Vurderingsrapport - Andelsoverdragelse

AB Skydebanen

Adresse :	Skydebanegade 3, 1. th.
Rapportdato :	08.10.2026

Vurderingsringen ApS
Skovbrynet 28
2880 Bagsværd

CVR nr. 38995111
Telefon: 23 45 81 98
Mail: lf@vurderingsringen.dk

Vurderingsrapport - Andelsoverdragelse **Rapport dato** **08.10.2026**
AB Skydebanen
Skydebanegade 3, 1. th.

Generelt

Vurdering fortaget :	07.10.2026	
Vurdering rekvireret af :	Sælger	
Ved vurderingen var følgende til stede:	Nøgler afhentet hos- og returneret til Boligkontoret	Sælger
	-	Køber
	-	AB Skydebanen
	Lisbeth Forring	Vurderingsringen ApS

Standardoplysninger om lejligheden

Lejligheden er tidligere vurderet :	Jeg har forstået, at der er tale om en lejebolig der ikke tidligere er vurderet. Ved gennemgangen er der ikke forevist tidligere vurderings-rapport.	
Generelt omkring lejligheden :	Værelser :	2
	Kamre :	-
	Toilet :	1
	Lejligheden fraflyttet :	Ja
	Vedligeholdelsesstand :	Dårlig
	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.	0
Løsøre der kan overtages af køber	kr.	0
Mangler er foreløbigt anslået til	kr.	47.200

Vurderingsrapport - Andelsoverdragelse **Rapport dato** **08.10.2026**
AB Skydebanen
Skydebanegade 3, 1. th.

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 centraltsug 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 rådgiver, 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 nedtagede radiatorer medfører fradrag kr. 5.500 pr. stk. Det påhviler andelshaver at orientere Boligkontoret om manglende og/eller nedtagede radiatorer for orientering til dataleverandør i forhold til varmeregnskabet (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 beset 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, trægulve og malede pudsede lofter eller nedsænket gipsloft. Nedsænket gipsloft i køkken skønnes at være udført i forbindelse med byfornyelse af ejendommen og forudsættes derfor, at være udført forskriftsmæssigt.

Lejlighedens overflader fremtræder generelt ældede, slidte, revnede og gulnede (skyldes sandsynligvis tobak), samt med revner i vægge. Der medtages skønsmæssig prissat mangel for manglende vedligeholdelse i nærværende vurdering.

Ved gennemgangen er der konstateret pletter i køkkenloft, set over vask og gasmåler, derudover er det konstateret, at nedsænket gipsloft i køkken revner i samling (set over vask). Det anbefales at det undersøges og sikres at ovennævnte ikke skyldes en vandskade fra overbo.

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 er muligvis etableret i forbindelse med byfornyelsen. Trægulve i stue og værelse fremstår med uensartede, ridsede og/eller gennemslidte overflader, samt med dybe trykmærker og rester af tæppetape, der medtages derfor skønsmæssigt prissat mangel for gulve i nærværende vurdering. Der tages forbehold for gulve i nærværende vurdering.

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

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

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

Hårde hvidevarer: Gaskomfur; Voss og emhætte tilsluttet centralt sug.

Emhætte: BS Aircondition Service har i år 2018 gennemgået alle foreningens ventilationer, herunder emhætter og heraf fremgår det, at emhætte i nærværende lejlighed er fundet i orden.

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

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/repareres, således at skader på underliggende konstruktioner undgås.
Det anbefales køber, at udsugning jævnligt rengøres, således at korrekt udsugning opnås.

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 døre til stue og mellem stue og værelse.

Rum	Grundlag	Udførelses år	Anskaffelses pris	Afskrivnings periode	Rest levetid	Forbedring sælger	Løsøre	Mangler
FORBEDRINGER/ LØSØRE / MANGLER:								
Køkken								
Låge- og skuffefronter fremstår med defekte/ afskallende overflader	s							1.000
Manglende overfladebehandling af lister mellem / ved bordplade	s							500
Linoleum på gulv fremstår partielt med pletter der sandsynligvis ikke kan fjerens	s							500
Opholdsrum								
-								
Entré								
-								
Badeværelse								
Vægflise på udadgående hjørne fremstår med afslag/hakker i overflade (set mod gulv tv. for dørhul)	s							1.000
1*Udskiftning af fuger mellem gulv og vægge incl. under dørgerigter, fremstår porøse, revner og slipper underlag (skal udføres professionelt).	s							**4.000**
1*Udskiftning af fuge omkring gulvafløb, revner og slipper underlag (skal udføres professionelt).	s							**1.000**
Afløb fra vask fremstår dels irret og dels med dybt trykmærke (bule). Mangel kan muligvis også fremgå af VVS-check (ikke forevist ved gennemgangen)	s							1.500
Dørgerigter/karme fremstår med lidt afskallende overflader	s							500
Altan								
Ingen: Se beskrivelse under punktet: Generelle bemærkninger								
Generelt								
Lejlighedens trægulve, fremstår med uensartede, gennemslidte og/eller ridsede overflader, samt med dybe trykmærker og rester af tæppetape	s							6.200
Lejlighedens vinduer fremstår partielt med gennemslidte overflader	s							3.000
Generelt manglende / dårlig vedligeholdelsesstand af lejlighedens overflader, herunder revner, afskalling, løse og gulnede (skyldes sandsynligvis tobak) overflader m.v.	s							25.000
2*Manglende anmærkningsfrit EL-check udført af aut. EL-installatør (honorar til aut. EL-installatør)	s							**1.500**
3*Manglende anmærkningsfrit VVS-check udført af aut. VVS-installatør (honorar til aut. VVS-installatør)	s							**1.500**
Sum forbedringer/løsøre						0	0	47.200

1* Defekte fuger og fliser, samt borehuller og fugtskadet træværk m.v. i badeværelse 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.