



Vurderingsrapport - Andelsoverdragelse

# AB Skydebanen

Adresse : Skydebanegade 42, 3. tv.  
Rapportdato : 12.09.2025

**Generelt**

Vurdering fortaget : 10.09.2025

Vurdering rekvireret af : Sælger

Ved vurderingen var følgende til stede:

Nøgler hentet- og afleveret retur til boligkontoret	Sælger
-	Køber
-	AB Skydebanen
Lisbeth Forring	Vurderingsringen ApS

**Standardoplysninger om lejligheden**

Lejligheden er tidligere vurderet : Lejligheden er en lejebolig og er derfor ikke tidligere vurderet. Ved gennemgangen er der ikke forevist tidligere vurderingsrapport.

Generelt omkring lejligheden :

Værelser :	2
Kamre :	-
Toilet :	1
Lejligheden fraflyttet :	Ja
Vedligeholdelsesstand :	Middel
Rengøringsstand :	Middel

EL-installationer : EL-check skal udføres af aut. EL-installatør i henhold til foreningens vedtægter. EL-check er ikke forevist ved gennemgangen. Anmærkningsfrit EL-check skal udleveres til såvel køber som foreningen inden overdragelse.

VVS-installationer : VVS-check skal udføres af aut. VVS-installatør i henhold til foreningens vedtægter. VVS-check er ikke forevist ved gennemgangen. Anmærkningsfrit VVS-check skal udleveres til såvel køber som foreningen inden overdragelse.

**Vurdering opsummeret**

Forbedringer der skal overtages af køber - udført af sælger	kr.	4.638
Løsøre der kan overtages af køber	kr.	0
Mangler er foreløbigt anslået til	kr.	27.500

AB Skydebanen

Skydebanegade 42, 3. tv.

---

**Grundlag for vurderingen :**

---

Vurderingen er udført i overensstemmelse med andelsboliglovens §5.

Hvor der er foretaget bygningsmæssige ændringer er det sælgers ansvar at sikre den fornødne dokumentation i form af eventuelt krævede bygge/ibrugtagningstilladelser. Foreligger disse ikke anses det for en mangel og forholdet er derved ikke lovligt.

Overtagelsen af løsøre, såfremt det forefindes, aftales mellem sælger og køber i henhold til foreningens procedure

Vi har efter bedste evne og skøn vurderet forbedringer og den vedligeholdelsesmæssige stand, samt kontrolleret, at forbedringerne er til stede.

Vurderingen har alene været visuel. Skjulte installationer og bygningsdele er ikke besigtiget.

I forbindelse med vurderingen er konstaterede mangler noteret, men der er ikke foretaget en decideret mangelgennemgang. Ansvar for mangler/defekter påhviler sælger alene.

Vurderingen er gældende 6 måneder fra fremsendelse

---

**Foreningens praksis**

---

Afskrivningsmetode: Der anvendes lineær afskrivning

Der medtages ikke fradrag for manglende døre.

Emhætter i køkkener er tilsluttet centralsug i ejendommen, hvilket kræver specielle emhætter. Der henvises derfor til de generelle regler i foreningen. I henhold til mail af 07.06.2019 fra administrator oplyses det, at bestyrelsen har modtaget rådgivning fra 2 uafhængige rådgivere, som begge medgiver at montering af metalventil i stedet for emfang overholder kravene i Bygningsreglementet, og ligeledes ikke påvirker centralsuget negativt.

EL- og VVS-check skal udføres af autoriserede installatører i henhold foreningens vedtægter:

Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge EL-rapport fra autoriseret EL-installatør og VVS-rapport fra autoriseret VVS-installatør, hvor lejlighedens EL- og VVS-installationer er synet og fundet i lovlig stand efter principper anvist af bestyrelsen. Udgiften til rapporterne deles ligeligt mellem køber og sælger. Udgiften til eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens EL-/VVS-installationer, der foretages af en autoriseret EL-/VVS-installatør betales af fraflyttende andelshaver.

Manglende og/eller nedtagne radiatorer medfører fradrag kr. 5.500 pr. stk. Det påhviler andelshaver at orientere Boligkontoret om manglende og/eller nedtagne radiatorer for orientering til dataleverandør i forhold til varmeregn-skabet (Ista). Det bemærkes, at andelshaver, der begår indgreb i foreningens centralvarmesystem (skift af radiator, flytning af radiator, nedtagning og/eller opsætning af radiator) er ansvarlig for anlæggets ydeevne i lejligheden i den konfiguration, der vælges. Foreningens krav til indgrebet tjener alene til at sikre, at forhold omkring registrering af forbrug samt anlæggets ydeevne som helhed i den berørte opgang ikke påvirkes negativt. Anlæggets ydeevne i den berørte lejlighed er alene andelshavers ansvar og forening og bestyrelse uvedkommende. Ved salg overtages lejlighedens konfiguration af radiatorer som besat og ansvaret for ydeevnen i lejligheden overgår til køber.

\*Markerede mangler / forhold:

Du skal være særligt opmærksom på, at der i vurderingsrapporten kan være nogle særligt stjernemarkerede forhold, og dem skal du sørge for at udbedre inden overdragelse af din andelslejlighed. Når der er foretaget udbedring, skal dokumentation herfor sendes til administrator.

Ved særlige forhold som kan medføre skader i etageadskillelsen, tilbageholdes kr. 50.000,-.

Såfremt der ikke fremsendes dokumentation for udbedring af (alle) de stjernemarkerede forhold i vurderingsrapporten inden overdragelse, vil der blive tilbageholdt et tilsvarende beløb ved afregning af din salgssum, og det beløb udbetales først, når du har fremsendt dokumentationen til administrator.

Stjernemarkerede forhold kan f.eks. være EL- og VVS-tjek, forhold omkring emhætter, manglende kommunale godkendelser, fuger og fliser på badeværelse og lignende.

---

**Begreb-forklaring vurderingsskemaet**

---

Grundlag = Grundlaget for vurdering (F=Faktura, S=Skøn foretaget ved vurderingen, V=Tidligere vurdering)

Periode = Den periode hvori forbedringen afskrives - angives i år

Levetid = Forbedringens restlevetid

---

**Generelle bemærkninger i forbindelse med vurderingen:**

Lejligheden fremtræder generelt med malede vægge med rutex eller væv, ældre trægulve og malede pudsede lofter eller nedsænkede gipslofter.

Nedsænkede gipslofter i køkken og entré skønnes at være udført i forbindelse med byfornyelse af ejendommen og forudsættes derfor, at være udført forskriftsmæssigt.

Ejendommens oprindelige trægulve fremstår generelt med svindrevner og insektangreb. Eventuelle insektangreb forudsættes tidligere at være behandlede. Svindrevner og insektangreb vurderes ikke at skyldes manglende vedligeholdelse, derfor medtages der ikke fradrag herfor. Parterne skal være opmærksom på, at andelshaverne har vedligeholdelsespligten af lejlighedens gulve og dermed også for evt. udskiftning heraf. Udskiftning af gulve kan i.h.t. ABF-håndbogen medtages med forbedringsværdi. Lejlighedens trægulve i entré, stue og værelse fremstår med uensartede, gennemslidte og/eller ridsede overflader, medtages skønsmæssig prissat mangel herfor og der tages forbehold for gulve i nærværende vurdering.

Der er ikke etableret altan i lejligheden i forbindelse med altanprojekter i ejendommen.

Lejlighedens køkken og badeværelse, herunder EL- og VVS-installationer er renoverede i forbindelse med byfornyelsen af ejendommen.

Køkken fremstår med grå elementer med laminatbordplader og fliser over bordplade. Malede vægge med væv, nedsænket gipsloft (se ovenfor) og linoleum på gulv.

Hårde hvidevarer: Emhætte tilsluttet centralt sug. Eventuel overtagelse af øvrige hårde hvidevarer: Gaskomfur; Electrolux (to knapper på gaskomfur mangler) og køle/fryseskab, aftales mellem parterne.

Emhætte: Der er forevist faktura fra det til foreningen tilknyttet ventilationsfirma; Intervent vedrørende udskiftning af emhætte i nærværende lejlighed.

Det anbefales, at filter i emhætte rengøres jævnligt således korrekt udsugning opnås.  
Det anbefales at der altid etableres drypbakke under eventuelle op- og vaskemaskiner.

Gennemgang af badeværelse er begrænset af manglende lys (der er ikke lys i lejligheden).

Badeværelse fremtræder med fliser på gulv og undervægge. Malede overvægge med væv og systemloft i metal. Sanitet og armaturer er ældre.

Eventuelle huller i vægge skal lukkes med vandtætte materialer.

Det anbefales køber, at dør og dørkarm i badeværelse jævnligt overfladebehandles.

Det anbefales køber, at fuger og fliser jævnligt gennemgås og skader/utætheder udbedres/reparerer, således at skader på underliggende konstruktioner undgås.

Det anbefales køber, at udsugning jævnligt rengøres, således at korrekt udsugning opnås.

Ved gennemgangen er der konstateret mug/skimmel pletter i badeværelse, der forudsættes fjernet inden overdragelse. For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at mug/skimmel kan være sundhedsskadeligt og det anbefales derfor altid at dette omhyggeligt fjernes. Anvisning kan hentes på [www.skimmel.dk](http://www.skimmel.dk).

Køber skal være opmærksom på, at køber som hovedregel overtager forpligtigelsen til, at nedtage og re-etablere inventar og bygningsdele der hindrer adgang til foreningens installationer.

Det anbefales køber, at lejlighedens vinduer jævnligt vedligeholdes, jævnfør foreningens regler herfor.

Der mangler ingen døre.

Rum	Grundlag	Udførelses år	Anskaffelses pris	Afskrivnings periode	Rest levetid	Forbedring sælger	Løsøre	Mangler
<b>FORBEDRINGER/ LØSØRE / MANGLER:</b>								
<b>Køkken</b>								
Emhætte tilsluttet centralt sug. Faktura fra Intervent er forevist	f/s	2024	5.154	10	9	4.638		
Manglende montering af dækplade foran emhætte (dækplade er beroende i lejligheden)	s							700
Fugtskadede køkkenlåger og dækplader	s							2.000
Laminatbordplader fremstår med lyse pletter	s							1.000
Manglende overfladebehandling af lister ved bordplade, fremstår udtørrede og fugtskadede	s							1.000
Der mangler to stk. tændingsknapper på gaskomfur	s							2.500
<b>Entré</b>								
-								
<b>Opholdsrum</b>								
-								
<b>Badeværelse</b>								
Manglende overfladebehandling af dørgerigter/karme, fremstår med lidt afskallende overflader	s							600
Mindre hak/ afslag på kant af vask	s							400
1*Borehuller i vægge skal lukkes med vandtæt materiale	s							800
1*Udskiftning af fuger mellem gulv og vægge, herunder under dørgerigter/karme, fremstår med mug/skimmel der skønnes ikke at kunne fjernes med almindelig rengøring (skal udføres professionelt)	s							4.500
1*Udskiftning af fuger mellem vægge, fremstår med mug/skimmel der skønnes ikke at kunne fjernes med almindelig rengøring (skal udføres professionelt)	s							2.000
<b>Altan</b>								
Altan: Ingen. Se beskrivelse under punktet: Generelle bemærkninger								
<b>Generelt</b>								
Trægulve i lejligheden fremstår med uensartede, gennemslidte og/eller ridsede overflader	s							7.000
2*Manglende anmærkningsfrit EL-check (honorar til aut. EL-installatør), tillagt skønsmæssig pris på manglende lampedæksel i entré og stikkontakt i stue der fremstår med stort hul (risiko for personskaade)	s							3.500
3*Manglende anmærkningsfrit VVS-check (honorar til aut. VVS-installatør)	s							1.500
<b>Sum forbedringer/løsøre</b>						<b>4.638</b>	<b>0</b>	<b>27.500</b>

1\* Defekte fliser og fuger skal altid repareres / udskiftes hurtigst muligt, således at skader på underliggende konstruktioner undgås.

2\* Skønsmæssig prissat mangel kan slettes når der forevises anmærkningsfrit EL-check, udført af aut. EL-installatør

3\* Skønsmæssig prissat mangel kan slettes når der forevises anmærkningsfrit VVS-check, udført af aut. VVS-installatør

**De i vurderingsrapporten \* markerede mangler/fradrag skal i henhold til foreningens regler udbedres/ lovliggøres af sælger inden overdragelse og der skal forevises dokumentation herpå. Se tillige beskrivelse under punktet: Foreningens praksis**

Omkostningerne er foreløbigt vurderet, såfremt de ikke er udbedret inden fraflytning kan de nødvendige omkostninger til håndværkere være højere.