

## Indhold:

|                            |      |   |
|----------------------------|------|---|
| Vurdering                  | side | 1 |
| Fejl og mangler            | side | 1 |
| Værdi af forbedringer      | side | 1 |
| Specifikation af vurdering | side | 2 |
| Grundlag for vurderingen   | 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 hoved-sagen ifølge ABF's vejledninger (se sidste side).

Forbedringsværdien nedskrives efter ABF's retningslinjer.

Tilbagehold/fradrag forventes at dække lovliggørelse/opretning men ikke nødvendigvis deraf afledte følgearbejder.

## Andelsboligforeningen:

Navn: **AB Bjergtaget**

Foreningens vedtægter har været forelagt.

Særlige regler / vedtægter, der har indflydelse på vurderingen: ikke oplyst

## Lejligheden:

Lejlighedens adresse: **Klækkehøj 90**

Andelshaver: **Erling Winther**

Dato for gennemgang: **18-03-2025**

Bolig nr.: -

Sags nr.

Til stede ved gennemgangen:

- **Kirsten Winther** (for sælger)
- **Anne Bech** (evt. Køber)
- **Søren Ulf-Møller** (Vurder.)

Lejligheden er besigtiget møbleret.

Der tages forbehold for fejl og mangler, der ikke har kunnet konstateres p.g.a. indbo.

## Vedligeholdelsesstanden:

Lejlighedens vedligeholdelsesstand er normal og indgår således ikke med et beløb i vurderingen.

## Forbedringer:

Forbedringsarbejdet er udført af:  
- ingen

Der foreligger dokumentation for forbedringer i form af:  
- intet

## Fejl og mangler:

Se anmærkninger under Specifikation

## Klausul:

Denne vurdering må ikke uden skriftlig tilladelse fra Vurderingsmanden.dk benyttes af andre end rekvirenten med det formål at afhænde den vurderede lejlighed. Vurderingen er gældende i 6 måneder.

**Forbedringer, kr.** **0,-**

**Løsøre, kr.** **0,-**

**Fradrag / tilbagehold kr.** **130.000,-**

21. marts 2025

dato

**Vurderingsmanden.dk**

Søren Ulf-Møller Bygningsrådgivning ApS  
Christianevej 118 2960 Søborg

T: 2639 6000 F: 2639 6000  
E: post@vurderingsmanden.dk

udført af Søren Ulf-Møller

### Hele lejligheden

| Emne, beskrivelse, bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                            | Bemærkninger | Anskaffelses<br>år | Anskaffelses<br>værdi | Nedskrivnings<br>år | Nedskrevet<br>værdi | Tilbagehold |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| <b>Samlet fradrag gives for lejlighedens manglende vedligeholdelse, gives som kompensation, for det ekstra arbejde køber påtager sig ved istandsættelse af lejligheden. Fradrag modregnes ikke forbedringer ved næste salg</b>                              |              |                    |                       |                     |                     | 130.000     |
| <b>Beboer har røget i boligen, og den bærer kraftigt præg heraf</b>                                                                                                                                                                                         |              |                    |                       |                     |                     |             |
| El-installationer med HFI-relæ, 3 grupper á 10A, 1 gruppe 4 pol 10A, 1 gruppe á 16A <b>Hul i el-tavle skal lukkes</b><br><b>El-installationer skal godkendes ved indtallationseftersyn – mangler skal udbedres, ekstra fradrag ud over generelt fradrag</b> |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Gulve belagt med fineret askeparket – fremstår generelt slidt</b>                                                                                                                                                                                        |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Dørpaneler er mange steder ramponeret af kørestol</b>                                                                                                                                                                                                    |              |                    |                       |                     |                     |             |

### Entré

| Emne, beskrivelse, bemærkninger.                        | Bemærkninger | Anskaffelses<br>år | Anskaffelses<br>værdi | Nedskrivnings<br>år | Nedskrevet<br>værdi | Tilbagehold |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| <b>Om hoveddør ses flere skruehuller og borehuller</b>  |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Opsat skydedør spærre for adgang til badeværelse</b> |              |                    |                       |                     |                     |             |

### Have

| Emne, beskrivelse, bemærkninger.       | Bemærkninger | Anskaffelses<br>år | Anskaffelses<br>værdi | Nedskrivnings<br>år | Nedskrevet<br>værdi | Tilbagehold |
|----------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| <b>Rampe til hoveddør skal fjernes</b> |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Dør skiftes af AB                      |              |                    |                       |                     |                     |             |

### Køkken

| Emne, beskrivelse, bemærkninger.                                                                                                                               | Bemærkninger | Anskaffelses<br>år | Anskaffelses<br>værdi | Nedskrivnings<br>år | Nedskrevet<br>værdi | Tilbagehold |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| Beskyttelse af telestik skal fjernes                                                                                                                           |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Elementkøkken i hvid melamin med 7 overskabe, 2 underskabe, 2 skuffeelementer, 1 højskab – <b>fronter er meget skrammede og skuffer og skabe er ramboneret</b> |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Ved opvaskemaskine ses stål hulbånd – det vides ikke hvad det bruges til</b>                                                                                |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Afløb til vask er defekt og kan ikke benyttes</b>                                                                                                           |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Stålbue over komfurplads og over vask                                                                                                                          |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Bordplade i hvid melamin og ekstra bordplade                                                                                                                   |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Emfang med aftræk af mærket Blomberg                                                                                                                           |              |                    |                       |                     |                     |             |

### Stue

| Emne, beskrivelse, bemærkninger.                       | Bemærkninger | Anskaffelses<br>år | Anskaffelses<br>værdi | Nedskrivnings<br>år | Nedskrevet<br>værdi | Tilbagehold |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| <b>Parketgulv er medtaget af fugt langs vinduer</b>    |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Vinduer er planlagt til udskiftning indenfor 1 års tid |              |                    |                       |                     |                     |             |
| På vinduer er påmonteret el-vinduesåbner               |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Radiator skal justeres</b>                          |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Væg til tidligere værelse er nedtaget                  |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>El-kontakt på væg skal fjernes</b>                  |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Fodpanel mangler ved tidligere skab</b>             |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Skydedør opsat til badeværelse – 2. indgang            |              |                    |                       |                     |                     |             |

### Bryggers

| Emne, beskrivelse, bemærkninger.             | Bemærkninger | Anskaffelses<br>år | Anskaffelses<br>værdi | Nedskrivnings<br>år | Nedskrevet<br>værdi | Tilbagehold |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| <b>Dobbeltkydedør er defekt</b>              |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Nyere gas-unit                               |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Installation til vaskemaskine                |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Vindueskarm er skåret</b>                 |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Gulv belagt med fliser, hvide 20x20 cm.      |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Fuge langs gulv og vægge skal skiftes</b> |              |                    |                       |                     |                     |             |

### Badeværelse

| Emne, beskrivelse, bemærkninger.                                                                             | Bemærkninger | Anskaffelses<br>år | Anskaffelses<br>værdi | Nedskrivnings<br>år | Nedskrevet<br>værdi | Tilbagehold |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| <b>Vægge fremstår pudset – er sandsynligvis ikke vådrumssikret</b>                                           |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Støbt gulv belagt med fliser, hvide 20x20 cm. - <b>enkelte fliser er knækkede og skal skiftes.</b> Gulvvarme |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Én dør skal fjernes - tilmures</b>                                                                        |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Overskab, sideskabe, håndvaskarmatur. Lysbaldakin                                                            |              |                    |                       |                     |                     |             |
| <b>Håndvask er skåret</b>                                                                                    |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Lavtskyl wc                                                                                                  |              |                    |                       |                     |                     |             |
| Ventilation ved mekanisk aftræk                                                                              |              |                    |                       |                     |                     |             |

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 af disse påhviler sælger.

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

### **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. 9*

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

#### *§5, stk. 10*

*"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."*

---

### **Vurderingen tilsendes:**

Sælger: Erling Winther, Klakkehøj 90

AB ved: Bjarne Saltback, bjarne@saltback.dk

Administrator:

**Vurderingsmanden.dk**

H.C. ØRSTEDSVEJ 37 B · 1879 FRB.

T: 2639 0888

E: su@Vurderingsmanden.dk

W: Vurderingsmanden.dk

