning.

Varme:

Fjernvarme med målere. Måler rykket af aflæsningsfirma og har efterladt huller i forplade.

El:

HFI-relæ, gammel installation i hele lejligheden.

Økonomi:

Der har ikke været udført vurdering af denne lejlighed siden foreningen overtog ejendommen som andelsboligforening.

Kun små forbedringsarbejder udført af sælger.

Ulovlige forhold:

Forhold som sælger skal udbedre inden salg kan godkendes af foreningen

Ingen. Men køber skal lovliggøre baderum inden indflytning

SAG A/B Borups Plads

Overdragelsesgrundsummen opgøres som følgende:

=====

Andelsgrundværdien pr. d. d. er:

95 x 200 kr./ kvm x 70**kr. 1.330.000,-**

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 2 uger efter vurderingen.

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

Med venlig hilsen

Steen Rosendal

SR/ljo/C:\Users\steenros.K-BQTLT2J\Desktop\SR PROJEKTER 07042018\Borups plads\hu39-1th.doc
21. november 2018

SAG A/B Borups Plads

Vurdering af forbedringer og løsøre				
Pos. Nr.	Arbejde udført af tidligere andelshavere:	Oprindelig værdi	% Værdi	
	Arbejdets art			
A.1	intet			
	Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:			0
Pos. Nr.	Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver: (udført af foreningen)			
	Arbejdets art.			
B.1	Bad: Vask og brusehoved. Udført 2013. Afskrevet over 20 år	1.577	90%	1.419
B.2	Køkken: Vask og blandingsbatteri. Udført 2018. Afskrevet over 20 år	3.612	100%	3.612
B.3	Køkken: Bordplade. Udført 2018. Afskrevet over 20 år	3.500	100%	3.500
B.4	HPFI-relæ. Udført 2014. Afskrevet over 20 år	1.375	92%	1.265
B.5	Glaskuper i bad og udtag i gang. Udført 2018. Afskrevet over 20 år	1.500	100%	1.500
	Forbedringsarbejder i alt:			11.296
pos.nr.	Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage			
	Arbejdets art.			
C.1	intet			0
	Tilpasset løsøre i alt			0
pos.nr.	Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller undlade			
	Arbejdets art.			
D.1	Køl og frys. Udført 2011. Afskrevet over 10 år	3.999	40%	1.600
D.2	Klædeskab. Udført 2010. Afskrevet over 10 år	5.000	30%	1.500
D.3	Kommode. Udført 2010. Afskrevet over 5 år	2.000	10%	200
D.4	Microovn. Udført 2016. Afskrevet over 10 år	500	90%	450
D.5	Stol og bord. Indkøbt 2018. Afskrevet over 5 år			
	Løsøre i alt:			3.750
A	Arbejde udført af tidligere andelshaver			0
B	Arbejde udført af sælgende andelshaver			11.296
C	Tilpasset løsøre			0
	Forbedringsarbejder, i alt			11.296
D	Løsøre			3.750
E.1	Tilbagehold. Køkken slidt			-15.000
E.2	Tilbagehold. Gulve afrenses, slibes og lakeres			-11.000
E.3	Tilbagehold. Intet			
F	Tillæg			
G	Tillæg/tilbagehold, i alt			0
H	Løsøre og forbedringsarbejder, inkl. tillæg/tilbagehold, ilat			-10.954
I	Løsøre og forbedringsarbejder, excl. Tillæg/tilbagehold, i alt			11.296
	Andelsgrundpris 95 x 200 x 70			1.330.000
	Forbedringer uden fradrag og uden løsøre			11.296
	Samlet pris for andelslejligheden			1.341.296