

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

VURDERING AF ANDELSLEJLIGHED.

=====

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

Andelshaver: Laura Tonder

Andelslejlighedens beliggenhed: Lundtoftegade 4. 3.tv, 2200 København N

Andelsnummer 121
Kælderrumsnummer 199

Tilstede ved vurderingen d. 04.06.2026 kl. 08.00 var :

Bestyrelsesmedlem Kenneth Madsen
Andelshaver: Laura Tonder
Rådgiver: Steen Rosendal.
El-og vvs- installatør deltog også ved besigtigelsen.

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 10.06.2026

Boligaftigten udgør for tiden	kr. 3.290,00 pr. måned.
Altan	kr. 200,00 pr. måned
A´ conto varme udgør for tiden	kr. 490,00 pr. måned
A´ conto vand udgør for tiden	kr. 210,00 pr. måned
Fælles netværk	kr. 53,00 pr. måned
Arbejdsdage	<u>kr. 50,00 pr. måned</u>
I alt	kr. 4.293,00 pr. måned

Andelsboligens størrelse jf. bilag 1 til vedtægterne § 6 kvm 70 .

Rav: 16.07.2026

Lejligheden er en 3 værelses andelslejlighed med 2 stuer mod gaden, værelse mod gården, nyt køkken ,
nyt baderum og gang.

Boligens vedligeholdelsestilstand i henhold til Andelsboligloven:**Generelt:**

Lejligheden fremstår generelt i fin stand. Lejligheden er møbleret ved gennemgangen.

Entré:

El-måler med 2 grupper og HPFI-relæ. Vægge fremstår i ok stand,- malet. Plankegulv. Pudset loft.
Dørtelefon.

Baderum:

Sælger har indrettet nyt baderum i 2019. Klinker på gulvet. Fliser på vægge til loft. Sænket loft med spots.
Lavskylstoilet med indbygget cisterne. Lille vask. Indbygget brusearmatur. Unidræn. Foto af opmåling og
opkant fremsendt efter min gennemgang. Opkant er ok og den er ført med ind bag indfatning.
Indfatninger er ikke i træ og kan accepteres står på gulvet. Naturlig ventilation. Defekt dørhåndtag
skal ændres. Beregning af overholdelse af myndighedskrav om max 4,9% ekstra belastning af etagedæk
fremvist.

Køkken:

Sælger har indrettet nyt køkken i 2019. Hvide fronter. Træbordplade. Pudset loft. Hvidmalet plankegulv. Stor vask .Malede vægge. Dør er i kælderen. Emhætte med recirkulation. Løse elkogeplader. Køleskab. Vaskemaskine. Aquastop og spulehane.. Vandhane med bruser. Ingen aftræk set,- skal reableres.

Vægge: Vægge fremstår med filt på alle flader.

Døre:

Gamle fyldningsdøre, der er malede. Der er glas i dør mod køkken og baderum. Dør til stue fra gang , samt dør til køkken mangler.

Lofter:

Pudsede lofter er de i rimelig stand .
Flamingoplader i loftet gang, køkken og wc-rum skal fjernes af køber.

Vinduer:

Nyere vinduer med koblede rammer opsat mod gaden og med termoglas mod gården.
Altandør i køkken . Ingen mangler beset.

Gulve:

Gulve i stuer, gang og i værelse er oprindelige plankegulve med lud.
Gulvet i køkken er oprindeligt plankegulve hvidmalet.
Gulv i baderum er med klinker og uden besete mangler.

El-installation:

Gamle el-installationer med stofledninger, der er fornyet med kontakter flere steder.
HPFI-relæ. Flere nye gl. kontakter og med skjulte føringer . Se også El-synsrapport

VVS- installation:

Se VVS-synsrapport.

Økonomi:

Der er taget udgangspunkt i tidligere vurdering fra 2019 .

Ulovlige forhold:

Forhold som sælger skal udbedre inden salg kan godkendes af foreningen
Åbning af aftræk i køkken

Overdragelsesgrundsummen opgøres som følgende:

=====

Andelsgrundværdien pr. d. d. er:

21.600,- kr./ kvm x 70

kr. 1.512.000,-

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 2 uger efter vurderingen.
Beløbet er uden beregning af honorar for rapport samt gebyr til andelsboligforeningen.

Med venlig hilsen Steen Rosendal.

SR/mb/F:\SR PROJEKTER\Borups plads\Lu-4-st.tvB.doc
17. juli 2026

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

	Vurdering af forbedringer og løsøre			
Pos. Nr.	Skema A. Arbejde udført af tidligere andelshavere:	Oprindelig værdi	% Værdi	
	Arbejdets art			
A.1	Ingen			
	Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:			0
Pos. Nr.	Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver:			
B.1	Bad. Nyt baderum. Opsat 2019. Afskrivning 25 år.	109.375	89%	97.344
B.2	Tidligere afslag i købspris til etablering af baderum.	-30.000	89%	-26.700
B.3	Bad. Fliser. Leveret 2019. Afskrivning 20 år.	3.888	82%	3.188
B.4	Bad. Bruser,trykknop. Leveret 2019. Afskrivning 20 år.	3.155	82%	2.587
B.5	El-arbejder. Leveret 2019. Afskrivning 20 år.	17.722	82%	14.532
B.6	Fuldspartling og filt på alle vægge. Udført 2019. Afskrivning	15.000	82%	12.300
B.7	Nyt køkken. Opsat 2020. Afskrivning 20 år.	26.566	88%	23.378
B.8	Køkken. VVS til rørføringer Opsat 2020. Afskrivning 20 år.	3.239	88%	2.850
	Forbedringsarbejder i alt:			129.479
Pos.Nr.	Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage			
C.1	Emhætte. Leveret 2020. Afskrivning 10 år.	1.918	55%	1.055
	Tilpasset løsøre i alt			1.055
Pos.Nr.	Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller undlade			
D.1	Vaskemaskine. Leveret 2019. Afskrivning 10 år.	4.496	45%	2.023
D.2	Køleskab. Leveret 2020. Afskrivning 10 år.	3.999	55%	2.199
D.3	Skabe. Ikke fastgjorte. Opsat 2019. Afskrivning 20 år.	5.000	87%	4.350
	Løsøre i alt:			8.573
Pos.Nr.	Skema 4. Summation			
A	Arbejde udført af tidligere andelshaver			0
B	Arbejde udført af sælgende andelshaver			129.479
C	Tilpasset løsøre			1.055
	Forbedringsarbejde i alt:			130.534
D	Løsøre			8.573
E	Tilbagehold indtil aftræk i køkken er åbnet.			800
E1	Tilbagehold indtil dørhåndtag på dør til bad er lavet			1.200
	Samlede fradrag i alt			2.000
F	Tillæg			
G	Tillæg/tilbagehold i alt			137.107
H	Løsøre og forbedringsarbejder incl. tillæg/tilbagehold i alt			137.107
I	Løsøre og forbedringsarbejder excl. tillæg/tilbagehold i alt			139.107
	Andelsgrundpris 21.600,- x 70			1.512.000
	Forbedringer uden løsøre og uden fradrag			130.534
	Samlet pris for andelslejligheden			1.642.534

Generel orientering til bestyrelsen, samt sælger (andelshaver) og køber:

- Der er her vedlagt vurdering af værdien af forbedringer, tilpasset inventar og løsøre i andelslejligheden.
- Vurderingen omfatter kun en stillingtagen til værdien af forbedringer m.v. i overensstemmelse med den praksis for vurderinger, som bygger på andelsboliglovens bestemmelser, og som nøjere er beskrevet i ABF-håndbogen.
- **Vurderingen er ikke en tilstandsrapport for vedligeholdelsesstanden i andelslejligheden eller ejendommen.**
- El-, gas-, vand- og afløbsinstallation er ikke kontrolleret.
- Vedligeholdelsen er kun besigtiget generelt og overordnet, således at der er taget stilling til (jfr. lovens § 5, stk. 1) om lejligheden er i god, normal eller dårlig stand.
- Der er således ikke eftersat for eventuelle mangler. Men hvor mangler er blevet opdaget, er de nævnt, og konsekvensen af manglerne er prissat i vurderingen.
- Vurderingen træder således ikke i stedet for det eftersyn som andelsboligforeningens bestyrelse under alle omstændigheder skal (bør) foretage, for at kontrollere at andelshaveren har afleveret lejligheden i en stand, der er i overensstemmelse med foreningens vedtægter.
- Jeg står naturligvis til rådighed for boligforeningen og sælgeren for efterfølgende besvarelse af spørgsmål om eventuelle uklarheder i vurderingen, men jeg kan desværre ikke også påtage mig at yde nogen form for yderligere rådgivning til købere om forståelse af vurderingsprincipper, prisfastsættelser, bygningsreglementsbestemmelser og lignende.
- Sådan yderligere rådgivning er en ekstraydelse som der skal træffes særlig aftale om, og som skal betales efter sædvanlige honorarregler.
- Det henstilles derfor til boligforeningen, at den informerer køberen herom.

Særligt til bestyrelsen:

- Vurderingen er udført som standardvurdering for foreningen, idet vurderingsmanden er foreningens rådgiver i vurderingen.
- Jeg er gået ud fra almindelig praksis for vurdering af forbedringer i andelslejligheder.
- Såfremt boligforeningen har særlige regler eller praksis, er det Jeres ansvar, at jeg på forhånd er blevet informeret herom.
- Det er således op til bestyrelsen at tage stilling til, om den vil følge mit forslag til værdiansættelse af forbedringer.
- Hvis bestyrelsen vælger at ændre et eller flere tal i vurderingen, i nedadgående eller opadgående retning, skal/bør I sørge for, at jeg bliver orienteret om Jeres rettelser, således at jeg kan have et notat herom liggende i sagen.
- Såfremt der er uklarheder i vurderingen, bør vi naturligvis drøfte disse uklarheder, inden I godkender vurderingen.

Særligt til sælger:

- Vurderingen er udarbejdet på grundlag af de oplysninger som du selv har givet mig, da jeg var på besigtigelse i lejligheden, og efter den praksis der er gældende for prisfastsættelse af forbedringer i andelsboliger.
- Den gældende praksis bygger på mange års udvikling, og er nærmere beskrevet i ABF's håndbog. Håndbogen bør forefindes hos andelsboligforeningens bestyrelse, men kan i mange tilfælde også lånes på bibliotekerne.
- En forbedring kan efter andelsboliglovens § 5 stk. 9 overdrages fra sælger til køber, til den rimelige pris, som forbedringen har på overdragelsestidspunktet, når der tages hensyn til forbedringens oprindelige anskaffelsespris, og når der foretages nedskrivning på grund af alder og slidtage.
- De nedskrivninger der foretages, sker på grundlag af nogle nedskrivningskurver, som bygger på gældende praksis.
- Hvis der i vurderingen er gjort fradrag for mangler eller manglende vedligeholdelse, kan du som hovedregel ikke ændre ved denne afgørelse.
- Hvis der er gjort tilbageholdelse, for manglende udførelse eller manglende færdiggørelse, skal du sørge for at de anførte mangler bliver afhjulpet snarest muligt, og derefter færdigmelde til bestyrelsen, sådan at tilbageholdelserne kan blive frigivet. Kun hvis bestyrelsen er i tvivl om afhjælpningen er i orden, skal jeg involveres igen.
- **Hvis du har indsigelser over min vurdering, skal du klage via bestyrelsen, og ikke direkte til mig.**
- Køber er forpligtet til at overtage dine forbedringer og det tilpassede løsøre.
- Køber har lov til at nægte at overtage det løse inventar. Hvis køber ikke vil overtage inventaret, må du ikke nægte at sælge lejligheden til køberen, og du må selv sørge for at fjerne disse løsøredele.

Særligt til køber:

- **Vurderingen af forbedringer m.v. tager stilling til forbedringsarbejder i et genbrugshus, og der er således ikke tale om, at alle arbejder skal være fejlfri og uden slid.**
- **Der er ikke udarbejdet nogen tilstandsrapport for lejligheden eller ejendommen. Der kan således godt være mangler i lejligheden, som ikke er opdaget og registreret.**
- **Åbenlyse og væsentlige mangler, som kunne konstateres ved min besigtigelse er nævnt i vurderingsrapporten, og der vil være afsat et skønsmæssigt fastsat fradrag beløb til afhjælpning af manglen.**
- Vurderingen er udarbejdet efter den praksis der er gældende for prisfastsættelse af forbedringer i andelsboliger.
- Den gældende praksis bygger på mange års udvikling, og er nærmere beskrevet i ABF's håndbog. Håndbogen bør forefindes hos andelsboligforeningens bestyrelse, men kan i mange tilfælde også lånes på bibliotekerne.
- En forbedring kan efter andelsboliglovens § 5 stk. 9, overdrages fra sælger til køber, til den rimelige pris, som forbedringen har på overdragelsestidspunktet, når der tages hensyn til forbedringens oprindelige anskaffelsespris, og når der foretages nedskrivning på grund af alder og slidtage.
- De nedskrivninger der foretages, sker på grundlag af nogle nedskrivningskurver, som bygger på gældende praksis.
- Du må ikke forveksle nedskrivningerne med den nedskrivning som man kunne tænke sig anvendt inden for andre økonomiske transaktioner i samfundet.
- Hvis du mener at der er poster i vurderingen der er for høje, skal du gøre indsigelse over for sælger og bestyrelse. Du skal have en konkret "mistanke", og det er ikke nok, at du blot synes at prisen er højere end du havde tænkt dig.
- Min rolle i vurdering af forbedringer i lejligheden er afsluttet med at jeg har afleveret vurderingen til bestyrelsen, og det hjælper dig således ikke, at du forsøger at ringe til mig. Jeg kan ikke hjælpe dig, uden om bestyrelsen, men jeg kan naturligvis se på sagen igen, hvis bestyrelsen anmoder mig derom.
- Hvis du reelt og seriøst mener, at du har givet for meget for forbedringer (eller andelsværdien), kan du i henhold til andelsboliglovens § 16, stk. 3, kræve at få det for meget betalte beløb tilbage. Dette krav skal sædvanligvis afgøres ved en domstol, og det kræver derfor at du henvender dig til en kyndig advokat om problemet.
- Dit krav om tilbagebetaling skal være indbragt for retten, senest 6 måneder efter at du har konstateret at du har givet for meget, det vil næsten altid være fra den dato, hvor du har overtaget lejligheden.

