

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

VURDERING AF ANDELSLEJLIGHED.

=====

Andelsboligforening:	A/B Borups Plads Administrationskontoret Borups Plads 28. st. Th. 2200 København N
Andelshaver	Jeanette Skaarup & Claus Christensen
Andelslejlighedens beliggenhed:	Borups Plads 26.1.th 2200 København N
Andelsnummer	81
Kælderrumsnummer	236

Tilstede ved vurderingen d. 19.08.2020 kl. 08.00 var:

Bestyrelsesmedlem:	Kenneth Madsen
Andelshaver	Jeanette Skaarup & Claus Christensen
Rådgiver:	Steen Rosendal.

El-og vvs- installatør deltog også gennemgangen.

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 24.08.2020

Boligafgiften udgør for tiden	kr. 5.670,00 pr. måned.
Altan	kr. 350,00 pr. måned
A´ conto varme udgør for tiden	kr. 882,00 pr. måned
A´ conto vand udgør for tiden	kr. 378,00 pr. måned
Fælles netværk	kr. 53,00 pr. måned
Arbejdsdage	<u>kr. 50,00 pr. måned</u>
I alt	kr. 7.383,00 pr. måned

Lejlighedens størrelse i.h.t. BBR 126 kvm.

REV: 19.09.2020

Lejligheden er en 3 værelses lejlighed med stort køkken/ alrum, badeværelse, 3 værelser/ stuer, samt lille entre med skab.

Boligens vedligeholdelsesstand i henhold til andelsboligloven:

Lejligheden er delvis møbleret ved besigtigelsen, hvorfor der kan forekomme fejl og mangler, som ikke er konstaterede ved gennemgangen.

Entré

Lille entré med skab, dørtelefon og HPFI-relæ og flere grupper på el-måler.
Lakeret plankegulv. BD-30 dør isat af foreningen.

Alrum

Åbnet til køkken. I pæn stand. Lakeret plankegulv.

Baderum

Stort baderum med klinkegulv, fliser på væg til 210 cm, lavskylstoilet og bruseniche, installation til vaskemaskine og tørretumbler. Nedhængt loft med indbygningsspot.

Spa, hvor boblefunktion oplyst virker. Skal tjekkes af køber inden 14 dage. Ventilationen fra rummet er lukket – skal åbnes. Vaskeskabelement. Vindue til det fri. Enkelte udblomstringer på faldstamme.

Køkken

Køkken er nyere med nedtagning af væg mod midterrum og indrettet som køkken/ alrum. Køkkenelementer med hvide fronter, hvid bordplade i højglans. Gaskomfur, emhætte med recirkulation, køleskab, fryser og opvaskemaskine. Waterblock og drypbakke er af sælger oplyst monteret efter synet er udført. Vægge er beklædt med filt. Bag komfur er glasplade. Lakeret plankegulv – fremstår pænt. Udgang til lille altan. Løs plade under opvask med skade.

Døre

Gamle malede fyldningsdøre. Alle døre forefindes. Der er glas i dør mellem bad og alrum.

Lofter

Gamle pudsede lofter i alle rum. I pæn stand. Gipsloft i baderum med spots

Gulve

Gamle bræddegulve i alle rum undtagen baderum. Gulve er lakerede og fremstår pæne.

Vægge

Alle vægge fremstår i pæn stand med filt . Fliser på væggen i baderum.

Væg mellem køkken og midterrum er nedtaget.

Der er forevist byggetilladelse og statiske beregninger på udførelsen.

Vinduer

Nyere vinduer og altandør i træ opsat via foreningen.

Koblede partier mod gaden og termovinduer mod gården.

Altan opsat ud for køkkenet. Alger skal fjernes inden salg.

El-installation

Alle kontakter undtagen bad er udskiftet. Alle stofledninger er udskiftet.

Nyere el opsat i køkken. Nyere spots opsat i baderum.

El-måler med HPFI-relæ med flere grupper.

Varme

Fjernvarme med radiatorer med målere.

Der er ikke nogen radiator i værelse. Opsættes af foreningen.

Økonomi

Der er taget udgangspunkt i tidligere vurderingsrapport fra d. 08.09.2017

Ulovligheder:

Forhold som skal udbedres inden foreningen kan godkende salget.

Ingen.

Andelsgrundsummen opgøres som følgende:**95 x 200 kr./kvm x 126 i alt****2.394.000 kr.**

Beløbet er uden beregning af honorar for rapporter, 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/ F:\SR PROJEKTER 01082017\Borups plads\BO26-1thB.doc
17. september 2020

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

Vurdering af forbedringer og løsøre				
Pos. Nr.	Arbejde udført af tidligere andelshavere:	Oprindelig værdi	% Værdi	
	Arbejdets art			
A.1	Ombygning bad. Udført 2001, afskrivn. 30 år	75.000	50%	37.500
A.2	Omlægning af el. Udført 2001, afskrivn. 20 år	20.000	15%	3.000
A.3	Opsætning af Spa i bad. Udført 2011, afskrivn. 20 år	32.000	69%	22.080
A.4	Væg fjernet køkken/alrum. Udført 2011, afskrivn. 30 år	41.687	88%	36.685
A.5	Nyt køkken. Udført 2011, afskrivn. 20 år	17.897	69%	12.349
A.6	Nyt el i køkken. Udført 2011, afskrivn. 20 år	1.000	69%	690
A.7	El moderniseret. Udført 2017, afskrivn. 30 år	16.700	98%	16.366
A.8	Waterblock og drypbakke . Udført 2017, afskrivn. 20 år	1.200	94%	1.128
	Forbedringsarbejder i alt:			129.797
	Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:			
Pos. Nr.	Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver:			
	Arbejdets art.			
B.1	El i køkken. Udført 2018, afskrivn. 20 år	1.947	96%	1.869
	Forbedringsarbejder i alt:			1.869
				0
Pos.Nr.	Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage			0
C.1	Skabselement. Udført 2011, afskrivn. 5 år	30.000	10%	3.000
C.2	Køl-frys. Opsat 2013. afskrivn. 10 år	7.299	40%	2.920
C.3	Emhætte. Opsat 2013. afskrivn. 10 år	1.800	40%	720
	Tilpasset løsøre i alt			6.640
Pos.Nr.	Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller undlade			
D.1	Komfur. Opsat 2009. afskrivn. 10 år	8.495	9%	765
D.2	Tørretumbler. Opsat 2016. afskrivn. 10 år	3.529	70%	2.470
D.3	Vaskemaskine. Opsat 2013. afskrivn. 10 år	3.529	40%	1.412
D.4	Opvaskemaskine. Opsat 2018. afskrivn. 10 år	3.220	90%	2.898
D.5	Mærklægningsgardine. Opsat 2018. afskrivn. 5 år	6.700	70%	4.690
	Løsøre i alt:			12.234
Pos.Nr.	Skema 4. Summation			
A	Arbejde udført af tidligere andelshaver			129.797
B	Arbejde udført af sælgende andelshaver			1.869
C	Tilpasset løsøre			6.640
	Forbedringsarbejde i alt:			138.306
D	Løsøre			12.234
E.1	Fradrag . Ingen.			
F	Tillæg			
G	Tillæg/tilbagehold i alt			0
H	Løsøre og forbedringsarbejder inkl. tillæg/tilbagehold i alt			150.541
I	Løsøre og forbedringsarbejder excl. tillæg/tilbagehold i alt			150.541
	Andelsgrundpris 95x 200 x 126			2.394.000
	Forbedringer uden fradrag men incl. løsøre.			150.541
	Samlet pris for andelslejligheden			2.544.541