

Andelsboligforening: A/B Borups Plads  
Administrationskontoret  
Borups Plads 28. st. Th.  
2200 København N

Andelshaver : Kristian og Rasmus Steen-Gørup

Andelslejlighedens beliggenhed: Stefansgade 62, 2. th.  
2200 København N

Andelslejlighedsnummer. 72  
Kælderrumsnummer. 6

---

Tilstede ved vurderingen den 21.06.2023 var :

Bestyrelsesmedlem Kenneth Madsen  
Rådgiver: Steen Rosendal.  
Andelshaver : Kristian og Rasmus Steen-Gørup  
El-og vvs- installatør deltog i besigtigelsen lejligheden.

---

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 11.05.2023

|                               |     |          |            |
|-------------------------------|-----|----------|------------|
| Boligafgiften udgør for tiden | kr. | 5.670,00 | pr. måned. |
| Altan                         | kr. | 200,00   | pr. måned. |
| Å conto varme udgør for tiden | kr. | 882,00   | pr. måned. |
| Å conto vand udgør for tiden  | kr. | 378,00   | pr. måned. |
| Fælles netværk                | kr. | 53,00    | pr. måned. |
| Arbejdsdage                   | kr. | 50,00    | pr. måned. |
| I alt kr.                     | kr. | 7.233,00 | pr. måned. |

126 kvm

To lejligheder slået sammen: Stefansgade 62 2.th. og Stefansgade 60 2.tv.

---

Rev. 04.09.2023

#### **Boligens vedligeholdelsestilstand i henhold til andelsboligloven:**

Lejligheden består af 4 værelser, stort nyt badeværelse, køkken alrum, påklædningsværelse og en lang gang. Lejligheden er møbleret på besigtigelsen, hvorfor der kan være fejl og mangler som ikke opdages. Lejligheden er i meget fin stand. Lejligheden er totalt renoveret.

#### **Entre:**

Gang sammenlagt for begge lejligheder. For enden af gangen er der et nyrenoveret vaskerum med ny lydør.  
Gang er pænt istandsat. Dørtelefon er placeret ved siden af døren. Gul er afslebet og lakeret.  
El-måler med HPFI-relæ og enkelte grupper.  
Der er åbnet mellem gang og køkken, samt væg mellem første værelse er revet ned, og der er helt åbent køkken alrum sammen med gangen.  
Gl. wc-rum er indrettet til "bryggers". Væg mod køkken er rykket

#### **Baderum:**

Et værelse, gammelt køkken og toiletrum, er indrettet til baderum i år 2014. Rummet er totalombygget i 2018 incl. gulvvarme og håndklædetørre. Støbt gulv. Opkant ca. 10 cm. Forsænket loft med indbyggede spots. Fliser på vægge. Separat bruseniche med opkant, - kan accepteres som vådrumszone.

#### **Lofter:**

Pæne lofter i alle rum. Forsænket loft gang og bad, samt i køkken alrum sektionen. Indbyggede spots i bad. Øvrige sænkede lofter ?.

#### **Køkken/ alrum:**

Nyere køkken opsat med dobbeltbredebordplade med skabe ind mod alrum og ind mod køkkensektion. Sænket loft med spots. Linoleum på gulv. Ekstra skabe opsat. Overskabe udført, Indbygget ovn, nedfældede induktionskogeplader, emhætte, køle/frys. indbygningsopvaskemaskine. Opvaskemaskine, ovn og kogeplader er fast inventar. Køleskab sælges som løst inventar.

#### **Døre:**

Flere er i forbindelse med ombygningen retableret døre. Døre som er fjernet tidligere mod stue overfor køkken alrum, døre ind til køkken alrum, dør til garderobeniche. Øvrige døre i pæn stand Nyere døre isat mellem de to sammenlagte lejligheder, og ind til værelse mod gaden og badeværelse. Og af denne andelshaver er monteret nye døre mellem stuer og til baderum, Bryggers/ viktualierum, vaskerum / linnedrum.

#### **Gulve:**

Plankegulve i alle rum, slebne og lakerede. Fremstår i rimelig stand. Slidt gulv i alrum oplyst udbedret efter min gennemgang. Dørtrin er afmontere. Linoleum i køkkendel. Klinker i baderum . Tæppe i soverum,- væg til væg.

#### **Vægge:**

Vægge fremstår i pæn stand i alle rum. Filt eller væv på lofter og vægge.

#### **Vinduer:**

Nye vinduer mod gade og gård udskiftet af foreningen. Termoruder mod gården og koblede rammer mod gaden.

#### **El-installationer:**

Nyere el-installationer i lejligheden hvor alt tilsyneladende er blevet fræset ind i væggen, undtagen ved 2 el-målere. Der er monteret 2 nye HPFI-relæ. Trafoer til spots er beset af elektriker. Flere grupper og elektroniske målere.

#### **Varmeinstallationer:**

Fjernvarme med individuelle målere.

#### **Ulovligheder:**

Forhold som skal udbedres inden salg kan accepteres. Intet bemærket.

#### **Økonomi:**

Der er taget udgangspunkt i tidligere vurderingen af 20.06.2018: Nuværende andelshavere har ombygget lejligheden totalt

Overdragelsesgrundsummen opgøres som følgende:

=====

Andelsgrundværdien pr. d. d. er:

**20.400 kr./ kvm x 126**

**kr. 2.570.400,-**

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.

Hybridnet og antenntilslutning

Med venlig hilsen

Steen Rosendal

SR/MB/D:\SR 2022 PROJEKTER\Borups plads\St62-2th C.doc  
26. Maj 2018

| <b>Vurdering af forbedringer og løsøre</b>                                |  |                  |         |                  |
|---|--|------------------|---------|------------------|
| Pos. Nr.  | Arbejds art  | Oprindelig værdi | % Værdi |                  |
| <b>Skema A. Arbejde udført af tidligere andelshavere:</b>                 |  |                  |         |                  |
| A.1   | Nyt Køkken. Udført 2009. 20 års afskrivning ( reduceret)                                     | 22.234           | 45%     | 10.005           |
| A.2   | Ombygningsarbejder med dørhuller og vægge. Udført 2008. 20 års afskrivning ( reduceret)      | 33.000           | 40%     | 13.200           |
| A.3   | EL. Jord til vaske- og opvaskemaskine. Udført 2018. 20 års afskrivning                       | 1.900            | 90%     | 1.710            |
| <b>Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:</b>                        |  |                  |         | <b>24.915</b>    |
| <b>Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver:</b>                  |  |                  |         |                  |
| B.1   | Baderum med skabe , sanitet, fliser, ws-arbejder. Udført 2018. 20 års afskrivning            | 330.000          | 90%     | 297.000          |
| B.2   | Glasvæv/ filt på alle vægge og lofter. Udført 2018. 20 års afskrivning                       | 60.000           | 90%     | 54.000           |
| B.3   | Forsænket loft i mellemgang. Udført 2018. 20 års afskrivning                                 | 15.000           | 90%     | 13.500           |
| B.4   | Nye/ gamle døre købt og monteret. Udført 2018. 20 års afskrivning                            | 20.000           | 90%     | 18.000           |
| B.5   | Nye dørhåndtag til alle døre. Udført 2018. 5 års afskrivning                                 | 10.000           | 10%     | 1.000            |
| B.6   | Nye låse alle døre, . Udført 2018. 10 års afskrivning  | 30.000           | 60%     | 18.000           |
| B.7   | Stuk i stuer og værelser . Udført 2018. 10 års afskrivning                                   | 15.000           | 60%     | 9.000            |
| B.8   | Hybridnet og antennetilslutning . Udført 2018. 10 års afskrivning                            | 5.000            | 60%     | 3.000            |
| B.9   | Total omlægning af elinstalation . Udført 2018. 30 års afskrivning                           | 35.625           | 97%     | 34.556           |
| B.10  | Væg tilvæg tæppe soverum . Udført 2018. 5 års afskrivning                                    | 50.000           | 10%     | 5.000            |
| B.11  | EL. 2 HPFI-relæ og ændret ventilation. Udført 2023. 20 års afskrivning                       | 3.400            | 100%    | 3.400            |
| B.12  | Bad. Opkant mod gang. Udført 2023. 20 års afskrivning  | 3.000            | 100%    | 3.000            |
| B.13  | Køkken: nedrivning af væg. Ikke bærende. Udført 2018. Ingen afskrivning                      | 4.375            | 100%    | 4.375            |
| B.14  | Nyt køkken med skabe . Udført 2023. 20 års afskrivning                                       | 45.000           | 100%    | 45.000           |
| <b>Forbedringsarbejder i alt:</b>   |  |                  |         | <b>508.831</b>   |
| <b>Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage</b>                 |  |                  |         |                  |
| C.1   | Klæderskab i soverum. Opsat 2009. 20 års afskrivning   | 13.000           | 44%     | 5.720            |
| C.2   | Indbygningsovn.kogeplader, indbygningopvaskemaskine, emhætte. Opsat 2009. 10 års afskrivning | 17.500           | 0%      | 0                |
| <b>Tilpasset løsøre i alt</b>   |  |                  |         | <b>5.720</b>     |
| <b>Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller undlade</b> |  |                  |         |                  |
| D.1   | Gardinstænger, gardiner, persienner. Udført 2020. 5 års afskrivning                          | 38.000           | 55%     | 20.900           |
| D.2   | Køle-/ fryseskab. Opsat 2018. 10 års afskrivning   | 15.247           | 60%     | 9.148            |
| D.3   | Vaskesøjle. Opsat 2018. 10 års afskrivning   | 5.780            | 60%     | 3.468            |
| <b>Løsøre i alt:</b>  |  |                  |         | <b>33.516</b>    |
| A   | Arbejde udført af tidligere andelshaver  |                  |         | 24.915           |
| B   | Arbejde udført af sælgene andelshaver  |                  |         | 508.831          |
| C   | Tilpasset løsøre   |                  |         | 5.720            |
| Forbedringsarbejde, i alt   |  |                  |         | 539.467          |
| D   | Løsøre   |                  |         | 33.516           |
| E.1   | Tilbagehold Intet  |                  |         |                  |
| F   | Tillæg   |                  |         |                  |
| G   | Tillæg/tilbagehold, i alt  |                  |         | 0                |
| H   | Løsøre og forbedringsarbejder, inkl. tillæg/tilbagehold, i alt                               |                  |         | 572.983          |
| I   | Løsøre og forbedringsarbejder, excl. Tillæg/tilbagehold, i alt                               |                  |         | 572.983          |
| Andelsgrundpris 20.400 x 126  |  |                  |         | 2.570.400        |
| Forbedringer uden fradrag og uden løsøre                                  |  |                  |         | 539.467          |
| <b>Samlet pris for andelslejligheden</b>                                  |  |                  |         | <b>3.109.867</b> |