

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

VURDERING AF ANDELSLEJLIGHED.

=====

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

Andelshaver : Betine Jepsen

Andelslejlighedens beliggenhed: Humlebækgade 47, st.th.
2200 København N

Andelsnummer 190
Kælderrumsnummer 137

Tilstede ved Synet 23.04.2026

Bestyrelsesmedlem Kenneth Madsen

Rådgiver: Steen Rosendal.

Andelshaver : Betinna Jepsen

El-og vvs- installatør deltog i besigtigelsen lejligheden.

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 07.05.2026

Boligafgiften udgør for tiden	kr. 3.384,00 pr. måned
A´conto varme udgør for tiden	kr. 504,00 pr. måned
A´conto vand udgør for tiden	kr. 216,00 pr. måned
Fælles netværk	kr. 53,00 pr. måned
Arbejdsdage	kr. 50,00 pr. måned
I alt	kr. 4.207,00 pr. måned

Andelsboligens størrelse jf. bilag 1 til vedtægterne § 6 72 kvm.

Rev: 08.05.2026

Lejligheden er en 2-værelses andelslejlighed med 1 stort rum mod gaden , køkken og værelse mod gården, samt baderum og entre. Mod gaden er væg mellem tuer fjernet.

Boligens vedligeholdelsesstand i henhold til andelsboligloven:

Lejligheden er ikke ryddet. Der kan være fejl /mangler som først ses efter lejligheden er ryddet.

Lejligheden er overtaget i 1990.

Entré

Dørtelefon og HPFI-relæ med mange grupper. Gulvfremstår med lak, som er meget slidt.

Pudset loft. Væv på vægge. Manglende cylinder i dørlås. Hul skal lukkes.

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

Baderum

Ældre baderum. **Der foreligger ikke byggetilladelse på baderummet.** Køber skal lovliggøre forholdet overfor kommunen eller bygge et nyt. Der er ingen forbedring på det eks. baderum. Lovliggørelsen/ ombygningen skal iværksættes straks efter overtagelsen og inden indflytning. Klinker på gulv. Fliser på vægge. Pudset loft. Lavskylstoilet. Porcelænsvask. Opkant mod gang er ok. Naturligt aftræk. Synlige rørføringer.

Køkken

Ældre Elementkøkken. Laminat bordplade. Fliser på vægge overbordplade og omkring el-komfur. Masonitfliser på gulvet, - lidt trætte. Gipsplank på loftet. Fritstående køleskab. Ingen gas. Vaskemaskine fjernes.

Døre

Gamle hvidmalede fyldningsdøre. Alle døre er til stede i lejligheden. Køkkendør afsyret

Lofter

Gamle pudsede lofter - fremstår i pæn stand

Gulve

Gamle plankegulve med lakbehandling, samt baderum med små fliser. Plankegulvene fremstår med behov for slibning og ny behandling i entre, stue og værelser. Gulv er repareret fint efter væg er nedtaget stuevæg.

Vægge

Alle vægge fremstår i rimelig stand med filt eller væv undtagen i baderum, hvor der er fliser. På renoverede overflader er opsat filt. Væg mellem 2 stuer er fjernet. Ved fraflytning vil der være småhuller efter udtagning og nedtagning af væg-ting, hvilket kan accepteres.

Vinduer

Vinduer er af foreningen blevet udskiftet for ca. 10 år siden. Der er termoruder mod gården og koblede vinduespartier mod gaden. Ingen fejl set. Ingen altan

El-installation

Elinstallation med udskiftede kontakte og afbrydere.

Varme

Fjernvarme med radiatorer med elektroniske målere. Defekt føler skiftes af foreningen.

Økonomi:

Lejligheden blev vurderet i 2025, men der blev ikke noget salg. Før dette har der ikke været nogen vurdering i denne lejlighed.

Beboere har fremlagt oversigt med udførte arbejder.

Ulovligheder:

Skal udbedres inden foreningen kan acceptere salg af lejligheden.

Baderum er ikke myndighedsgodkendt og er dermed ikke lovligt. Køber påtager sig at lovliggøre baderummet.

SAG A/B Borups Plads

VEDR Vurdering af andelslejlighed

Overdragelsesgrundsummen opgøres som følgende:

=====

Andelsgrundværdien pr. d. d. er:

21.600 kr./ kvm x 72 kvm

Andelspris i alt 1.555.200 kr.

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.

SR/ur/C:\Users\Jesper\Desktop\SR_2025 PROJEKTER\Borups plads\HU47- st.th 2026 Udkast.doc
9. maj 2026

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	Ingen arbejder. Ingen tidligere andelshavere.		
	Forbedringsarbejder i alt:		0
	Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:		
	Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver:		
	Arbejdets art.		
B.1	Stue. Nedrivning af væg i stuen. Ingen nedskrivning	15.000	100% 15.000
B.2	Fuldspartling og filt på flere vægge. Udført 2016. 20 års afskrivning	10.000	65% 6.500
	Forbedringsarbejder i alt:		21.500
	Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage		0
C.1	Ingen arbejder		
	Tilpasset løsøre i alt		0
	Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller undlade		0
D.1	intet		
	Løsøre i alt:		0
	Skema 4. Summation		
A	Arbejde udført af tidligere andelshaver		0
B	Arbejde udført af sælgende andelshaver		21.500
C	Tilpasset løsøre		0
	Forbedringsarbejde i alt:		21.500
D	Løsøre		0
E	Tilbagehold indtil mangel er udført og godkendt.		
E	Tilbagehold: Gulve istandsættes		-7.500
E	Tilbagehold: Hul i dør ved lås lukkes		-1.500
	Samlede fradrag i alt		-9.000
F	Tillæg		
G	Tillæg/tilbagehold i alt		-9.000
H	Løsøre og forbedringsarbejder incl. tillæg/tilbagehold i alt		12.500
I	Løsøre og forbedringsarbejder excl. tillæg/tilbagehold i alt		21.500
	Andelsgrundpris 21.600 x 72		1.555.200
	Forbedringer uden løsøre og uden fradrag		21.500
	Samlet pris for Andelen		1.576.700