



Facade — Eksempelvej 12

Forside og gennemgang

Rekvirent	John Hansen
Adresse	Eksempelvej 12, 2. tv., 2200 København N
Telefon	12 34 56 78
E-mail	kunde@eksempel.dk
Forening	—
Booking	DEMO · juni 2026
BBR-oplysninger	4 rum · 120 m ² · byggeår 2021 · etage 0 · energi D · Elvarme · Hus
Tilstede ved gennemgang	Sælger, Vurderingsmand
Vedligeholdelsesstand	Normal
Forbedringsarbejde udført af	Sælger

Forbedringer i rapportens emner 19.648 kr.

Forbedringer i alt 19.648 kr.

Fradrag/mangler 0 kr.

Fradrag/stand & vedligehold -600 kr.

Reguleringssum ekskl. løssøre 19.048 kr.

Løssøre (vises separat) 0 kr.

Hele boligen

Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	El-installationer	01.2. HFI/HPFI-relæ.	—	—	—			

Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	Opvarmning	01.4. Gulvvarme (vandbåren).	—	—	—			

Stue alrum

Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	Dørblad	Åben planløsning 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Loft	01.2. Hele gipsplader opsat. Akustikplader 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Vægge	01.5. Akustikplader (brandklassificeret). · 01.2. Glasvæv/-filt/fiberfilt. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Gulv	01.1. Hårde gulve (parket/massivt). 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			

Soveværelse 1

Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Loft	01.2. Hele gipsplader opsat. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Vægge	01.2. Glasvæv/-filt/fiberfilt. · 01.5. Akustikplader (brandklassificeret). 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Gulv	01.1. Hårde gulve (parket/massivt). 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			

Værelse 1

Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Loft	01.2. Hele gipsplader opsat. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Vægge	01.2. Glasvæv/-filt/fiberfilt. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Gulv	01.1. Hårde gulve (parket/massivt). 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			

Køkken

Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	Dørblad	Åben planløsning 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			

Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	Loft	01.2. Hele gipsplader opsat. · 01.2. Hele gipsplader opsat. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke. · 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Vægge	01.2. Glasvæv/-filt/fiberfilt. · 01.2. Glasvæv/-filt/fiberfilt. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke. · 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Gulv	01.8. Klinkegulv i tørrerum med selvstændigt undergulv. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Elementer	01.1. Skabe (køkkenelementer) — over- og underskabe. · 01.1. Skabe (køkkenelementer) — over- og underskabe. 01.2. Normal stand for alderen. · 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	2020	24.560	19.648		✓	
	Bordplade	01.1. Ny bordplade (laminat/kompositsten/natursten/træ/stål). 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Vask	Støbt som en del af bordplade 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Ventilation	01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Indbygget ovn	01.1. Indbygnings-ovn — hård hvidevare. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Kogeplade	01.2. Induktionskogeplade — hård hvidevare. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Opvasker	01.1. Indbygget opvaskemaskine — hård hvidevare. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Køleskab	01.1. Indbygget køleskab — hård hvidevare. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			

Toilet/bad 1

Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	Dørblad	Intet at bemærke	—	—	—			
	Loft	01.2. Hele gipsplader opsat. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Vægge	01.2. Glasvæv/-filt/fiberfilt. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	WC	01.2. Indbygget toilet med skjult cisterne. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Vask	Vask og skab 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Bad	01.2. Brusekabine. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			

Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	Vægge bad	01.1. Vægfliser i vådrum med vådrumsmembran. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Gulv	01.13. Vådrumsgulv, hårdt — med vådrumsmembran. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Gummifuger	01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Ventilation	01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Varmekilde	Gulvvarme vandbåren	—	—	—			
	Armatyr i bad	Armatyr med håndbruser 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			

Entre								
Billede	Emne	Beskrivelse / observation	Ansk.år	Ansk.kr.	Nedskrevet	DF	VF	OT
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Loft	01.2. Hele gipsplader opsat. Bemærkes manglende afslutning omkring loftlem	—	—	—		✓	
	Vægge	01.2. Glasvæv/-filt/fiberfilt. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Gulv	01.8. Klinkegulv i tørrerum med selvstændigt undergulv. 01.1. Intakt, intet synligt at bemærke.	—	—	—			
	Skab	Skab og skydelåger Intet at bemærke	—	—	—			
	Dørblad	02.1. Slidt overflade.	—	—	—		✓	

Vurderingen

Denne vurdering omfatter forbedringer ifølge andelshaverens oplysninger, evt. fejl og mangler samt 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 vores skøn. Vurderingen er udført i overensstemmelse med §5 i Lov om Andelsboligforeninger og ifølge ABF's vejledninger.

Forbedringsværdien nedskrives efter **ABF's retningslinjer**. Fradrag forventes ikke nødvendigvis at kunne dække lovliggørelse/opretning. Hvis boligen er besigtiget møbleret, tages der forbehold for fejl og mangler, som ikke kunne konstateres pga. indbo. Vurderingen er ikke gyldig før tilhørende faktura er betalt. Anvendes vurderingen alligevel i en overdragelsesaftale/salg, kan denne annulleres.

Generelt

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

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

Vurderingen er udført visuelt. Der er ikke foretaget hultagning ved skjulte konstruktioner og installationer. Ansvar for lovlighed, godkendelser, fejl og mangler mv. påhviler sælger.

VurderMinAndel.dk kan ikke gøres ansvarlig for fejl og mangler i boligen.

Denne vurderingsrapport er ikke rådgiverarbejde, men alene en uvildig vurderingsgennemgang. Er sælger i tvivl omkring byggetekniske begreber, lovtekster mv. i rapporten, er sælger forpligtet til at opsøge rådgiver.

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

Boligen overtages som besat med de forbedringer samt fradrag, der er nævnt i denne rapport.

Evt. skjulte fejl og mangler skal skriftligt oplyses af køber inden for foreningens angivne tidsfrist til sælger og administrator.

VurderMinAndel.dk kan efter denne tidsfrist ej heller gøres ansvarlig for tastefejl, afskrivningsfejl og lignende.

Klausul

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

Sælger

Sælger er ansvarlig for forbedringsarbejdernes lovlighed og er forpligtet til at fremskaffe nødvendig dokumentation for arbejde, der kræver anmeldelse eller autorisation. Sådant arbejde 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 de nødvendige dokumentationer foreligger ved overtagelsen af andelen, samt at fejl og mangler er udbedret i beskrevet omfang.

De forudsætninger, som vurderingen er bygget på, skal være opfyldt for de enkelte forbedringsarbejder. Det er købers ansvar, at forudsætningerne er opfyldt og 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/ændrende beslutninger 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 boligen 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 fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen. Indgå i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke

overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge."

Øvrige informationer

VurderMinAndel.dk · Eksempelvej 10 · 4040 Jyllinge

Tlf.: 24 42 25 67 · CVR: 45624110 · info@vurderminandel.dk