



Salgsopstilling for salg af andelsbolig.

A/B Bovieran Helsingø

Andelsboligens nummer	6019-1031-2	Anføres ved alle henvendelser
Adresse:	Troldeholmen 1, 1, 31, 3200 Helsingø.	
BBR-areal:	100	
Andelsindskud:	kr. 870.000,00	

Købesum:

Andelsindskud oprindeligt GF 2025 kurs 1,035

Forbedringer

Tilpasset løsøre

Løsøre

Maksimalpris for den fulde andel

kr. 900.450,00

kr. 75.584,00

-

kr. 6.150,00

kr. 982.184,00

Omkostninger:

1/2 vurdering.

Udgift til handlens berigtigelse

Købers kapitalbehov

kr. 2.250,00

kr. 11.575,00

kr. 996.009,00

If. Rapporterne er der fradrag for fejl og mangler på:

-

Mdl. Boligafgift

A conto el

A conto vand

A conto varme

Mdl boligudgift

kr. 8.789,59

kr. 200,00

kr. 450,00

kr. 600,00

kr. 10.039,59

Når aftale om overdragelse er indgået mellem parterne udarbejder ejendomsadministrationen overdragelsesaftalerne.

Køber skal oplyse om han/hun ønsker at overtage løsøre.

Samtlige fejl- og mangler skal være udbedret inden salg.

Køber skal oplyse om han/hun ønsker at overtage løsøre.

Udarbejdet af Bente Gudendal 15.1.2026

Vurderingsrapport

A/B Bovieran - Helsingør

Andelsboligens beliggenhed: Troldeholmen 1, 1. sal, lejl nr. 31,, 3200 Helsingør
 Kontaktperson: Bestyrelsen

Andelshaver	Administrator
Navn: John Skov	Navn: Herbo Administration A/S
Adresse: Troldeholmen 1, 1. sal, lejl nr. 31,	Kontakt: Bente Gudendal
Postnr. og by: 3200 Helsingør	Adresse: Anker Heegaards Gade 2
	Postnr. og by: 1572 København V

Vurdering	Deltagere
Foretaget: 7. januar 2026 kl. 15.00	Jens Lauesen - Focus2.dk
Bestilt af: John Skov	John Skov - sælger
Bekræftet: 7. januar 2026	

Oplysninger om lejligheden

Seneste vurdering foretaget: Ukendt / ikke vurderet tidligere
 Vurderingsrapport forelagt: Nej

Antal rum og

Vedligeholdelsesstand: ☐ Særlig god ☒ God ☐ Normal ☐ Mindre god ☐ Dårlig

Ændringer

Er der udført ændringer, der kræver offentlige godkendelser: ☐ Ja ☒ Nej

- er offentlige godkendelser fremvist: ☐ Ja ☐ Nej

Er der udført EI- eller VVS-arbejde, der kræver autorisation: ☒ Ja ☐ Nej

- er faktura eller godkendelse for autorisationskrævende arbejde fremvist: ☒ Ja ☐ Nej

Hvilke arbejder:

Bemærkninger:

El-arbejder udført ifm. montering af el-markise:

El-markise er leveret og monteret iht. faktura.

Fraflytning og rengøring

Er lejligheden fraflyttet: ☐ Ja ☒ Nej Er lejligheden rengjort: ☒ Ja ☐ Nej

Bemærkninger: Lejligheden var møbleret ved vurderingen.

Sammendrag af priser - overført fra sidste side

Forbedringer udført af andelshaver - skal overtages af køber	Værdi	kr.	75.584
Forbedringer udført af A/B - skal overtages af køber	Værdi	kr.	0
Løsøre - kan overtages af køber	Værdi	kr.	6.150
Fejl og mangler	Anslået	kr.	0

Generelle bestemmelser – læs grundigt:

Formål og grundlag:

Vurderingens formål er at registrere og opgøre værdien af forbedringer og løsøre udført af nuværende og tidligere andelshaver, vurdere lejlighedens vedligeholdelsesstand samt registrere og opgøre fradrag for umiddelbart synlige og oplyste fejl, mangler og/eller skader, herunder tillæg/fradrag for vedligeholdelsesstand.

Vurderingen er udført på grundlag af §5 i Lov om Andelsboligforeninger, Boligstyrelsens cirkulære nr. 43 af 21. april 1986, retspraksis og ABFs retningslinjer, og i øvrigt efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning.

Kun umiddelbart synlige forhold er vurderet, og vurderingsmanden foretager ikke destruktive indgreb, og anvender ikke måleudstyr, flytter møbler mv. Skjulte installationer og bygningsdele, samt el-, gas-, vand- og afløbsinstallationer, er ikke vurderet, med mindre det er beskrevet i vurderingsrapporten, og i så fald er det kun det beskrevne, der er vurderet.

Oplysningspligt:

Kun forbedringer og løsøre, som sælger eller andelsboligforeningen oplyser til vurderingsmanden, medgår i vurderingen af forbedringsværdi og løsøre. Sælger eller andelsboligforeningen indestår for rigtigheden af afgivne oplysninger. Focus2 og vurderingsmanden kan ikke gøres ansvarlig for, at forhold, der ikke er oplyst til vurderingsmanden, ikke er medtaget i vurderingsrapporten, eller at oplysninger, som vurderingsmanden har modtaget, ikke er korrekte.

Sælger har pligt til at oplyse vurderingsmanden om de fejl, mangler og/eller skader, som sælger kender eller burde kende til, og sælger bærer det fulde ansvar for manglende oplysninger herom. Sælger hæfter for skjulte fejl, mangler og/eller skader.

Sælgers ansvar:

Ved sin overtagelse af andelen indtrådte sælger som ansvarlig for alle forhold i lejligheden, der vedrører andelshavers ansvar. Sælger hæfter således også for forhold, som var til stede ved sælgers overtagelse af andelen.

Vurderingsrapporten er ikke en tilstandsrapport, og den medfører ikke nogen ansvarsfraskrivelse for andelshaver. Dog anses forhold, som er noteret i vurderingsrapporten, for at være oplyst til køber inden indgåelse af aftale om køb. Focus2 og vurderingsmanden kan ikke gøres ansvarlig for ulovlige forhold, fejl, mangler og/eller skader mv. i lejligheden, uanset om disse er beskrevet i vurderingsrapporten eller ej.

Det er sælgers ansvar i øvrigt, at

- * der ikke er foretaget ændringer i lejligheden, som strider imod andelsboligforeningens vedtægter eller øvrige beslutninger;
- * der er indhentet tilladelser fra bygningsmyndigheden og/eller andelsboligforeningen, hvis der er udført ændringer, som kræver sådanne tilladelser;
- * der foreligger dokumentation for korrekt udførelse af ændringer i el-, gas-, vand- og afløbsinstallationer, der kun må udføres af autoriseret installatør, enten i form af faktura eller godkendelsesattest fra autoriseret installatør;
- * arbejde udført i lejligheden er udført i overensstemmelse med de regler, anvisninger, normer, bekendtgørelser mv., som var gældende på udførelsestidspunktet, og i overensstemmelse med en eventuel byggetilladelse, samt at arbejdet i øvrigt er udført håndværksmæssigt korrekt.

Sælger skal afholde samtlige omkostninger til opfyldelse heraf.

Vejledning til vurderingen:

Arbejdets kvalitet:	1. Ekstraordinær god	Grundlag for pris:	R. Regning
	2. God		M. Mundtlig oplysning
	3. Normal		V. Vurderet
	4. Mindre god		T. Tidligere vurdering
	5. Dårlig		

Udførelsesår:	Angiver hvilket år forbedringen/løsøret er udført Årstal i parentes angiver udførelsesår iflg. tidligere vurdering, hvor udførelsesåret er ukendt
Nedskrivning år:	Angiver hvor mange år anskaffelsesprisen nedskrives over
Nedskrivning %:	Angiver hvilken %-sats anskaffelsesprisen er nedskrevet med
Nedskrivningsprincip:	Kurvet

Vejledning til sælger:

Udbedring af ulovlige forhold og øvrige fejl og mangler skal ske i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter og/eller praksis. Hvis sælger udbedrer ulovlige forhold og øvrige fejl og mangler, kan det i nogle tilfælde være nødvendigt med en kontrolvurdering. Sælger opfordres til at kontakte administrator om regler/praksis for dette, herunder om tidsfristen for, hvornår sælger skal have afsluttet udbedringerne. Hvis der skal udføres kontrol af mangeludbedring, skal sælger kontakte vurderingsmanden herom. Hvis der allerede er indgået aftale om kontrolvurdering, fremgår det af vurderingen på de følgende sider.

Hvis sælger har indsigelser mod vurderingen, skal disse fremsættes skriftligt til vurderingsmanden senest **8 kalenderdage** efter, at vurderingsrapporten er fremsendt. Efter denne frist betragtes vurderingen som godkendt.

Hvis sælger ønsker nye forhold medtaget i vurderingen, efter at vurderingen er gennemført, skal sælger rette henvendelse til vurderingsmanden herom. Vurderingsmandens honorar for at revidere rapporten og medtage nye forhold er **1000 kr. inkl. moms**, hvis der ikke er behov for en ny besigtigelse af lejligheden, og **50% af vurderingens oprindelige pris** hvis der er behov for en ny besigtigelse.

Vejledning til køber:

Køber har pligt til at gennemgå lejligheden inden køb. Køber overtager lejligheden som beset.

Forhold, som var umiddelbart synlig ved købers gennemgang af lejligheden, herunder vedligeholdelsesstand, samt forhold som er noteret i vurderingsrapporten, anses for oplyst til køber, så køber kan tage hensyn hertil inden indgåelse af aftale om køb.

Hvis køber vil gøre indsigelse mod forhold i lejligheden, skal dette ske skriftligt til sælger og med kopi til administrator indenfor den gældende frist i henhold til overdragelsesaftalen og/eller andelsboligforeningens vedtægter. Indsigelser er alene en sag mellem køber og sælger. Hvis køber og sælger ikke kan nå til enighed, kan parterne kontakte administrator og anmode om en vurdering fra vurderingsmanden. Vurderingsmandens honorar herfor beregnes efter medgået tid, og udgør **min. 1.000 kr. inkl. moms**, hvis behandlingen ikke kræver ny besigtigelse, og **min. 2.000 kr. inkl. moms**, hvis behandlingen kræver ny besigtigelse. Vurderingsmanden sender faktura til administrator, som vil opkræve beløbet hos den part, der anmoder om vurderingsmandens vurdering, eventuelt kan honoraret fordeles mellem køber og sælger, hvis parterne er enige herom. Hertil kommer administrators eventuelle honorar for at håndtere indsigelsessagen. Hvis denne fremgangsmåde ikke løser sagen, henvises til andelsboligforeningens vedtægter.

Ved sin overtagelse af andelen indtræder køber som ansvarlig for alle forhold i lejligheden, der er andelshavers ansvarsområde. Hvis køber overtager ulovlige installationer, er køber forpligtet til at lovliggøre disse indenfor en rimelig frist, som fastsættes af andelsboligforeningen. Køber skal fremlægge dokumentation for korrekt udført udbedring for administrator og andelsboligforeningens bestyrelse eller dennes stedfortræder.

Vurderingsrapportens gyldighed:

Vurderingsrapporten fremsendes til sælger, andelsboligforeningen og administrator.

Vurderingsrapporten er forældet 6 måneder efter fremsendelsen. Herefter skal der udføres en ny vurdering. Hvis der efter vurderingen foretages ændringer i lejligheden, som har betydning for vurderingen, bliver vurderingsrapporten ugyldig, og der skal ligeledes udføres en ny vurdering.

Hvis der er uoverensstemmelser mellem foranstående og andelsboligforeningens vedtægter eller overdragelsesaftalen, har vedtægterne og overdragelsesaftalen forrang.

På www.focus2.dk kan du læse om, hvordan vi behandler persondata.

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvalitet	Udf. år	Gr. lag	Anskaff.-pris	Ned-skr år	Ned-skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fejl og mangler
Køkken (i åben forbindelse med stue):									
Loft malede betonelementer	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Parketgulv lakeret	2	-	v						
Elementkøkken med: 1 højskab åbent til køle/frys 1 højskab til integreret ovn, med låge øverst og 3 skuffer nederst 3 underskabe med skuffer 1 hjørne underskab med 2 karrusseller + låge 1 underskab med låge ved vask 1 front til integreret opvaskemaskine 7 overskabe med låger Køkkenbordplade af stenmateriale Køkkenvask af rustfrit stål Køkkenbatteri 1-greb monteret i bordplade I alt	2	-	v						
Køle- / fryseskab (Miele)	2	-	v					0	
Ovn integreret (AEG)	2	-	v						
Kogeplade induktion (AEG)	2	-	v						
Emhætte tilkoblet centralventilation	2	-	v						
Opvaskemaskine integreret (AEG)	2	-	v						
Stue:									
Loft malede betonelementer	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Parketgulv lakeret	2	-	v						
Altan:									
Altan er synet	2	-	v						
Altangulv af terrassebrædder	2	-	v						
Altanværn af sortlakeret metal	2	-	v						
Glasfelter på værn	2	-	v						
Altandørsparti	2	-	v						
El-markise. Inkl. montering og tilslutning. Leveret og monteret	-	2023	r	11.172	10	20	8.938		

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvali- tet	Udf. år	Gr. lag	Anskaff.- pris	Ned- skr år	Ned- skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fejl og mangler
Entré / gang:									
Nedsænket gipsloft med indbyggede spots.									
Brandalarm tilsluttet el-nettet	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Parketgulv lakeret	2	-	v						
Hoveddør	2	-	v						
Dørtelefon	2	-	v						
Åben garderobe med hylde og bøjlestang. 1 højskab indbygget med 1 låge	2	-	v						
Værelse lille:									
Loft malede betonelementer	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Parketgulv lakeret	2	-	v						
Dør mod entré / gang	2	-	v						
Værelse stort:									
Loft malede betonelementer	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Parketgulv lakeret	2	-	v						
Klædeskab indbygget med 4 skydedøre, heraf 1 med spejl	2	-	v						
Dør mod entré / gang	2	-	v						
Wc / bad:									
Nedsænket gipsloft med indbyggede spots	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Flisegulv gråt	2	-	v						
Toilet 2-skyl væghængt (Duravit / Grohe)	2	-	v						

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvali- tet	Udf. år	Gr. lag	Anskaff.- pris	Ned- skr år	Ned- skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fejl og mangler
Wc / bad (fortsat):									
Bordplade hvid med integreret håndvask	2	-	v						
Blandingsbatteri 1-greb (Grohe)	2	-	v						
Underskab med 2 låger og 2 skuffer	2	-	v						
Stort vægspjæl	2	-	v						
Plads til vaskemaskine	-	-	v						
Vaskemaskine / tørretumbler kombi (AEG)	2	-	v					0	
Brusehjørne:									
Nedsænket gipsloft med indbyggede spots	2	-	v						
Flisevægge lysegrå	2	-	v						
Flisegulv gråt	2	-	v						
Brusesystem med brusermostat 2-greb, bruserør, rainshower, brusesæt (Grohe)	2	-	v						
Glasbrusevæg	2	-	v						
Brusestang med bruseforhæng	2	-	v						
Centralventilation i loft i bruseområde	2	-	v						
1 højskab med 1 låge									
2 toiletskabe væghængte									
I alt skabe	2	2023	r	7.688	10	20		6.150	
Dør mod entré / gang / stue	2	-	v						
Generelt:									
Tilvalg:									
Ekstra overskabe 4 stk. (køkken)	2	2023	r	6.000	20	6	5.640		
Hjørne underskab med 2 karrusseller + låge	2	2023	r	2.600	20	6	2.444		
Køkkenvask af rustfrit stål	2	2023	r	1.500	20	6	1.410		
Stænkplade på væg ved vask	2	2023	r	600	20	6	564		
Køkkenbordplade af stenmateriale	2	2023	r	15.000	20	6	14.100		
Skabsløsning indbygget i værelse stort	2	2023	r	31.000	20	6	29.140		

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvalitet	Udf. år	Gr. lag	Anskaff.-pris	Ned-skr år	Ned-skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fejl og mangler
Generelt (fortsat): Forbedringer: Gardiner up/down opsat i alle rum. Leveret og monteret	2	2023	r	28.400	5	53	13.348		
Lejligheden fremstår i god og velholdt stand. Lejligheden skal afleveres til køber i ryddet og rengjort stand.									
Forbedringer udført af andelshaver - <i>skal</i> overtages af køber	Overført til side 1 kr.						75.584		
Forbedringer udført af A/B - <i>skal</i> overtages af køber	Overført til side 1 kr.						0		
Løsøre - <i>kan</i> overtages af køber	Overført til side 1 kr.							6.150	
Fejl og mangler - <i>anslået</i>	Overført til side 1 kr.								0