



Salgsopstilling for salg af andelsbolig.

A/B BORUP

Andelsboligens nummer	6002.1253-4	Anføres ved alle henvendelser
Adresse:	Vestergårdsvej 39, 1.th., 2400 Kbh. NV.	
Bruttoareal	39	

Andelsindskud kr. 3.900,00

Købesum:

Andelsværdi iht. seneste GF 2023. (Andelsindskud x 186)	kr.	725.400,00
Forbedringer iht. vurderingsrapport	kr.	34.454,00
Tilpasset løsøre iht. vurderingsrapport	-	
Løsøre iht. vurderingsrapport	kr.	250,00
Købesum	kr.	760.104,00

Omkostninger:

1/2 vurderingshonorar, rapport over værdier forbedringer og løsøre mm	kr.	2.062,50
1/2 gebyr for el-tjek ved autoriseret elektriker	kr.	797,50
Honorar for overdragelsesdokumenter inkl. moms.	kr.	10.000,00

Købers kapitalbehov **kr. 772.964,00**

If. Rapporterne er der fradrag for fejl og mangler på: kr. -19.000,00

Mdl. Boligafgift	kr.	2.276,36
A conto varme	kr.	250,00
Netværk	kr.	120,00
Mdl boligudgift	kr.	2.646,36

Når aftale om overdragelse er indgået mellem parterne udarbejder ejendomsadministrationen overdragelsesaftalerne.

Sælger skal som udgangspunkt, inden overdragelsesaftalerne udfærdiges, udbedre fejl og mangler. Visse fejl og mangler skal udbedres af sælger, idet fejl- og mangler ved de elektriske installationer samt vvs-installationerne, samt evt. pålagt fugtstyret ventilator og elastiske fuger. kan ikke kan overtages af køber.

Køber skal oplyse om han/hun ønsker at overtage løsøre.

Tilslutning til internet koster kr. 500,00

Ønsker du som intern at købe andelen, skal der indefor fristen foreligge et bindende tilsagn til sælger med kopi til bestyrelsen og administrator.

Udarbejdet af Bente Gudendal 29.11.2023

Skema for elsyn

Navn (rekvirent): _____

Installation: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr./by: _____

Postnr./by: _____

Telefon: _____

Installationsejer: _____

Generelle oplysninger:

Målinger

Måleobjekter	OK	Ændring nødvendig	Ikke aktuel	Målemetoder, -resultater og bemærkninger
Afprøvning af fejlstrømsafbrydere HPFI <input type="checkbox"/> HFI <input type="checkbox"/> PFI <input type="checkbox"/> FI <input type="checkbox"/> Anden metode: _____	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Gennemgående elektrisk forbindelse i beskyttelsesledere og udligningsforbindelser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Jordelektrodens overgangsmodstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Isolationsmåling 230/400 V strømkredse Lavvoltageinstallationer	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		

Kontrol

Tavler	OK	Ændring nødvendig	Bemærkninger
1. Tilgængelighed/fri plads	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Beskyttelse mod direkte berøring (afdækninger/kapsling)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Mærkning med tilhørsforhold/max. sikringsstørrelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. Overstrømsbeskyttelse/korrekt sikringsstørrelse/bundkontakter/ pasringe eller lignende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Fast 230/400 V installation	OK	Ændring nødvendig	Bemærkninger
1. Fordelingen af belastningen på grupper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Fastgørelse af kabler, monterings- materiel m.m. Låg på dåser og rosetter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Placering og antal tilslutningssteder for at undgå for lange tilledninger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. Ulovlig anvendelse af bøjelig ledning som fast installation, fritsiddende muffer m.v.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. Installationens almene tilstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lavvoltageinstallationer	OK	Ændring nødvendig	Bemærkninger
1. Oversigtstegning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Strømforsyninger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Overstrømsbeskyttelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. Ledningsmateriel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. Korrekt anvendelse og placering af belysningsarmaturer (brandfare)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6. Installationens almene tilstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Dato og underskrift

Uddrag af Stærkstrømsbekendtgørelsen, afsnit 6, Elektriske installationer, 1. udgave.

Del 6, 621.1. Ejeren (brugeren) er ansvarlig for installationens tilstand og vedligeholdelse og skal lade fejl og mangler afhjælpe snarest muligt samt foranledige, at der hurtigst muligt træffes foranstaltninger for at hindre, at fejl eller mangler kan foranledige fare for personer, husdyr eller ejendom.

Til ejer/bruger af installationen

Resultatet af eftersynet fremgår af blanketten og giver dig overblik over den sikkerhedsmæssige standard. Det fremgår også, hvor installationen evt. skal ændres for at gøre den lovlig, eller hvor installationen af andre hensyn bør ændres.

Det er kun den **synlige og umiddelbart tilgængelige del af installationen, der er eftersat og stikprøvevis adskilt**, med mindre andet er anført på skemaet.

Ved eftersynet har vi målt isolationsmodstanden i den faste installation og foretaget kontrol af det udstyr, der beskytter mod elektriske stød (HFI/HPFI-afbrydere o. lign.).

Elinstallatøren, der udfører dette eftersyn af installationen, kan ikke gøres ansvarlig for, at de fejl og mangler der findes, bliver afhjulpet, uanset om de er anført på denne blanket eller ej.

Hvis du ønsker det, vil vi gerne give dig mere detaljerede oplysninger om, hvad der skal ændres for at installationen bliver lovlig, og hvilke ændringer vi i øvrigt vil anbefale. Vi kan samtidig give dig et overslag over, hvad det vil koste.

Hvis du ønsker yderligere oplysninger om de bemærkninger, der er angivet i skemaet eller om vores eftersyn i øvrigt, beder vi dig om at kontakte os.

Med venlig hilsen

Vurderingsrapport

A/B Borup	
Andelsboligens beliggenhed:	Vestergårdsvej 39, 1. th., 2400 København NV
Formand/kontaktperson:	Michael Boel

Sælger		Administrator	
Navn:	Rasmus Kyed	Navn:	Herbo-Administration A/S
Adresse:	Vestergårdsvej 39, 1. th.	Kontakt:	Bente Gudendal
Postnr. og by:	2400 København NV	Adresse:	Anker Heegaards Gade 2
		Postnr. og by:	1572 København V

Vurdering		Deltagere	
Foretaget:	17. november 2023 kl. 09.00	Peter Ulrich - Focus2	
Bestilt af:	Rasmus Kyed	Rasmus Kyed - sælger	
Bekræftet:	16. november 2023		

Oplysninger om lejligheden	
Seneste vurdering foretaget:	19. januar 2016 af Mikael Møller Ferslev - Gaihede A/S
Vurderingsrapport forelagt:	Ja
Antal rum	<input type="text" value="1 værelse"/> og <input type="text" value="1 toilet/bad"/>
Opvarmning:	Central/fjernvarme
Vedligeholdelsesstand:	<input type="checkbox"/> Særlig god <input type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Dårlig

Ændringer	
Er der udført ændringer, der kræver offentlige godkendelser:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej
Er der foretaget EI- og VVS-arbejde, der kræver godkendelser:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej
Er der forevist regning eller godkendelse:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
Hvilke arbejder:	Bemærkninger: Forbedringer jf. tidligere vurderingsrapport
El-syn udført 27-11-2023 - med anmærkninger	

Særlige bemærkninger	
Er lejligheden fraflyttet:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej
Er Lejligheden rengjort:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
Bemærkninger:	

Sammendrag af priser - overført fra sidste side			
Forbedringer der skal overtages af køber	Værdi	kr.	34.454
Forbedringer der skal overtages af køber - udført af A/B	Værdi	kr.	0
Løsøre der efter ønske kan overtages af køber	Værdi	kr.	250
Mangler der skal udbedres for sælgers regning	Anslået	kr.	19.000

Grundlag for vurdering

Vurderingen er udført i overensstemmelse med paragraf 5 i Lov om andelsboligforeninger, Lejeloven og ABF's retningslinjer og i øvrigt vurderet. Skjulte installationer og bygningsdele er ikke vurderet. Sælger bærer det fulde ansvar for manglende oplysninger om skjulte fejl og mangler.

Hvis der er foretaget bygningsmæssige ændringer, som kræver offentlige godkendelser, er det sælgers ansvar, at disse foreligger. Hvis der er foretaget ændringer af el-, vand- eller afløbsinstallationer, er det sælgers ansvar, at arbejdet er udført af autoriserede installatører.

Hvis der konstateres ulovligt udført arbejde, påhviler udgiften til lovliggørelsen sælger. Sælger har ret til selv at udbedre fejl og mangler, eller få lovliggjort ulovlige forhold inden salgsdatoen. Sker dette ikke, modregnes omkostningerne i salgsprisen, og køber eller foreningen kan udbedre manglen.

Såfremt det afsatte beløb til lovliggørelse og retablering ikke er nok, vil yderligere udgifter hertil ligeledes skulle dækkes af sælger.

Hvad enten mangelfhjælpsningen sker af sælger eller køber, skal det færdige arbejde godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, eller en af denne udpeget person.

Vejledning til vurderingen

Arbejdets kvalitet	1. Ekstraordinær god 2. God 3. Normal 4. Mindre god 5. Dårlig
Udførelsesår	Årstal i parentes angiver årstal for tidligere vurdering
Grundlag for pris	R. Regning M. Mundtlig oplysning V. Vurderet T. Tidligere vurderet
Nedskrivning	Angives med hvilken %-sats anskaffelsesprisen er nedskrevet

Vurderingen

Afskrivningsprincip: **Kurvet afskrivning**

Vurderingen fremsendes til sælger, A/B og administrator for andelsboligforeningen.

Indsigelser mod vurderingen skal indsendes til vurderingsmanden inden 8 dage fra vurderingsrapporten er fremsendt.

Rapporten er forældet efter 6 måneder. Såfremt der foretages ændringer af lejligheden, skal der foretages en ny vurdering.

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvalitet	Udf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Afs. kurve	Ned-skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løvsøre	Fradrag mangler
Køkken:									
Ældre elementkøkken bestående af:									
1 underskab - køkkenvask									
1 skuffesektion									
1 underskab; 40 cm									
1 hyldektion; smal									
1 underskab; 50 cm									
2 overskabe, lågefronter fjernet									
1 overskab; emhætte/krydderi									
Laminatbordplade + stålvaske									
Elementer m.v. i alt	3/4	2005	t	44.000	20	79	9.240		
Brusslid forekommer	-	2023	v						
Stænkplade opsat	3	-	v						
Køkkenarmatur	3	-	v						
Hårde hvidevarer:									
Voss elkomfur, ældre	3/4	2005	t					0	
Electrolux kølefryseskab, ældre	3/4	2013	t	2.500	10	90		250	
Emhætte med kulfliter, ældre	3/4	2010	t	3.000	10	100			
Vægge med tapet, ældre; ujævnt	4	-	v						
Loft inddækket med gips; ujævnt	3/4	2005	t						
Gulv: vinyl/linoleum malet	3/4	2005	t	11.103	10	100			
Aftræk/ventilation: ikke opført i rum	-	-	v						
Skorstensaftræk med spjæld	-	-	v						
Vinduesudskiftning - ok	1	-	v						
NB: større genneboring i væg til bad uden tomrør	5	-	v						1.000
Karm opsat	3	-	v						
- dørblad nedtaget/fjernet	-	-	v						
Entré:									
Vægge med tapet; ældre	3/4	-	v						
Loft malet puds; ujævnt	3/4	-	v						
Plankegulv malet; ældre	3/4	-	v						
Gruppetavle med fejlstrømsafbryder opsat	-	-	v						
Fjernaflæst måler opsat	-	-	v						

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvalitet	Udf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Afs. kurve	Ned-skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løssøre	Fradrag mangler
Ny karm og sikkerhedsdør opsat af Foreningen	1	-	v						
Værelse - mod gård:									
Vægge malet glasfilt; ujævnt	3/4	-	v						
Loft malet puds; ujævnt	3/4	-	v						
Plankegulv malet; ældre	3/4	-	v						
Vinduesudskiftning - ok	1	-	v						
Karm og dør opsat - entré	3/4	-	v						
Badeværelse:									
Ældre renovering og udvidelse udført af tidligere andelshaver									
Renovering forudsættes udført efter gældende Bygningsreglement og By og Byg Anvisning 200 Vådrom									
Renoveret med:									
Klinkegulv									
Gulv afløb									
Vægfliser - fuger fremstår lettere misfarvet									
Nedsænket gipsloft med spotinstallation og inspektionslem									
Aftræk/ventilation: naturligt									
Hygrometerstyret ventilator opsættes inden salg jf. Foreningens retningslinjer									
Økonomi jf. tidligere vurderingsrapport:									
Nyt badeværelse inkl. sanitet	-	2005	t	99.812	20	79	20.961		
Sanitet:									
Brusetermostat + ophæng - indmuret rørføring	3 -	2005 -	t v						
Ifö håndvask	3	2005	t						
Bl. batteri	3	2005	t						
Ifö toilet 3/6 l	3	2005	t						

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvalitet	Udf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Afs. kurve	Ned-skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fradrag mangler
Tilpasset træhylder	3	-	v						
Karm og dør opsat - entré	3/4	-	v						
- karm gerigter og dør fremstår letter fugtskadet	4	2023	v						1.000
Generelt:									
El: installationsarbejde jf. tidligere vurdering	-	2005	t	20.250	20	79	4.253		
Lejlighedens overflader fremstår ældet	-	2023	v						
Ældre tapeter/filt modent for udskiftning	-	2023	v						
Fradrag vedligeholdelsesstand:									
Fradrag/kompensation: overflader	5	-	v						10.000
El-syn udført 27-11-2023 - med anmærkninger	-	2023	v						
Tilbagehold til lovliggørelse	-	2023	v						2.250
Eventuelle fejl og mangler i installationssyn skal afhjælpes af sælger inden salg	-	2023	v						
Installationssyn vedlagt	-	2023	v						
Standard:									
Tilbagehold til:									
Aflevering af nøgler	-	-	-						
Montering af hygrometerstyret ventilator *)	-	-	-						4.750
Rydning og rengøring af lejlighed	-	-	-						
Rydning og rengøring af kælderrum/pulterkammer	-	-	-						
På baggrund af vinduesudskiftning stiller foreningen skærpet krav til ventilation på badeværelser	-	-	-						
Alle badeværelser / toiletrum med gulv afløb og brus skal være forsynet med hygrometerstyret ventilator	-	-	-						
Installation udføres af DG El-service A/S	-	-	-						
Forbedringer	Overført til side 1						34.454		
Heraf forbedringer udført af A/B	Overført til side 1						0		
Løsøre	Overført til side 1							250	
Mangler	Overført til side 1								19.000