

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.

Andelsboligforeningen:

Navn: **AB Saga G**

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

Lejligheden:

Lejlighedens adresse: **Gunløgsgade 27, 4. th.**

Andelshaver: **Rebekka Mie Bohm**

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

Sags nr. **12.195**

Tilstede ved gennemgangen:

- **Jonatan Hvidberg** (v. Sælger)
- **Klaus Christiansen** (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. 14.01.2014.

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. 9.615,-

Løsøre, kr. 7.775,-

Fradrag / tilbagehold kr. 0,-

Dato 18-12-2025

udført af **Klaus Christiansen**

Hele lejligheden

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
El-installationer: HPFI-relæ med 3 stk. sikringsgrupper.						
El-syn af d. 27.12.2025.						
VVS-syn af d. 25.12.2025 – se rapport – sælger oplyser at gaskomfur afmonteres.						

Entré

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Filt i loft.						
Vægge beklædt med filt.						
Plankegulv.						

Stue

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Filt i loft.						
Vægge beklædt med filt.						
Plankegulv.						
Radiator med termostat.						
Dør blændet.						
Udgang til altan.						
El.		2020	9.335	20	8.425	

Værelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Filt i loft.						
Vægge beklædt med filt.						
Plankegulv.						
Stuk.						
Radiator med termostat.						

Køkken

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Filt i loft.						
Vægge beklædt med filt.						
Linoleum på gulv.						
Dørblad mangler.						
Radiator med termostat.						
Emhætte.						
Renoveret elementkøkken.						
Laminatbordplade.						
Vask med armatur.						
Vægfliser af 15x20 cm.						
Armatur.	Nedskrivning justeret	2025	790	20	790	

Toilet/badeværelse

Emne, beskrivelse, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi	Tilbagehold/ Fradrag
Renoveret badeværelse.						
Vægfliser af 15x20 cm.						
Gulv af 10x10 cm.						
Vask med armatur.						
Lavtskyls toilet.		2025	400	20	400	
Brusehoved.						
Naturligt aftræk.						
Tidligere sælger oplyser, at der er vådrumssikret jf. SBI - anvisning 252 Vådrum.						

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

Art, mærke, bemærkninger.	Bemærkninger	Anskaffelses år	Anskaffelses værdi	Nedskrivnings år	Nedskrevet værdi
Køl/frys af mærket: Siemens.					
Gaskomfur/ovn af mærket: Electrolux.					
Opvaskemaskine af mærket: Bosch.		2018	4.400	10	1.775
Garderobeskab.		2023	6.250	20	6.000

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: Rebekka Mie Bohm, Gunløgsgade 27, 4. th., 2300 København S
E-mail: Rebekkabohm@msn.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