

Indhold:

Vurdering	side 1
Fejl og mangler	side 1
Værdi af forbedringer	side 1
Specifikation af vurdering	side 2-4
Specifikation af løsøre	side 4
Grundlag for vurdering	side 5
Lovgrundlag	side 5

Vurderingen:

Denne vurdering omfatter forbedringer ifølge andelshaverens oplysninger, eventuelle fejl og mangler samt eventuelt Løsøre.

Værdien af forbedringer er sat til prisen på anskaffelsestidspunktet med fradrag for slid og ælde. Hvor der ikke foreligger dokumentation for anskaffelsesprisen, er værdien sat ud fra vort bedste skøn.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med §5 i Lov om andelsboligforeninger og i hovedsagen ifølge ABF's vejledninger (se sidste side).

Forbedringsværdien nedskrives efter:

ABF's retningslinier.

Tilbagehold/fradrag forventes nødvendigvis ikke at kunne dække lovliggørelse/opretning.

Klausul:

Denne vurdering må ikke uden skriftlig tilladelse fra Lejlighedsvurdering.dk benyttes af andre end rekvirenten med det formål at afhænde den vurderede lejlighed. Vurderingen er gældende i 3 måneder.

Dato 18-02-2026

udført af **Vidar Illum**

Andelsboligforeningen:

Navn: **AB Saga G**

Foreningens vedtægter og evt. særregler er ikke indeholdt i vurderingen.

Lejligheden:

Lejlighedens adresse: **Gunløgs-gade 31, 3. tv.**

Andelshaver: **Ann Sofie Thomsen og Anders Holm Laursen**

Dato for gennemgang: **21-01-2026**

Sags nr. **12.195**

Tilstede ved gennemgangen:

- **Anders Holm Laursen** (Sælger)
- **Vidar Illum** (Vurder.)

Hvis lejligheden er besigtiget møbleret, tages der forbehold for fejl og mangler, der ikke har kunnet konstateres p.g.a. indbo eller andet.

Vedligeholdelsesstanden:

Lejlighedens vedligeholdelsesstand er normal med mindre det fremgår af specifikationen.

Forbedringer:

Forbedringsarbejdet er udført af:

- sælger
- håndværkere

Fejl og mangler:

Hele lejligheden:

- *Lejligheden trænger til vedligeholdelse.*

Entré:

- *Plankegulv – lidt slidt ved badeværelsesdør.*

Værelse:

- *Løst dørgreb.*

Revideret af d. 18.02.2026.

Forbedringer, kr. 12.388,-

Løsøre, kr. 0,-

Fradrag / tilbagehold kr. 6.800,-

Hele lejligheden

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
El-installationer: HFI-relæ med 3 stk. sikringsgrupper.	Nedskrivning justeret	2026	4.763	20	4.763	
Lejligheden trænger til vedligeholdelse.	Tilbagehold					3.500
El-syn af d. 30.01.2026 – opvaskemaskine ikke godkendt.						
VVS-syn af d. 09.01.2026 – anmærkninger er udbedret, oplyser sælger.	Tilbagehold					3.000
VVS.		2026	3.000	20	3.000	

Entré

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv – lidt slidt ved badeværelsesdør.	Fradrag					200

Stue

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv.						
Dørblad mangler – 2 stk.						
Udgang til altan.						
Radiator med termostat.						

Depot

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv.						

Værelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv.						
Radiator med termostat.						
Gipsvæg.		2016	5.500	30	4.625	
Løst dørgreb.	Tilbagehold					100

Køkken

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Glasvæv.						
Linoleumsgulv.						
Emhætte.						
Elementkøkken.						
Laminatbordplade.						
Vask med armatur.						
Vægfliser af 15x20 cm.						

Toilet/badeværelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Glasvæv.						
Vægfliser af 15x20 cm.						
Gulvklinker af 5x5 cm.						
Vask med armatur.						
Lavtskyls wc.						
El-ventilator.						
Sælger oplyser, at der er vådrumssikret.						

Løsøre (Det bemærkes, at køber ikke er nødsaget til at overtage løsøre.)

Art, mærke, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi
Gaskomfur/ovn af mærket: Voss.					

Generelt:

Vurderingen omfatter alene de forbedringer som andelshaveren oplyser om. Andelshaveren er ansvarlig for disse oplysningers rigtighed.

Hvor der ikke foreligger dokumentation for forbedringer, er vurderingen foretaget efter bedste skøn og overbevisning.

Vurderingen er udført visuelt.

Der er ikke foretaget hultagning ved skjulte konstruktioner og installationer. Ansvar for lovlighed samt fejl og mangler påhviler sælger.

Lejlighedsvurdering.dk kan ikke gøres ansvarlig for fejl og mangler i andelslejligheden.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med §5 Lov om andelsboliger (se Lovgrundlag).

Indsigelser skal foreligge inden 3 måneder fra gennemgangsdatoen.

Sælger:

Sælger er ansvarlig for forbedringsarbejdernes lovlighed, og er pligtig til at fremskaffe nødvendig dokumentation for arbejde, der kræver anmeldelse eller autorisation.

Kontrol af sådanne arbejder er derfor ikke omfattet af denne vurdering.

Sælger kan ikke, efter underskrivelse af salgspapirer, gøre indsigelse mod nærværende vurdering.

Køber:

Det er købers ansvar at sikre sig, at de nødvendige dokumentationer foreligger ved overtagelsen af andelen, samt at fejl og mangler er udbedret i beskrevet omfang.

De i vurderingen anførte forudsætninger skal være opfyldt for de enkelte forbedringsarbejder. Det er købers ansvar at sikre sig, at forudsætningerne er opfyldt samt at nødvendig dokumentation foreligger inden andelen overtages.

Køber gøres opmærksom på, at forbedringer der har en værdi ved overdragelsen, kan blive værdiløse i forbindelse med gennemførelse af fælles arbejder i andelsforeningen, tvunget af byfornyelse eller andet.

Lovgrundlag:

Vurderingen er foretaget i henhold til lov om andelsboligforeninger. I denne lov hedder det bl.a.:

§5, stk. 13

"Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slidtage."

§5, stk. 14

"Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset for køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge."

Øvrige informationer:

Ønsker du yderligere information, kan du gå ind på vores hjemmeside:

www.lejlighedsvurdering.dk

Lejlighedsvurdering.dk ejes og drives af Vidar Illum Ejendoms- og Ingeniørfirma ApS Helmsvej 13 – 2880 Bagsværd

Vurderingen sendes til:

Sælger: Ann Sofie Thomsen og Anders Holm Laursen, Gunløgsgade 31, 3. tv., 2300 København S
E-mail: anderslaursen1974@gmail.com

AB ved: Ejendomskontor, Gunløgsgade 25-39, Egilsgade, 2300 København S

Administrator: Advokat Claus Clausen, Frederiksholms Kanal 20, 1220 København K

Vurderingen er udført af: **Lejlighedsvurdering.dk**

Helmsvej 13 · 2880 Bagsværd
e-mail: info@lejlighedsvurdering.dk
T: 4498 1024