

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	Charlotte Correll og Jacob Møller
Andelslejlighedens beliggenhed:	Stefansgade 52.st.tv. og 1. tv. 2200 København N
Andelsbolignummer:	19
Kælderrumsnummer:	59

Tilstede ved vurderingen 19.08.2020 KL. 08.00

Bestyrelsesmedlem	Kenneth Madsen
Andelshaver	Jacob Møller
Rådgiver:	Steen Rosendal

El-og vvs- installatør deltog i besigtigelsen af lejligheden.

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 24.08.2020

Boligafgiften udgør for tiden	kr. 5.040,00 pr. måned.
Altan	kr. 200,00 pr. måned.
Fransk Altan	kr. 90,00 pr. måned.
Á conto varme udgør for tiden	kr. 784,00 pr. måned.
Á conto vand udgør for tiden	kr. 336,00 pr. måned.
Fælles netværk	kr. 53,00 pr. måned
Arbejdsdage	kr. 50,00 pr. måned
I alt	kr. 6.553,00 pr. måned

Lejlighedens størrelse i.h.t. BBR 112 kvm.

REV: 12.10.2020

Boligens vedligeholdelsesstand i henhold til andelsboligloven:

4 rum andelslejlighed, hvor Stefansgade st.tv. og 1. tv. er bygget sammen. Væg mellem køkken og værelse mod gård i stueplan er taget ned og fjernet. I værelse mod gaden er intern trappe. Nyt køkken og nyt bad. Tidligere baderum stueplan er nedlagt.

På 1. salen er indrettet nyere baderum i gl. køkkenrum.

Generelt

Lejligheden er delvist møbleret, hvorfor der kan være forhold som ikke er blevet registrerede.

Entré

Entré i stueplan – væg omkring er revet ned mod køkken og værelse. På gulv er lagt ”betonlignende produkt”. Dørtelefon og elmåler på begge etager. I stueplan er gruppetavle med HPFI-relæ. Entré på 1. sal er med afhøvlede gulve med hvidolie.

Baderum øverst

Nyere baderum indrettet på 1. sal.

Toilet med indbygget cisterne. . Bruseafsnit indrettet i gl. wc-rum med adgang fra baderum. Fliser på væggen og klinker på gulv i brusenichen. Opkant er ikke målt. Klinker på gulv i resten af rummet. 70 mm betonbordplade med porcelænsvask og underskabe. Tørre-/ vaskesøjle i gl. komfurniche. Waterblok på vand til vaskemaskine.

Køkken

Nyt køkken-alrum indrettet med nedtagning af vægge mod værelse og gang.

Gulv er belagt med "betonlignende produkt". Halvvæg mod alrum omkring skabselementer beklædt med fliser. Skabe er med hvide fronter.

Korion bordplader. Gaskomfur. Indbygget opvaskemaskine og køl/frys. Emhætte.

Komfur, opvaskemaskine, køleskab og andre hårde-hvide varer indgår i handlen.

Der er til badeværelse inddraget en lille del af rummet, hvor gammel gasmåler var placeret – kosteskabet.

På 1. sal er køkkenet fjernet.

Døre

Alle døre forefindes – dog er dør i stueplan mellem entré og køkken/værelse, da væggene er fjernet.

Alle døre er umalede fyldningsdøre. Dør mellem gang og stue er oplyst står i kælderen.

Lofter

Gamle pudsede lofter i alle rum.

Vinduer

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

I stueplan er opsat Fransk altan og på 1. sal er opsat Altan.

Trappe

Trappeforbindelse mellem etager placeret i rum rum mod gaden.

På 1. sal er opsat "New Yorkervæg" med dør omkring trappehullet

Vægge

Alle vægge er med malerbehandlede med overfladeteknik, så de fremstår nuancerede, som en glittet overflade. Udført på en bund af puds eller tapet. Baderum med fliser og filt

På 1. sal er opsat "New Yorkervæg" med dør omkring trappehullet

Gulve

På gulv i stueplan køkken/alrum og entre er lagt "betonlignende produkt". Lille revne mellem køkkenskabe. Øvrige gulve i stueplan er hvidolierede plankegulve.

På 1. sal er hvidolierede plankegulve, med ilægning af gummifuge i gang og sove/trapperum. Nyere gulv i værelse på 1. Sal. På 1. sal er baderum med klinker.

El-installation

Der er udført nyt strøm i hele lejligheden af sælger.

Varmeinstallation

Fjernvarme med radiator med målere.

Økonomi

Der er taget udgangspunkt i tidligere vurdering af d. 01.02.2016
Sælger har udført mange store ombygninger.

Ulovligheder:

Forhold skal udbedres inden salg af lejligheden kan godkendes af foreningen.
Ingen. Alle mangler iht. synsrapporter fra vvs og el oplyst udbedret.

Økonomisk oversigt

Andelsgrundværdien pr. d. d. er

95 x 200 kr./ kvm x 112

kr. 2.128.000,-

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.

F:\SR PROJEKTER\Borups plads\ST52-st tvD.doc
20. oktober 2020

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

Vurdering af forbedringer og løsøre		Stefansgade52.st.tv.		
Pos.Nr.		Oprinde lig værdi	% Værdi	
	Skema A. Arbejde udført af tidligere andelshavere:			
	Arbejdets art			
A.1	Trappe og trappehul. Opsat 2008. 20 års afskrivning	30.000	79%	23.700
A.2	Bad. Opsat 2009. 30 års afskrivning. Restbeløb. Betongulv og vægge	30.000	94%	28.200
	Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:			51.900
	Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver:			
	Arbejdets art.			
B.1	Nyt el i hele lejligheden. Udført 2015. 30 års afskrivning	76.297	96%	73.245
B.2	Baderum. Murer . Opsat 2015. 30 års afskrivning	80.440	96%	77.222
B.3	Baderum. Skabe,Vvvs, Maler. Opsat 2015. 20 års afskrivning	28.912	90%	26.021
B.4	Gulv stueplan køkken/ alrum & entre. Udført 2015. 20 års afskrivning	50.294	90%	45.265
B.5	Køkken/ alrum & entre: Gipsloft. Udført 2015. 30 års afskrivning	17.425	96%	16.728
B.6	Køkken/alrum & entre: Murer og fliser. Udført 2015. 20 års afskrivning	25.580	90%	23.022
B.7	Køkken: skabe, bordplader& armatur. Udført 2015. 20 års afskrivning	81.254	90%	73.129
B.8	Gasmåler rykket . Opsat 2015. 20 års afskrivning	5.978	90%	5.380
B.9	Rykket hovedgasledning og vvs til køkken og bad. Udført 2015. 20 års nedskrivning	31.157	90%	28.041
B.10	New Yorkervæg med dør. Opsat 2015. 20 års afskrivning	37.500	90%	33.750
B.11	Malerarbejder i køkken og bad: Udført 2015. 20 års afskrivning	15.000	90%	13.500
	Forbedringsarbejder i alt:			415.303
				0
	Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage			0
C.1	Intet	0	0%	0
	Tilpasset løsøre i alt			0
	Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller unlade			
D.1	Tørretumbler. Opsat 2016. 10 års afskrivning	3.503	70%	2.452
D.2	Vaskemaskine. Opsat 2020. 10 års afskrivning	3.667	100%	3.667
	Løsøre i alt			6.119
	Skema 4. Summation			
A	Arbejde udført af tidligere andelshaver			51.900
B	Arbejde udført af sælgende andelshaver			415.303
C	Tilpasset løsøre			0
	Forbedringsarbejde i alt:			467.203
D	Løsøre			6.119
E 6	Tilbagehold indtil mangler er udbedret			0
F	Tillæg			
G	Tillæg/tilbagehold i alt			0
H	Løsøre og forbedringsarbejder incl. tillæg/tilbagehold i alt			473.322
I	Løsøre og forbedringsarbejder excl. tillæg/tilbagehold i alt			473.322
	Andelsgrundpris 95 x 200 x 112			2.128.000
	Forbedringer uden fradrag og uden løsøre			467.203
	Samlet pris for andelslejligheden			2.595.203