

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

Andelslejlighedens beliggenhed: Stefansgade 60, 3. tv.
2200 København N

Andelshaver Sigrid Nielsen

Andelslejlighedsnummer 63

Kælderrumsnummer 12

Tilstede ved vurderingen d. 22.06.2026

Bestyrelsesmedlem Kenneth Madsen
Andelshaver Sigrids samboende Andreas Iversen
Rådgiver: Steen Rosendal.
El- installatør deltog også på gennemgangen.

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator 10.06.2026

Boligaftigten 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

Andelsboligens størrelse jf. bilag 1 til vedtægterne § 6 56 kvm.

Rev: 11.08.2026

2-værelses lejlighed med 1 værelse mod gården og 1 værelse mod gaden og der er køkken og toilet.

Boligens vedligeholdelsestilstand i henhold til andelsboligloven:

Generelt: Lejligheden er beboet og ikke tømt . Der kan være mangler der kommer frem efter tømning.

Entre:

Dørtelefon og elmåler med nyt HPFI-relæ. Plankegulv, filt på vægge. Pudset loft. Gang lukket for enden mod værelse , hvor der er inddraget af en del af gangen til skab fra soverum.

Baderum:

Nyere baderum. Lavskylstoilet - lille vask – brus, hvor der tages vand under vasken. Klinkegulv. Fliser til ca. 180 cm. Opkant ved overgang til entre er i orden. Glas i dør. Naturlig ventilation. Lampe med stænkstæt skærm. Revne i vægflise efter rørføring, og lukning af hul i gulv med beton.

Lofter:

Der er pudsede lofter i alle rum – fremstår Ok. Kun lidt smårevner.

Vægge:

Alle vægge er beklædt med tapet eller filt. Ok stand

Køkken:

Køkken er renoveret af tidligere andelshaver. Fronter i hvid melamin. Overskabe delvist med glas i låger. Tidligere andelshaver har monteret ny træbordplade. Bordet er meget udtørret og skal olieres til mæthed opnås. Fliser monteret på væg i komfurniche, samt over bordplade. Vægflise revnet og defekt fuge skal udbedres. Gammelt rammeskab på væg ind mod toiletrum. Nyere vinylgulvbelægning. Udgang til altan i ok stand. Gaskomfur. Køleskab. Vaske- og opvaskemaskine. Der er drypbakke, samt Water Block før vaske- og opvaskemaskine. Udluftning over skab må ikke lukkes. Der skal være lufttilgang. I fuld hulåbning som nu..

Døre:

Malede fyldningsdøre. Dør til køkken mangler

Gulve:

Plankegulve i overalt. Lakering af gulve fremstår OK. Gulv i køkken er med ny vinyl. Baderum med klinker.

Vinduer:

Nyere vinduer med koblede rammer opsat mod gaden og med termoglas mod gården. Udgang til altan fra køkken. Træværk skal olieres.

Vvs-installation.: Se vvs-synsrapport.

El-installationer:

Nyere kontakter over alt. HPFI. Jord i tavlen. Se også el- synsrapport

Økonomi:

Der er taget udgangspunkt i tidligere vurdering fra 15.04.2024 Rev. 05.05.2024

Der er fra beboer fremlagt kvitteringer på enkelt udført forbedring.

Ulovligheder:

Skal udbedres inden foreningen kan acceptere salg af lejligheden.

Ingen

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

Overdragelsesgrundsummen opgøres som følgende:

=====

Andelsgrundværdien pr. d. d. er

21.600 kr./ kvm x 56 kr. 1.209.600

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.

C:\Users\Vesper\Desktop\SR 2025 PROJEKTER\Borups plads\ST60-3tv 2026 udkast.doc
13. august 2026

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

	Vurdering forbedringer og løsøre	Oprindelig værdi	% Værdi	
Pos Nr.	Skema A. Arbejde udført af tidligere andelshavere:			
	Arbejdets art			
A.1	Køkken. Opsat 2002. afskrivning 20 år.	30.000	6%	1.800
A.2	El-arbejder. Opsat 2002. afskrivning 20 år.	5.000	6%	300
A.3	Nyt baderum. Udført 2010 afskrivning 25 år.	52.849	50%	26.425
A.4	Køkken. Gas til nye kogeplader. Udført 2010 afskrivning 20 år.	1.700	33%	561
A.5	El: Opsætning HPFI-relæ Udført 2014 afskrivning 25 år.	1.095	68%	745
A.6	Opkant bad mod gang. Udført 2014 afskrivning 20 år.	1.675	55%	921
A.7	El: Nulling . Udført 2014 afskrivning 20 år.	700	55%	385
A.8	Køkken. Ekstra skabe,hylder,bordplade. Udført 2015.Afskrivning 20 år.	5.588	60%	3.353
A.9	Køkken. Ikea skabslys m/dæmper. Udført 2017 afskrivning 10 år.	2.219	25%	555
A.10	Køkken. Ny køkkenvask. Udført 2015 afskrivning 20 år.	1.095	60%	657
A.11	Køkken. Nye rør og vandlås vask. Udført 2019 afskrivning 20 år.	2.160	82%	1.771
A.12	Bad. WC og håndvask incl. rør. Udført 2019. afskrivning 20 år.	9.409	82%	7.715
A.13	Gang. Filt og fuldspartling. Udført 2015. afskrivning 20 år.	3.596	60%	2.158
A.14	Gang. Væg for enden. Udført 2015. Ingen afskrivning.	3.596	100%	3.596
A.15	EL. Nyt el i lejligheden . Udført 2015. Afskrivning 20 år.	12.725	60%	7.635
A.16	Køkken. Vinylgulv. Udført 2021.Afskrivning 20 år.	5.105	91%	4.646
A.17	Køkken. Kabler forlænget og flere kontakter. Udført 2021 afskrivning 20 år.	5.325	91%	4.846
A.18	Køkken. Sokkel, driver, greb. Udført 2024 afskrivning 20 år.	800	97%	776
A.19	Køkken. VVs til opvaskemaskine. Udført 2021 afskrivning 20 år.	932	91%	848
	Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:			69.692
Pos.Nr	Skema B. Arbejder udført af sælgende andelshaver:			
B.01	EL. Nye kabler til ovn og køle/frys. Udført 2026 afskrivning 20 år.	7.412	100%	7.412
	Forbedringsarbejder i alt:			7.412
pos.nr.	Skema C: Løsøre tilpasset, som køber skal overtage			
C.1	Intet			0
	Tilpasset løsøre i alt			0
pos.nr.	Skema D: Løsøre, som det står køber frit for at købe eller undlade			
D1	Bad. Skab + hylde. Udført 2015. afskrivning 10 år.	500	10%	50
D2	Gardiner. Udført 2021. Afskrivning 10 år.	2.503		450
D3	Bad: Spejl. Udført 2021. Afskrivning 10 år.	800		100
D4	Skab soverum. Udført 2022. Afskrivning 20 år.	9.220		3.500
D5	Køl-frys: købt 2021. Afskrivning 10 år	5.499	65%	3.574
D6	Opvaskemaskine: købt 2021. Afskrivning 10 år	3.939	65%	2.560
D7	Gaskomfur: købt 2021. Afskrivning 10 år	10.999		5.000
D8	Vaskemaskine: købt 2024. Afskrivning 10 år	7.266	92%	6.685
	Løsøre i alt:			21.919
pos.nr.	Skema 4. Summation.			
A	Arbejde udført af tidligere andelshaver			69.692
B	Arbejde udført af sælgende andelshaver			7.412
C	Tilpasset løsøre			0
	Forbedringsarbejde, i alt			77.104
D	Løsøre			21.919
E.1	Tilbagehold. Altan olieres,			1.200
E.2	Tilbagehold. Køkkenflise udskiftes,			1.200
E.3	Tilbagehold. Køkkenbordplade olieres			1.000
E	Tilbagehold i alt ind til mangler er udbedret			3.400
F	Tillæg			
G	Tillæg/tilbagehold, i alt			-3.400
H	Løsøre og forbedringsarbejder, inkl. tillæg/tilbagehold, ilat			95.623
I	Løsøre og forbedringsarbejder, excl. Tillæg/tilbagehold, i alt			99.023
	Andelsgrundpris 21.600 x 56			1.209.600
	Forbedringer uden fradrag og uden løsøre			77.104
	Samlet pris for andelslejligheden			1.286.704

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 andelsboligheder.
- 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 rettelse, 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 afhjulpelst snarest muligt, og derefter færdigmeldt 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 fradragsbeløb 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.

