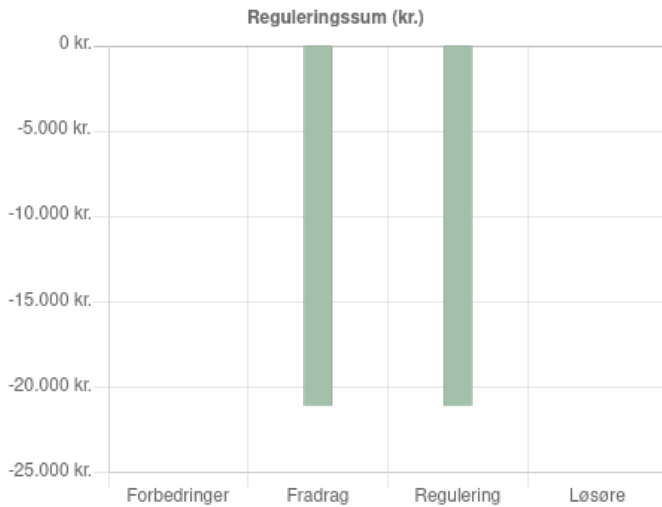




## Vurderingsrapport



### Forening

**AB Borupgaard**  
**CVR:** 18227517  
 Matrikelnr: 4852  
 Energimærke: D (Udløber 2026-03-03)  
 Opførelsesår: 1921  
 Bebygget areal: 655 m<sup>2</sup>  
 Samlet bygningsareal: 3275 m<sup>2</sup>  
 Samlet beboelsesareal: 3358 m<sup>2</sup>  
 Samlet erhverv: 0 m<sup>2</sup>

### Rekvirent

**Ingeborg Brodersen**  
**Tilstede ved gennemgang**

- Rekvirent
- Anden

### Boligen

**Humlebækgade 15 2 th**  
**2200 København N**

Areal: 61 m<sup>2</sup>  
 Antal værelser: 2

### Opsummering

Forbedringer ialt	0 kr.
Fradrag/vedligehold	-21.100 kr.
Fradrag/mangler (Ændring nødvendig)	0 kr.
<b>Reguleringssum ialt, ekskl. løsøre</b>	<b>-21.100 kr.</b>
Løsøre	0 kr.

### Vedligeholdelsesstand

- Normal

### Forbedringsarbejde udført af

### Dokumentation for forbedringer

### Fremvisning af div. synsrapporter/godkendelser

- El-eftersyn
- VVS-eftersyn

**Dokumenterede (DF): 3, Vurderede (VF): 22.5, Overført fra tidligere (OT): 0**

\* Forbedringer omfatter nye forbedringer, afskrivninger, fradrag og løsøre. Vurderede/Udokumenterede forbedringer tæller for 1,5  
 \* Fradrag for mangler omfatter områder, hvortil der er lovmæssige krav, der ikke er opfyldt.

DF = Dokumenterede forbedringer (fremvisning af faktura mv)

VF = Vurderede forbedringer (Ingen dokumentation, eget udført arbejde mv)

OT = Overført fra tidligere vurdering

**Vurdering er udført af:** Kenneth Knudsen 42675309 kk@cera.dk CERA ApS - CVR: 33244851

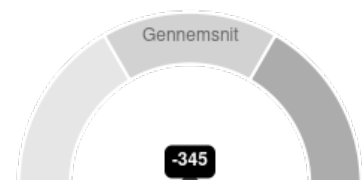
Afsluttet dato: 23 nov 2023

## Oversigt over forbedringer

**Forbedringer ialt inkl. løsøre: 0 kr.**

- Hele boligen (0 kr.)
- Entré (0 kr.)
- Værelse 1, stue (0 kr.)
- Værelse 2 (0 kr.)
- Køkken (0 kr.)
- Toilet/badeværelse (0 kr.)
- Løsøre (0 kr.)

**Forbedringer (kroner pr m<sup>2</sup>)**



Forbedringer



- 3 Dokumenterede (DF)
- 3 Vurderede (VF)
- 0 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	El-installationer: HPFI/HFI er lovpligtigt	01.1. HPFI/HFI, med tilhørende sikringsgrupper. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Opvarmning	01.1. Centralvarme/fjernvarme. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Termostater	01.1. Termostater intakte, intet synligt/kosmetisk at bemærke. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	EL & VVS-eftersyn ej udført	Er udført. 01.1. El- og Vvs-eftersyn ej fremvist. #Der skal foretages el og vvs-eftersyn i boligen. Evt. ulovlige installationer skal udbedres på sælgers regning. AB vedtægter er i sidste ende afgørende. Skal fradrag tjernes i rapport, gøres dette af administrator i overdragelsesaftalen. #ABF: Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af aut. el-installatør, hvorfor el/vvs eftersyn er nødvendigt.	0	0	0	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	El-eftersyn	01.2. Se udført el-rapport.	0	0	0	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	VVS-eftersyn	01.2. Se udført vvs-rapport.	0	0	0	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Ventilation/aftræk	Beboelse, generelt, Bygningsreglementet, min volumenstrøm/indblæsning 0,3 l/s. Trapperum eller fælles forrum med direkte adgang til boligenheder: Tilførsel af udeluft: Oplukkeligt vindue, udeluftventil eller lufsluse. Tilførslen af udeluft skal ske fornedet i rummet. Kan variere fra kommune til kommune	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Overflade nedbrud		0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-3.000	

Forbedringer



- 0 Dokumenterede (DF)
- 1 Vurderede (VF)
- 0 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt/kosmetisk at bemærke. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Stuk/loft	01.2. Pudset/opmalet/beton. Generelt vedligehold (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Vægge	01.2. Pudsvæg/opmalet - Ingen forbedring (ABF). 02.0. Mindre sætninger/revnedannelser/huller, udbedring/forsejning nødvendig.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-500	
	Gulv	01.3. Parketgulv/plastlaminat, Pergo. Alm slidtage. Afskrivning 10 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	

## Værelse 1, stue

### Forbedringer



- 0 Dokumenterede (DF)
- 2 Vurderede (VF)
- 0 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl.stand	Læs mere
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt/kosmetisk at bemærke. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Stuk/loft	01.2. Pudset/opmalet/beton. Generelt vedligehold (ABF). 02.1. Mindre sætninger/revnedannelser/huller, udbedring/forsejning nødvendig.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-1.800	
	Vægge	01.1. Beklædt med tapet. - Ingen forbedring (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Gulv	01.1. Plankegulv, alm slidtage. Afskrivning 30 år (ABF). 02.1. Brugsmærker/misfarvninger, malerpletter, borebiller, rester af gulvtæppe mv.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-1.000	

## Værelse 2

### Forbedringer



- 0 Dokumenterede (DF)
- 2 Vurderede (VF)
- 0 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl.stand	Læs mere
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt/kosmetisk at bemærke. Afskrivning 20 år (ABF). Dørhul blændet.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Stuk/loft	01.2. Pudset/opmalet/beton. Generelt vedligehold (ABF). 02.1. Mindre sætninger/revnedannelser/huller, udbedring/forsejning nødvendig.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-1.500	
	Vægge	01.1. Beklædt med tapet. - Ingen forbedring (ABF). 02.0. Mindre sætninger/revnedannelser/huller, udbedring/forsejning nødvendig.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-2.000	
	Gulv	02.6. Tæpper, tilpasset, væg til væg. - Såfremt foreningens vedtægter har en bestemmelse, som svarer til standardvedtægternes § 14 stk. 2 for tæt/lav bebyggelse, hvor hårde hvidevarer og tilpassede tæpper er foreningens ejendom, mem skal vedligeholdes/udskiftes af andelshaveren, skal den nedskrevne værdi af det tilpassede tæppe/de hård hvidevarer fratrækkes andelsværdien. Afskrivning 5 år, se note E (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	


















## Forbedringer



0 Dokumenterede (DF)

5 Vurderede (VF)

0 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl. stand	Læs mere
	Dørblad	01.1. Intakt, intet synligt/kosmetisk at bemærke. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Stukloft	01.3. Forsænket gipsloft. El- installationer over loft skal være godkendt af autoriseret el-installatør, ellers gives der ikke forbedring. #ABF. Bemærk ophengssystem/konstruktionen skal overholde klasse B-s1,d0 (klasse A materiale). #Brandsikring af bygninger 2012. Se 5.1.2. Trækonstruktioner kan derfor ikke benyttes i etagebyggerier. #Bygningsreglementet BR/Brandsikring af bygninger: Anbefaling for 2018, lovkrav herefter BR18, vejledninger Brand side 412 kap. 4.2.10: kap. 5, § 109: Forsænkede lofter i bygninger hvor gulv i øverste etage er højst 22 m over terræn, skal være beklædt med klasse K1 10/ B-s1,d0 (Klasse 1 beklædning). En min. 9 mm tyk gipsplade opfylder dette krav. Se 4.2.9 og 4.2.10. Ej dokumenteret. Afskrivning 30 år (ABF). 01.5. Pladeloft/Rockfon/Trottek. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-1.800	
	Vægge	01.1. Beklædt med tapet. - Ingen forbedring (ABF). 01.5. Beklædt med fliser over bordplade. Afskrivning 20 år (ABF). 02.0. Mindre sætninger/revnedannelser/huller, udbedring/forsejlning nødvendig.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-1.200	
	Gulv	01.3. Parketgulv/plastlaminat, Pergo. Alm slidtage. Afskrivning 10 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Elementer	01.4. Ældre køkken, mindre mangler/hakker/overfladenedbrydninger/løse hængsler/håndtag mv. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-3.500	
	Bordplade	01.1. Træ, massiv. Afskrivning 20 år (ABF). 02.1. Trænger til behandling/begyndende nedbrydning/mindre hakker mv.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-1.000	
	Vask	01.1. Vask med armatur. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Ventilation/aftræk, Køkken	Beboelse, køkken, Bygningsreglementet: min. volumenstrøm/indblæsning 20 l/s. Beregnings eksempel af min. kapacitet på emhætte: m3 rum: Køkken 4(b)m x 3,5(l)m x 2,3(h)m = 32,2m3. Min. kapacitet: 32,2m3 x 10 = 322m3 m3/t.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Liste omkring vindue		0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-500	

## Forbedringer



0 Dokumenterede (DF)

2 Vurderede (VF)

0 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år		Nedskr. værdi		DF	VF	OT	Fradrag/ mangler vedl.	Fradrag/ stand mere	Læs mere
			år	værdi	år	værdi						
	Dørblad	01.3. Intakt dør/gerigt, dog begyndende nedbrydning efter vand/fugtpåvirkning. Bygningsreglementet anviser en ventilationsåbning på mindst 100 cm2 eller en spalte under døren.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-800	
	Loft, vædrom	Manglende afslutning.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	-2.500	
	Vægge generelt, Vædrom	01.4. Beklædt med fliser og pudsvæg/opmalet i top. Membran lovkrav fra 1995 (SBI 169/BR 95). Afskrivning fliser 30 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Wc	01.1. Fritstående wc. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Vask	01.1. Vask med armatur. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Bad	01.1. Bruseniche.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Vægge badezone	01.2. Beklædt med fliser, vædrumsmembran lovkrav fra 1995 (SBI 169/BR 95). Afskrivning 30 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Gulv, Vædrom	01.1. Beklædt med flise/klinkegulv. Membran lovkrav fra 1995 (SBI 169/BR 95). Lunke og bagfald på gulv ikke tilladt, vand på gulve i vædrom skal afledes til gulvafløb. Opkant min. 2-3 cm (SBI/BR). Afskrivning 30 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Gummifuger: Elastiske fuger - Skal altid overholde SBI 200/252. Fugehåndbogen 1997, være silikonelaseret, egnet til brug i vædrom i overensstemmelse med DS/ISO 11600:1993 (Dansk Standard, 1993).	#På badeværelset kan anvendes både hårde mørtelfuger og elastiske silikonelaserede fuger (Vædrom 200/252 afs. 7.1.1). Hvilken fuger der anvendes, afhænger af om materialerne der fuges imellem, skal kunne optage bevægelse. Er badeværelset udført i hård mørtelfuge skal udførslen overholde gældende SBI (Vædrom 200/252 afs. 7.1.2), skal du som ejer af boligen kunne dokumentere korrekt materialeanvendelse, altså en godkendt mørtelfuge (fx. LIP Multifuge, Weber Color, Aflix Cerafill mv.). Anvendt elastiske gummifuger, skal gældende SBI overholdes (Vædrom200/252: afs. 7.1.3.). #Formål: Opdeler flader og optage bevægelser mellem bygningsdele og omkring gennemføringer mv. (Kan arbejdes dokumenteres med gyldig forsikringsgodkendt faktura fra håndværkerne som har udført arbejdet, kan ses bort fra dette. Bemærk formålet altid er at sikre ejendommen, hvorfor manglende dokumentation anses som forkert anvendt materiale).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Ventilation/aftræk, Vædrom	Særskilt wc-rum, bryggers og kælder. Bygningsreglementet, min volumenstrøm/indblæsning 10 l/s, bad og wc rum 15 l/s. Tilførsel af udeluft: Oplukket vindue, udeluftventil eller luftsluse. Tilførslen af udeluft skal ske foruden i rummet. Kan variere fra kommune til kommune	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Varmekilde	01.1. Ingen varmekilde.	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Armatur i bad	01.2. Br. batteri med brusestang og håndbruser. Afskrivning 20 år (ABF).	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	

## Forbedringer

- 0 Dokumenterede (DF)
- 0 Vurderede (VF)
- 0 Overført (OT)

Billede	Emne	Bemærkning	Ansk. år	Ansk. værdi	Nedskr. år	Nedskr. værdi	DF	VF	OT	Fradrag/ mangler	Fradrag/ vedl.stand	Læs mere
	El-gaskomfur	Bosch	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Opvasker	Siemens	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	
	Vaskemaskine	Bosch	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	

# 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 retningslinier**. Fradrag forventes nødvendigvis ikke 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 hulltagning ved skjulte konstruktioner og installationer. Ansvar for lovlighed, godkendelser, fejl og mangler mv. påhviler sælger.

CERA 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 altid forpligtiget til at opsøge rådgiver.

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

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

Evt. skjulte fejl og mangler skal skriftligt oplyses af køber inden for foreningens angivene tidsfrist til sælger og administrator. CERA kan efter denne tidsfrist ej heller gøres ansvarlig for tastefejl, afskrivningsfejl og lignende.

# Sælger

Sælger er ansvarlig for forbedringsarbejdernes lovlighed og er forpligtet til at fremskaffe nødvendig dokumentation for arbejde, der kræver anmeldelse eller autorisation. Sådan 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, i vurderingen, anførte forudsætninger skal være opfyldt for de enkelte forbedringsarbejder. Det er købers ansvar, 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/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 for køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge."

## Øvrige informationer

CERA ApS - Pile Allé 43 - 2000 Frederiksberg  
Tlf: 7070 7178 - CVR.: 33244851

# Klausul

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