

Indhold:

Vurdering	side 1
Fejl og mangler	side 1
Værdi af forbedringer	side 1
Specifikation af vurdering	side 2-5
Specifikation af løsøre	side 5
Grundlag for vurdering	side 6
Lovgrundlag	side 6

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.

Andelsboligforeningen:

Navn: **AB Saga G**

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

Lejligheden:

Lejlighedens adresse: **Gundløgsgade 27, st. th.**

Andelshaver: **Emilie Bentsen**

Dato for gennemgang: **11-12-2025**

Sags nr. **12.195**

Tilstede ved gennemgangen:

- **Emilie Bentsen** (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
- tidligere andelshaver

Der foreligger dokumentation for forbedringer i form af:

- sælgers opgørelse af materialer og timeforbrug
- håndværksregninger / kvittering for materialer
- tidligere lejlighedsvurdering af d. 16.06.2021.

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.

Forbedringer, kr. 95.898,-

Løsøre, kr. 0,-

Fradrag / tilbagehold kr. 0,-

Dato 12-12-2025

udført af **Vidar Illum**

Hele lejligheden

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
El-installationer: HPFI-relæ med 4 sikringsgrupper.		2016	14.500	30	12.700	
El-syn af d. 01.12.2025.						
VVS-syn af d. 01.12.2025 – anmærkninger er udbedret oplyser sælger.						
Fodpaneler.		2016	5.850	20	4.025	
Opretning af vægge/loft + filt.		2016	21.500	20	14.775	
VVS.		2025	850	20	850	

Entré

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Væg fjernet.						
Elskab.		2022	700	20	675	
Dørhul blændet.						
Knagerækker (tilpasset løsøre)		2022	500	5	275	
Plankegulv.						
Blottet murerværk – synlig træoverligger bør brandsikres.						

Stue

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Plankegulv.						
Radiator med termostat.						
Væg opsat (træ/vindue/dør).						
Væg isoleret mod nabo (inkl. køkken).		2016	11.500	30	10.075	

Køkken og alrum

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Udgang til altan.						
Vægge fjernet.		2016	5.500	20	3.800	
Plankegulv.						
Emhætte.		2016	1.748	10	350	
Elementkøkken af mærket: IKEA.		2016	47.677	20	32.750	
Bordplade af bambus/stål.						
VVS-gas.		2016	2.850	20	1.975	
Vask med armatur						
Vægfliser af 12,5x12,5 cm.		2016	2.150	20	1.500	
Radiator med termostat.						
Indbygningsovn.		2021	3.999	10	2.800	
Indbygningsskogeplade.		2016	1.499	10	300	
Indbygningsskøl/frys.		2016	3.599	10	725	
Indbygningssmikroovn.		2016	1.999	10	400	
Indbygningssopvaskemaskine.		2016	3.499	10	700	
Indbygningssvaskemaskine.		2016	3.999	10	800	
Nye greb.		2022	700	20	675	
Radiator skjuler.		2022	2.500	20	2.350	
VVS.		2025	1.000	20	1.000	

Toilet/badeværelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Renoveret badeværelse.						
Vægfliser af 15x20 cm.						
Fliser på gulv af 5x5 cm.						
Vask med armatur.						
Lavtskyls wc – nyt sæde.	Nedskrivning justeret	2025	398	20	398	
Brusehoved.						
El-ventilator.						
Det anbefales at etablere elastiske fuger i fladesamlingerne jf. SBI - anvisning 252 Vådrum.						

Løsøre

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Garderobeskab.					2.000	

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: Emilie Bentsen, Gundløsgade 27, st. th., 2300 København S
E-mail: c.dyrting@hotmail.com

AB ved: Ejendomskontor, Gunløsgade 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