Andelsvurdering udført for

Andelsboligforening	A/B Gartnervangen
Andelens adresse:	Åbrinken 19
Andelens ejer:	
Besigtigelse foretaget:	Henrik Heine Jakobsen
Sidst redigeret	
Gennemgangen foretaget af	
Sagsnr.	44040
Vurderingens gyldighed	Gyldig til og med 31.12.2026

Tilstede ved vurderingen

		Navn
☒	Sælger	Boet efter Carsten Gorm Pedersen ved Martin Pedersen og Carsten Bjørnsson
☐	Køber	
☐	Medlem af bestyrelsen	Kim Christiansen

VURDERING AF FORBEDRINGER, LØSØRE OG VEDLIGEHOLDELSESSTAND I ANDELSBOLIGER

I ovenstående andelsbolig har undertegnede foretaget vurdering af forbedringer og løsøre i lejligheden, samt lejlighedens generelle stand. Et kæmpe hul i den ene væg er f.eks. ikke et udtryk for lejlighedens generelle stand, men stadig en mangel.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med §5 i Lov om andelsboliger efter de retningslinjer, der er fastlagt af ABF og fremgår af ABF-Håndbogen, og i øvrigt efter bedste skøn på grundlag af de modtagne oplysninger.

Bemærk at gyldighedsperioden løber frem til årsskiftet, hvorefter en opdatering af forbedringsafskrivninger vil være påkrævet jf. Punkt 1.4.2 om overpris i abf håndbogen.

Det skal nævnes, at der ikke er foretaget undersøgelse for kontrol af skjulte konstruktioner eller installationer.

Eget arbejder vurderes med udgangspunkt i en lærlings estimerede tidsforbrug + 20%.

For beklædninger på vægge og lofter, hvor der ikke foreligger tilladelse fra andelsforeningen eller myndighederne, er vurderingerne foretaget ud fra den forudsætning, at disse er lovlige.

Vurderingen af andelsboligen har ingen retsgyldighed, da dette ikke er et lovpligtigt eftersyn, men blot en vurdering af forbedringer og den aktuelle stand.

Eventuelle fradragsbeløb til udbedring af mangler udgår i det omfang mangler er afhjulpet inden overdragelse til anden andelshaver. I beløbene er der taget højde for den forbedringsværdi, som vil være forbundet med afhjælpningen. I forbindelse med udbedringen af manglerne vil de faktiske udgifter, ud over det anførte fradrag, kunne påføres som forbedring. Hvis sælger selv ønsker at udbedre eventuelle skader og mangler skal administrator have skriftlig besked, straks efter modtagelse af rapporten.

Forbedringsværdi for ombygninger der kræver bygningsmyndighedernes godkendelse, kan først medregnes når dokumentation for godkendelse foreligger. Ligeledes kan forbedringsværdien for arbejder, der kræver autoriseret udførelse først medtages, når der foreligger dokumentation i form af faktura eller attestation fra aut. Installatør

Status på andelen:

Andelen var fraflyttet ved besigtigelsen:	**Ja**	☐	**Nej**	☒	
Vedligeholdelsesstand					
Særlig dårlig 0→ 6 Særlig god		5			
Vedligeholdelsesstand indgår med et beløb i vurderingen	**Ja**	☐	**Nej**	☒	
Ombygninger foretaget:	Ja	☐	Nej	☒	Af tidligere indehaver: Ja ☐ Nej ☒
Myndigheders tilladelse nødvendig:	Ja	☐	Nej	☒	
Kvittering for anmeldelse forelagt:	Ja	☐	Nej	☒	Dato:
Forbedringsarbejder udført af nuværende andelshaver:	Ja	☐	Nej	☒	Af håndværker: Ja ☒ Nej ☒
VVS-installationer ændret af nuværende indehaver:	Ja	☐	Nej	☒	
Faktura eller attestation fra aut. VVS-installatør forelagt:	Ja	☐	Nej	☒	
Attestation fra aut. VVS-installatør skal fremskaffes:	Ja	☐	Nej	☒	
El-installationer ændret af nuværende indehaver:	Ja	☐	Nej	☒	
Faktura eller attestation fra aut. El-installatør forelagt:	Ja	☐	Nej	☒	
Attestation fra aut. El-installatør skal fremskaffes:	Ja	☐	Nej	☒	

Overordnet vurdering af andelen

Andelen fremstår i fin stand med naturligt slid og ælde.

Vurdering som i detaljer er opgjort på medfølgende bilag

For forbedringer:	Kr. 300.230,00	Tillæg for ekstraordinær vedligeholdelse:	Kr. 0,00
For løsøre:	Kr. 0,00	Fradrag for dårlig vedligeholdelse:	Kr. 0,00
For tilpasset løsøre:	Kr. 5890,00	**Fejl og mangler**	
		Fejl og mangler – afslibning af gulve	Kr. 0,00
		Evt. tilbagehold for standardkrav:	Kr. 0,00

Denne erklæring er fremsendt uden særlig følgeskrivelse til:

A/B ved: A/B Gartnervangen		Sælger:	Martin Pedersen
E-mail: cbr@bcool.as		E-mail:	martin@pedersenplus.com

Dato og udført af:
Henrik Heine Jakobsen
29.04.2026

Andelsboligforeningen

Andelshavers opgørelse af forbedringer, tilpasset løsøre og alm. Løsøre i andelsboligen.

Andelshaver/sælger oplyser i skemaet hvilke forbedringer der er lavet, og hvilket inventar der findes i lejligheden, og som skal medsælges. Alle rubrikker i skemaet skal udfyldes. I kolonne 1-8 skrives kendte oplysninger. Sælgers forslag til forbedringernes værdi skrives i kolonne 9 (Antal brugte timer og/eller indkøbspris). Løst inventar skrives i kolonne 10. Skemaet skal være udfyldt og afleveret til bestyrelsen sammen med regningsbilag, offentlige myndigheders godkendelser mv. inden besigtigelsen. Alle totalbeløb i kolonne 9 og 10 skal afrundes til nærmeste beløb deleligt med 25.

Forbedringsværdiers afskrivningsforløb i procent

år	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
5	100	95	70	50	25	0																														
10	100	95	90	80	70	60	50	40	30	20	10	10	10	10	10	10																				
20	100	98	96	94	92	90	85	79	74	68	63	58	53	47	42	37	31	26	21	15	10	10	10	10	10	10										
30	100	99,5	98	97	96,5	96	95,5	95	91	87	84	80	76	73	69	65	62	58	54	50,5	46,5	43,5	39,5	35,5	32	28	24,5	21	17	14	10	10	10	10	10	10

ABF´s Vejledende timesats (i kr.) for prisfastsættelse af eget arbejde fra 1980 og frem (København).

år	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
kr	74	80	86	91	9	105	109	112	115	118	120	122	122	123	124	125	125	132	136	140	143	146	149	153	155	160	162	163	164	170	173	177	178	181	183	184	188	189	190	203	227	232	

ABF´s Vejledende timesats (i kr.) for prisfastsættelse af eget arbejde fra 1980 og frem (Øvrige land).

år	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
kr	66	71	75	80	86	91	95	99	100	102	104	104	104	105	106	107	107	114	116	119	122	125	128	132	135	139	142	143	144	149	152	155	156	159	161	162	166	167	168	180	201	206

Forbedringsskema. **(alle estimater i skemaet er inkl. moms)**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15		16	
	Forbedring/løsøre	Rum	Anskaffet årstal	Antal/areal	Eget arbejde				Bilag	Oprindelig anskaffelses pris	Total	Alder på forbedring	Afskrivning i år	Forslag til salgspris for forbedringer		Forslag til salgspris for evt. løsøre		Forslag til salgspris for tilpasset løsøre	
rbde	**Forbedringer foretaget af sælger**	(f.eks. stue)		(stk/m²)	(ja/nej)	Timer	T. pris	Værdi i kr.	(ja/nej)	pris i kr		2026		Afskrevet til	Værdi i kr.	Afskrevet til	Værdi i kr.	Afskrevet til	Værdi i kr.
	Forbedring ved opførelsen - udnyttelse af 1. salen	1 sal	2002	1	nej			kr. -	Ja	281.399	kr. 281.399,00	24	0	100,0%	kr. 281.399		kr. -		kr. -
	Merpris trappe udført i eg	1 sal	2002	1	nej			kr. -	ja	14.000	kr. 14.000,00	24	30	100,0%	kr. 14.000		kr. -		kr. -
	Tilkøb hårde hvidevarer	køkken	2002	1	nej				ja	30.250	kr. 30.250,00	24	10	0,0%	kr. -		kr. -		kr. -
	Tilkøb inventar - skabe med mere 1 sal	værelser	2002	1	nej			kr. -	ja	58.895	kr. 58.895,00	24	20	10,0%			kr. -		kr. 5.890
	Tæpper		2002	1				kr. -	nej	8.875	kr. 8.875,00	24	5	0,0%	kr. -		kr. -		kr. -
	Forhave		2002	1	ja	30	119	kr. 3.570			kr. 3.570,00	24	10	0,0%	kr. -		kr. -		kr. -
	Drivhus		2002	1				kr. -		4.118	kr. 4.118,00	24	10	0,0%	kr. -		kr. -		kr. -
	Terrasse og hegn incl. dør		2002	1	ja	35	119	kr. 4.165		2.353	kr. 6.518,00	24	10	0,0%	kr. -		kr. -		kr. -
	Redskabsskur		2002	1	ja	35	119	kr. 4.165		3.876	kr. 8.041,00	24	30	32,0%	kr. 2.573		kr. -		kr. -
	Redskabsskur beklædning		2002	1	ja	25	119	kr. 2.975		4.081	kr. 7.056,00	24	30	32,0%	kr. 2.258		kr. -		kr. -
	Gardiner og persienner		2002	1	nej			kr. -		14.425	kr. 14.425,00	24	5	0,0%	kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
								kr. -			kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
	Overtagne "gamle" forbedringer, fra tidligere vurderings rapport																		
				1	**Nej**				**Ja**		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	**Nej**				**Ja**		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	**Nej**				**Ja**		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	**Nej**				**Ja**		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	**Nej**				**Ja**		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	**Nej**				**Ja**		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	**Nej**				**Ja**		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	**Nej**				**Ja**		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
x				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
				1	Nej				Ja		kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
											kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
											kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
											kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
											kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
											kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
											kr. -	2026			kr. -		kr. -		kr. -
											kr. 437.147				kr. 300.230		kr. -		kr. 5.890

Skader og mangelskema (alle estimater i skemaet er inkl. moms)

Skader og mangler art	Billede dokumentation	Anslået udbedringspris for skade og mangel inkl. moms 2)	Sæt kryds hvis det er aftalt at skade/mangel udbedres af sælger 3)	Sæt kryds hvis det er et ulovligt forhold. 1)	Evt. bemærkning til hvordan skade/mangel skal håndteres
I alt inkl. moms – beløb overføres til side i vurderingsrapporten					

1) Ulovlige forhold skal udbedres for sælgers regning inden andelen afleveres. Ulovlige forhold prissættes ikke – da det er ting sælger skal have udbedret. I nogle tilfælde vil de udbedrede ulovlige forhold kunne medregnes som forbedringer til fuld pris.
2) De anslåede priser er inkl. moms – baseret på lokale priser
3) Der er sat kryds i kolonne hvis det er aftalt med vurderingsmanden at sælger udbedrer de konstaterede mangler.

Anmærkninger jf. el- og vvs-rapport, vedhæftede rapporter for uddybning.

Hvis ikke udfyldt ej relevant.

Fradrag fejl og mangler:		
Udbedres inden overdragelse	Ja ☐	Nej ☐
Ulovligheder ifølge rapporten udbedres inden overdragelse.	Ja ☐	Nej ☐
Dato og udført af:		

Fradrag fejl og mangler:		
Udbedret inden overdragelse	Ja ☐	Nej ☐
Ulovligheder ifølge rapporten udbedres inden overdragelse.	Ja ☐	Nej ☐
Dato og udført af:		

Energihuset Danmarks andelsvurdering – hvad står der i den og hvad skal den bruges til.

En andel handles efter fastsatte regler i andelsboligloven. Typisk gennem en veldefineret pris og opskrivningsliste. En andels værdi er nemlig allerede defineret i foreningens vedtægter og f.eks. opgjort ved en fastlagt andelskroneværdi pr. m², det oprindelige indskud eller lignende. Ud fra denne pris justeres værdien med godkendte og afskrevne forbedringer jf. ABFs forbedringskatalog og foreningens afskrivningskurve (plus) samt evt. skader og mangler (minus), som andelshaver måtte have forårsaget i sin ejertid.

Den endelige salgspris beregnes således: Andelsværdi iflg. regnskab plus forbedringer minus skader og mangler.

Godkendte forbedringer og deres afskrivning er defineret i ABFs forbedringskatalog.

Evt. skader og mangler beskrives og værdisættes med en overslagspris af vurderingsmanden.

BEMÆRK - handel, vurdering og overdragelse af en andelsbolig er ikke det samme som overdragelse af en lejebolig eller en nyopført ejendom, og andelsvurderingen er ikke en mangels liste, hvor stort som småt er gennemgået og minutiøst dokumenteret til udbedring.

Handel mellem andelshavere er handel af brugte boliger ligesom handel med huse.

Brugte boliger bliver slidte og skal vedligeholdes og medmindre andet fremgår af foreningens vedtægter, overtager køber tidligere ejeres slitage.

I andelsvurderingen indgår kun tilgængelige konstruktioner og skader og mangler jf. foreningens vedtægter og ABFs retningslinjer, som er synlige ved gennemgangen.

Derudover er det vurderingsmandens erfaring at vurdere, om/hvornår slitage bliver til en skade – f.eks. skelne imellem om gulvlakken er slidt eller slidt igennem – eller hvor mange gamle ophængshuller, der må være i en væg, før den skal rettes op. Det samme gælder skader uden økonomisk konsekvens for den endelige overdragelsessum – f.eks. et løst dørhåndtag.

I foreningens vedtægter, vil det også klart fremgå, hvis andelshaver/sælger har særlig vedligeholdelsespligt og hvor snitfladen ligger mellem forening og andelshaver.

Der skelnes også imellem skader forårsaget af andelshaver og skader, der opstår af sig selv. F.eks. har en andelshaver ingen indflydelse på, at et gammelt men ellers velholdt gulv har trukket sig sammen og sluppet ved panelerne.

Skader på afskrevne forbedringer vil heller ikke indgå i vurderingsrapporten med et beløb, da de i sagens natur er værdiløse. De overtages blot af køber. Hvis køber ønsker dem udbedret af sælger, vil omkostningen alligevel tillægges købsprisen, men uden købers indflydelse på f.eks. valg af mærke og farve.

Hvis rapporten indeholder EL og VVS er gennemgangen baseret på en visuel/funktionel besigtigelse, hvor der tages udgangspunkt i, om der kan konstateres skader eller fejl ved installationernes tilstand og lovlighed. Der foretages ikke indgreb i installationerne.