

Advokatfirmaet
NICOLAI GIØDESEN
I.C. Mortensens Eftf.

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Danske Bank
Reg.nr. 4180
Kontonr. 4180518398
CVR Nr. 69 63 23 19

Henrik Thranum
Jernbanevej 3B, 3. th.
2800 Lyngby
Via e-mail: thranum@gmail.com

den 3. februar 2022
/cni

Vedr.: A/B Kathrinehøj – bolignumner 0053-0015-03

Vedlagt fremsendes vurderingsrapport.

Lejlighedens maksimalpris kan herefter opgøres således:

Andelsværdi pr. 31/12-2020 (68 m2 x kr. 22.757,52)	Kr. 1.547.511,36
Forbedringer, jf. vurderingsrapport	Kr. 35.091,00
Løsøre, jf. vurderingsrapport	Kr. 450,00
Mangler, jf. vurderingsrapport	Kr. – 3.000,00
Maksimalpris i alt	<u>Kr. 1.580.052,36</u>

Jeg skal gøre opmærksom på, at dato for overdragelsen kun kan ske enten pr. den 1. eller 15. i en måned, og at der skal være minimum 3 uger fra oplysningsdatoen til overdragelsen finder sted.

Jeg afventer at modtage navn, adresse, e-mailadresse på køber samt oplysning om aftalt pris og overtagelsesdato.

Gebyret for vurderingsrapporten i alt kr. 3.625,00 incl. moms vil blive opkrævet via din boligafgift pr. 1. marts 2022.

Med venlig hilsen
Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
v/Christina Nielsen

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Danske Bank
Reg.nr. 4180
Kontonr. 4180518398
CVR Nr. 69 63 23 19

VURDERINGSRAPPORT

A/B Kathrinehøj

Administrator:
Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K.
tlf.: 33 15 84 45

e-mail: advokat@ngadvokat.dk

Vurdering af forbedringer og løsøre:	Jernbanevej 3B, 3.th.
Lejer/andelshaver:	Henrik Thranum
Besigtigelse af lejligheden er foretaget:	03.02.22
Tilstede ved gennemgang:	Henrik Thranum Søren Sørensen, Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Generelle oplysninger:

Der er foretaget besigtigelse af andelsboligen med henblik på godkendelse af opgørelsen af forbedringsværdier mv. i forbindelse med overdragelse. Besigtigelsens grundlag har været de oplysninger, som var blevet bestyrelsen forelagt af andelshaver, som dermed også indestår for oplysningernes rigtighed.

Selve besigtigelsen er foretaget efter bedste skøn og overbevisning i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 5 samt ABF's retningslinier. Der skal anføres, at der ikke er lukket op for kontrol af skjulte konstruktioner, ligesom der heller ikke er kontrolleret lovligheden af installationer, der kræves autoriseret udført. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser eller foretaget funktionsprøver af el, gas, vand og afløbsinstallationer.

For ændrede bygningskonstruktioner i forhold til oprindeligt, hvor der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse fra de respektive myndigheder, er vurderingen på grundlag af mit skøn om lovligheden, der dog ingen retsgyldighed har overfor bygningsmyndighederne.

Såfremt der i nærværende vurderingsrapport er anført priser for udførelse af arbejder i lejligheden, er disse anført inkl. moms.

Gennemgangen omfatter ikke bygningsdele, der var utilgængelige ved besigtigelsen på grund af manglende adgang til rum, eller på grund af forhindringer i form af forsænkede lofter, tæpper, møbler mv.

Vurderingsrapporten er gældende 1 år fra d.d.

OPGØRELSE AF FORBEDRINGSVÆRDIER

Vedligeholdelsesstand

jf. Andelsboligforeningsloven:

Særligt godt vedligeholdt

Normalt vedligeholdt

Særligt dårligt vedligeholdt

Ombygninger foretaget:

Ja

Nej

Af denne andelshaver

Af tidligere andelshaver(e)

Anmeldelse/Ibrugtagningstilladelse:

	Forevist	Nødvendig	Anbefales
VVS-installationer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afløbsinstallation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gasinstallation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
El-installation, obl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1.0 Forbedringer efter afskrivning:

Isolering af ydervæg i stue	2017	#	4.600	kr.	4.600
Blænding af dørhul mellem stue og værelse	2017	20	3.000	kr.	2.250
Stue/entre, nye el-kontakter	2010	20	1.400	kr.	560
Bredbånd, afskrives ikke	2012	#	11.111	kr.	11.111
Stue, 2 stk nye el-kontakter	2017	20	400	kr.	300
Køkken, nyt blandingsbatteri	2021	20	500	kr.	475
Køkken, ny bordplade og vask	2010	20	1.000	kr.	400
Badeværelse, nyt toilet	2021	20	3.100	kr.	2.945
Spartling og glasvæv på vægge	2017	20	15.000	kr.	11.250
Nedhængt loft i bad	2010	20	3.000	kr.	1.200

Forbedringer i alt **kr. 35.091**

2.0 Løsøre:

Tilpassede persienner i alle rum	2021	10	1.800	kr.	450
Løsøre i alt (brugsværdi)				kr.	450

3.0. Mangler:

Ja

Nej

Løse vægfliser i baderum udskiftes	kr.	3.000
	kr.	

Fradrag for mangler i alt kr. 3.000

Konklusion:

1.0 Forbedringer kr. 35.091

3.0 Fradrag for mangler kr. -3.000

I alt kr. 32.091

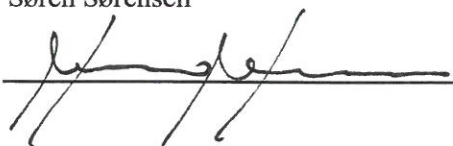
2.0 Løsøre kr. 450

Total i alt kr. 32.541

Bemærkninger:

København den 03.02.22

Som vurderingsmand
Søren Sørensen



For bestyrelsen
