

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

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

Andelshaver : Karan Marie Toft

Andelslejlighedens beliggenhed: Humlebækgade 41, 4.th.
2200 København N

Andelslejlighedsnummer: 177 (169)
Kælderrumsnummer: 116

Tilstede ved vurderingen 23.02.2026 var:

Bestyrelsesmedlem Kenneth S. Madsen
Andelshaver : Karen Marie Toft
Rådgiver: Steen Rosendal.
El-og vvs- installatør deltog også på gennemgangen.

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 18,02.2026

Boligafgiften udgør for tiden	kr. 2.632,00 pr. måned.
Altan	kr. 200,00 pr. måned
A' conto varme udgør for tiden	kr. 392,00 pr. måned
A' conto vand udgør for tiden	kr. 168,00 pr. måned
Fælles netværk	kr. 53,00 pr. måned
Arbejdsdage	<u>kr. 50,00 pr. måned</u>
I alt	kr. 3.495,00 pr. måned

Lejlighedens størrelse jf. Bilag 1 til vedtægterne 56 kvm.

REV: 14.04.2026

Lejligheden er en 2-værelses lejlighed med stue mod gaden. Lejligheden er møbleret ved gennemsyn.

Boligens vedligeholdelsesstand i henhold til Andelsboligloven:

Generelt:

Lejligheden er møbleret ved besigtigelsen, hvorfor der kan være mangler, der ikke er konstateret. Der er afslebne gulve i alle rum overfladebehandlet med lak.

Entré:

I entre er dørtelefon og el-måler med HFI-relæ. Lakerede plankegulve. filt på vægge. Mangler 1 dør.

Baderum:

Baderum udført i 1999 og renoveret 2020, hvor fliser på vægge og gulv er behandlet med microcement.. Nyere toilet og håndvask. Opkant mod entré er i orden. Mekanisk ventilation. Lampe skal udskiftes til en med stænktæt skærm. Fliser/ microcement er monteret ½ op ad monierrude mod bagtrappe. Gulv afløb skal renses.

Køkken:

Nyt køkken med skabe fra IKEA. Fronter med rustfrit stål look- Laminat bordplade, - hul bag rørgennemføring af faldstamme ved vask. Plankegulv med mangler. 2 planker skal skiftes Rør står frist, - ingen rørkasser. Filt på loft og vægge.. Udgang til altan. Kabel hen over gulv er med en dækskinne.. Køleskab , vaskemaskine, opvaskemaskine, recirkulerende emhætte, samt

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

gaskomfur. Vedr, drypbakke,- se vvs-synsrapport. Køkkenfaldstamme skiftet af foreningen i 2026 efter min gennemgang. Loft skal pletmales af beboer.

Døre:

Døre er de originale, der er malede. Manglende døre fra sidste salg er erstattet af døre fra kælder i tvivlsomme mål og med mange afskallinger. Nye kan findes i kælderen af køber. Også dør til køkken. Dørhåndtag og låsekasse mangler på bagtrappedør.

Lofter:

Lofter er de oprindeligt pudsede lofter også i badeværelse.

Vægge:

Fremstår i rimelig stand. Filt på overflader.

Gulve:

Gulve er gamle plankegulve, afslebne og overfladebehandlede med lakering. Fremstår i pæn stand. Gulv i køkken med defekter.

Vinduer:

Nyere vinduer med koplede rammer opsat mod gaden og med termoglas mod gården..

El-installation:

Der er gamle installationer i ejendommen suppleret med enkelte nye. Flere steder oplagt synligt. Måler i entré: Der er HPFI-relæ – 3 grupper. Mangler iht. synsrapport er udbedret iht. faktura og notat, som er eftersendt.

VVS-installation.

Synsrapport er uden kommentarer, Dog ligger drypbakke ikke korrekt, men skal være ført helt ud under sokkel, så evt. vand løber ud denne vej. Alternativt kan lægges en fugtalarm.

Økonomi.

Der er taget udgangspunkt i tidligere rapport fra 22.02.2018 Rev. 22.02.2018

Ulovligheder:

Forhold som skal udbedres inden foreningen kan acceptere salg af lejligheden.
Drypbakke skal ændres.

Overdragelsesgrundsummen opgøres som følgende:

=====

21.600 kr./ kvm x 56

kr. 1.209.600

Fakturaer på forbedringer der fremsendes inden for tidsgrænsen, bliver sat ind vederlagsfrit.

Steen Rosendal
Rosendal Arkitekter

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

Vurdering af forbedringer og løsøre				
Pos. Nr.		Oprindelig værdi	% Værdi	
	Skema A. Arbejde udført af tidligere andelshavere:			
	Arbejdets art			
A.1	Baderum: Murer. Opsat 2000. 30 års afskrivning	22.000	27%	5.940
A.2	VVS. Opsat vandhane til vaskemaskine i køkken 2018. 20 års afskrivning	1.200	75%	900
A.3	EL. HPFI relæ, -jording af kontakter i køkken, m.m. Opsat 2018. 30 års afskrivning	5.000	91%	4.550
	Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:			11.390
	Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver:			
	Arbejdets art.			
B.1	Fuldspartling og filt. Opsat 2018. 20 års afskrivning	23.203	75%	17.402
B.2	Nyt køkken. Levering og montering. Opsat 2018. 20 års afskrivning	32.736	75%	24.552
B.3	Kabelkanal til el i gang. Opsat 2018. 20 års afskrivning	5.625	75%	4.219
B.4	Wc, håndvask og armaturer. Opsat 2020. 20 års afskrivning	5.190	88%	4.567
B.5	Låse trappedør: Opsat 2024. 5 års afskrivning	5.800	80%	4.640
	Forbedringsarbejder i alt:			55.380
pos.nr.	Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage			
C.1	HårdeHvideVarer: Opsat 2018. 10 års afskrivning	12.144	35%	4.250
	Tilpasset løsøre i alt			4.250
pos.nr.	Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller unklade			
D.2	Gaskomfur. Opsat 2018. 10 års afskrivning	3.804	35%	1.331
D.3	Garderobeskab Opsat 2018. 10 års afskrivning	6.236	35%	2.183
	Løsøre i alt:			3.514
A	Arbejde uført af tidligere andelshaver			11.390
B	Arbejde uført af sælgene andelshaver			55.380
C	Tilpasset løsøre			4.250
	Forbedringsarbejde, i alt			71.021
D	Løsøre			3.514
E.1	Tilbagehold ind til låsekasse og dørhåndtag på bagtrappedører monteret.			-3.500
E.2	Tilbagehold ind til 2 gulvbrædder er skifter i køkken			-3.500
E.3	Tilbagehold ind til loft i køkken er malerrepareret.			-1.500
F	Tillæg			
G	Tillæg/tilbagehold, i alt			-8.500
H	Løsøre og forbedringsarbejder, inkl. tillæg/tilbagehold, i alt			66.035
I	Løsøre og forbedringsarbejder, excl. Tillæg/tilbagehold, i alt			71.021
	Andelsgrundpris 21.600 x 56			1.209.600
	Forbedringer uden fradrag og uden løsøre			71.021
	Samlet pris for andelslejligheden			1.280.621