



Salgsopstilling for salg af andelsbolig.

A/B Bovieran Helsingø

Andelsboligens nummer	6019-1056-2	Anføres ved alle henvendelser
Adresse:	Troldeholmen 1, 2, 56, 3200 Helsingø	
BBR-areal:	104	
Andelsindskud:	kr. 892.500,00	

Købesum:

Andelsindskud oprindeligt GF 2025 kurs 1,035	kr.	923.737,50
Forbedringer jfr. vurderingsrapport	kr.	143.074,00
Tilpasset løsøre		
Løsøre	kr.	6.600,00
Maksimalpris for den fulde andel	kr.	1.073.411,50

Omkostninger:

1/2 vurderingshonorar	kr.	2.250,00
Udgift til handlens berigtigelse	kr.	11.250,00
Købers kapitalbehov	kr.	1.086.911,50

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

Mdl. Boligafgift	kr.	9.017,44
A conto el	kr.	210,00
A conto vand	kr.	250,00
A conto varme	kr.	850,00
Mdl boligudgift	kr.	10.327,44

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 30.10.2025.

Vurderingsrapport

A/B Bovieran - Helsingør	
Andelsboligens beliggenhed:	Troldeholmen 1, 2. sal, bolig 56, 3200 Helsingør
Kontaktperson:	Bestyrelsen

Andelshaver	Administrator
Navn: Linda Nielsen Kurt Monthe	Navn: Herbo Administration A/S
Adresse: Troldeholmen 1, 2. sal, bolig 56	Kontakt: Bente Gudendal
Postnr. og by: 3200 Helsingør	Adresse: Anker Heegaards Gade 2
	Postnr. og by: 1572 København V

Vurdering	Deltagere
Foretaget: 15. oktober 2025 kl. 15.00	Jens Lauesen - Focus2.dk
Bestilt af: Linda Nielsen	Linda Nielsen - sælger
Bekræftet: 15. oktober 2025	

Oplysninger om lejligheden	
Seneste vurdering foretaget:	Ukendt / ikke vurderet tidligere
Vurderingsrapport forelagt:	Nej
Antal rum	3 værelser og 1 toilet/bad
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 lev. og mont. iht. faktura (Garant).

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.	143.074
Forbedringer udført af A/B - skal overtages af køber	Værdi	kr.	0
Løsøre - kan overtages af køber	Værdi	kr.	6.600
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 iøvrigt, 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 2. God 3. Normal 4. Mindre god 5. Dårlig	Grundlag for pris:	R. Regning M. Mundtlig oplysning V. Vurderet T. Tidligere vurdering
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:	Kurve		

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						
Lamelplank. Hvidpigmenteret og matlakeret	2	-	v						
Elementkøkken (Invita):									
1 højskab åbent til køle/frys									
1 højskab til integreret ovn og mikro-ovn + 2 skuffer nederst og 1 låge øverst									
3 underskabe med skuffer									
1 underskab hjørne med karrussel									
1 underskab med låge ved vask									
1 front til integreret opvaskemaskine									
Køkkenbordplade af kompaktlaminat hvid									
Køkkenvask af rustfrit stål underlimet									
2 overskabe med låger, heraf 1 med emhætte									
I alt	2	-	v						
Køkkenbatteri 1-greb mont. på vask (Vola)	2	2025	m	8.500	20	0	8.500		
Køle- / fryseskab (Miele)	2	-	v					0	
Ovn integreret (Miele)	2	-	v						
Mikro-ovn integreret (Miele)	2	-	v						
Kogeplade induktion (Miele)	2	-	v						
Opvaskemaskine integreret (Miele)	2	-	v						
Emhætte tilkoblet centralventilation	2	-	v						
Ekstra skuffe i skuffeelement	2	2023	r	137	20	4	132		
Stænkplade på væg ved vask	2	2023	r	499	20	4	479		
Vinduesplader i glas. Monteret i alle vinduer i lejligheden. Leveret og monteret	2	2024	r	6.584	20	2	6.452		
Stige monteret på siden af endeunderskab	2	2024	m	2.750	10	5		2.613	
Stue:									
Loft malede betonelementer	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Lamelplank. Hvidpigmenteret og matlakeret	2	-	v						
Altan:									
Altan er synet	2	-	v						
Gulv, værn, håndlister m.m.	2	-	v						
Altandørsparti	2	-	v						
El-markise med motor, fjernbetjening og vindsensor. Leveret og monteret	2	2023	r/m/v	31.190	10	10	28.071		

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
Entré / gang:									
Nedsænket gipsloft med indbyggede spots	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Lamelplank. Hvidpigmenteret og matlakeret	2	-	v						
Hoveddør	2	-	v						
Dørtelefon	2	-	v						
Garderobeskab: 1 højskab med låge, hylde og bøjlestang	2	-	v						
Værelse mod vej:									
Loft malede betonelementer	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Lamelplank. Hvidpigmenteret og matlakeret	2	-	v						
Klædeskab stort indbygget hvidt, med 3 skydedøre	2	2023	r/m/v	30.000	20	4	28.800		
Dør mod entré / gang	2	-	v						
Værelse mod atrium haven:									
Loft malede betonelementer	2	-	v						
Vægge malet filt	2	-	v						
Lamelplank. Hvidpigmenteret og matlakeret	2	-	v						
Skab indbygget med 1 låge	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 væghængt (Grohe)	2	-	v						

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
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						
Vaskemaskine / tørretumbler kombi (Miele)	2	-	v					0	
Vægspejl stort	2	-	v						
Væghængt toiletskab med 2 låger	2	2023	r/m/v	4.153	20	4		3.987	
Brusehjørne:									
Nedsænket gipsloft med indbyggede spots	2	-	v						
Flisevægge sandfarvede	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						
Dør mod entré / gang	2	-	v						
Generelt:									
Tilvalg:									
Ekstra overskabe (køkken)	2	2023	r	6.000	20	4	5.760		
2 stk. sokkelskuffer	2	2023	r	3.500	20	4	3.360		
Speciel Miele over ovn / Miele mikrobølgeovn	2	2023	r	10.000	10	10	9.000		
Miele hvidevarepakke / tilkøbt køle-/fryseskab med stålfront	2	2023	r	25.000	10	10	22.500		
Gulv / hvidpigment. matlakeret eg lamelplank	2	2023	r	15.000	20	4	14.400		

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: 8 stk. gardiner up/down og mørkelægningsgardiner. Leveret og monteret	2	2023	r/m/v	22.000	5	29	15.620		