ROSENDAL ARKITEKTER GL. BAGSVÆRDVEJ 49 2800 LYNGBY TLF 53834587

SAG A/B Borups Plads
VEDR Vurdering af andelslejlighed

Andelsboligforening:	A/B Borups Plads c/o Administrationskontoret Borups Plads 28. st. Th. 2200 København N
Andelslejlighedens beliggenhed:	Stefansgade 60, st. tv. 2200 København N
Andelslejlighedsnummer	57
Kælderrumsnummer	9
Andelshaver	Casper Michael Smidt

Tilstede ved vurderingen d. 29.09.2026

Bestyrelsesmedlem	Kenneth Madsen
Andelshaver	Casper Michael Smidt
Rådgiver:	Steen Rosendal.

El-og vvs- installatør deltog også på gennemgangen.

Alle nedenstående tal er oplyst af administrator d.06.10.2026

Boligafgiften udgør for tiden	kr. 2.6320,00 pr. måned.
Altan	kr. 90,00 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	kr. 50,00 pr. måned
I alt	kr. 3.385,00 pr. måned

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

Rev. 20.11.2026

2-værelses lejlighed med 1 værelse mod gården og 1 værelse mod gaden og der er køkken og toilet med ulovligt bad.
Lejligheden blev købt som et dødsbo i sin tid.

Boligens vedligeholdelsestilstand i henhold til andelsboligloven:

Generelt:
Lejligheden er møbleret , så der kan være mangler der først dukker op når lejligheden er tømt.

Entre:
Dørtelefon. Elmåler og tavle. Plankegulv. Filt på vægge. Pudset loft. Hul i indfatning til baderum.

Baderum:
Baderum indrettet i toiletrum, men der har ikke været søgt om byggetilladelse på arbejdet. Ny andelshaver skal stå for ansøgning og lovliggørelsen. **Badet må IKKE benyttes før der foreligger en byggetilladelse**. . Sælger har renoveret rummet med etablering af nyt wc med højskyl, lille vask, hvor der tages vand under vasken til

bruser. Terrazzogulv. Under dørens træbundstykke er delvist udfyldt med "spartellignende materiale". Dette er ulovligt og skal ændres til en støbt opkant..

Ujævn pudset bund på malede overvægge. Naturlig ventilation. Lampe med stænktæt skærm. Pudset loft. Glas i dørens øverste spejl

Køkken:
Nyt køkken opsat af sælger. Hvide fronter, Træbordplade, hvor der 5 steder mangler tæthed omkring rørgennemføringer. Fliser på vægge over bordplader og filt på overvægge. Gipsplade på væg mod soverum. Fugning omkring alle kanter mangler. Løse kabler skal fastgøres. Udgang til Fransk altan mangler færdiggørelse i sider med fodpanel. El-kogeplader er defekte-fjernes af køber. Indbygget ovn, Emhætte fjernes af sælger. Løst stående køle/frys. Vaskemaskine fjernes inden overtagelse. Ved opsætning af vaske- eller opvaskemaskine, skal der monteres aquastop og drypbakke. .

Lofter:
Der er pudsede lofter i alle rum i fin stand.

Vægge:
Alle vægge er beklædt med filt

Døre:
Malede fyldningsdøre. Ingen dør til køkken. Dør mellem stue og værelse og stue og gang mangler. Oplyst findes i kælderen. Foto viser døre står i kælderen

Gulve:
Plankegulve i overalt. Fremstår OK. Baderum med terrazzo.

Vinduer:
Nyere vinduer med koblede rammer opsat mod gaden og med termoglas mod gården.
Udgang til Fransk altan fra køkken. Alger på træværk skal fjernes.

VVS-installationer:
Fjernvarmeradiatorer med individuelle målere. Se også VVS-synsrapport. Mangler iht. VVS--synsrapport er udbedret efter min gennemgang.

El-installationer:
Se også EL-synsrapport. Helt ny elinstallation. HPFI-relæ, ny tavle, ny måler. Nye kontakter-afbrydere og rosetter. Mangler iht. El-synsrapporter udbedret efter min gennemgang.

Økonomi:
Der er taget udgangspunkt i økonomi fra tidligere vurderingsrapport af 18.10.2022.
Der er tidligere givet et samlet fradrag på mangler på kr. 45.000,-., -reduceret til kr. 20.000,-.

Ulovligheder:
Skal udbedres inden foreningen kan acceptere salg af lejligheden.
Baderum skal lovliggøres.
I baderum skal støbt opkant mod gang udføres.

Overdragelsesgrundsummen opgøres som følgende:
= == = = =

Andelsgrundværdien pr. d. d. er
21.600 x 200 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.
D:\SR PROJEKTER 20052021\Borups plads\ST60-sttv-A.doc
20. november 2026

	Vurdering forbedringer og løsøre			
Pos Nr.	**Skema A**. Arbejde udført af tidligere andelshavere:	Oprindelig værdi	% Værdi	
	Arbejdets art			
A.1	Fradrag pga. tidligere manglende arbejder kr. 45.000,- nu 20.000,-. Opgjort. 2024.Afskrivning 20 år.	-20.000	96%	-19.200
	Forbedringsarbejder i alt tidligere sælger:			**-19.200**
Pos.Nr	**Skema B**. Arbejder udført af sælgende andelshaver:			
	Arbejdets art.			
B.1	Fuldspartling og filt på vægge og lofter. Udført 2025. Afskrivning 20 år	26.000	98%	25.480
B.2	EL: Helt ny el-installation. Udført 2024. Afskrivning 30 år	46.899	98%	45.961
B.3	Køkken: Levering og montering Udført 2025. Afskrivning 20 år	65.000	98%	63.700
B.4	VVS. Ny Køkkenvask. Udført 2025. Afskrivning 20 år	2.400	98%	2.352
B.7	VVS. TONI køkkenarmatur. Udført 2024. Afskrivning 20 år	5.000	98%	4.900
B.5	Murer. Fliser på vægge køkken. Udført 2025. Afskrivning 20 år	5.200	98%	5.096
B.6	TØ. Gips på væg i køkken. Udført 2025. Afskrivning 20 år	6.000	98%	5.880
B.7	TØ. 2 nye vinduesplader. Umalede. Incl. isolering af brystninger. Udført 2025. Afskrivning 20 år	5.800	98%	5.684
B.8	VVS. WC- Laufen. Udført 2024. Afskrivning 20 år	4.427	98%	4.338
	Forbedringsarbejder i alt:			**163.391**
pos.nr.	**Skema C:** Løsøre tilpasset, som køber skal overtage			
C.1	Indbygningsovn. Siemens Udført 2021. Afskrivning 10 år	8.000	60%	4.800
	Tilpasset løsøre i alt			**4.800**
pos.nr.	**Skema D:** Løsøre, som det står køber frit for at købe eller undlade			
D1	klædeskabe: Ikea Pax Åheim fra 2020. Afskrivning 20 år	3.200	50%	1.600
D2	Køle-frys. Udført 2025. Afskrivning 10 år	5.501	95%	5.226
	Løsøre i alt:			**6.826**

pos.nr.	**Skema 4. Summation.**			
A	Arbejde udført af tidligere andelshaver (ingen)			-19.200
B	Arbejde udført af sælgene andelshaver			163.391
C	Tilpasset løsøre			4.800
	Forbedringsarbejde, i alt			**148.991**
D	Løsøre			6.826
E.1	Fradrag ind til opkant i bad er udbedret			6.000
E.2	Fradrag ind til hul i indfatning er udbedret og malet			2.500
E.3	Fradrag ind huller i køkkenbordplade er tætnet			200
E	**Tilbagehold i alt ind til mangler er udbedret**			**8.700**
F	Tillæg			
G	Tillæg/tilbagehold, i alt			-8.700
H	Løsøre og forbedringsarbejder, inkl. tillæg/tilbagehold, ilat			147.117
I	Løsøre og forbedringsarbejder, excl. Tillæg/tilbagehold, i alt			155.817
	Andelsgrundpris 21.600 x 56			1.209.600
	Forbedringer uden fradrag og uden løsøre			148.991
	Samlet pris for andelslejligheden			**1.358.591**