

ANDELSVURDERING AF

Eksempelvej 12, 2. th.

2300 København S · AB Eksempelhaven

VÆRDI AF FORBEDRINGER EFTER FRADRAG

139.417 kr.

150.917 kr. i forbedringer – 11.500 kr. i fradrag

LØSØRE (MARKEDSPRIS)

0 kr.

Indgår ikke i forbedringsværdien

9 poster vurderet

5 billeder

1 fejl og mangler

SÅDAN ER BELØBET OPGJORT

FORBEDRINGER

Udført af tidligere ejer	39.616 kr.
Udført af sælger	106.801 kr.
Tilpasset løsøre	4.500 kr.
Tillæg for ekstraordinær opretning	0 kr.

Forbedringer i alt 150.917 kr.

FRADRAG

Dårlig vedligeholdelse	8.000 kr.
Fejl og mangler	-3.500 kr.
Tilbageholdt for standardkrav	0 kr.

Fradrag i alt -11.500 kr.

Forbedringer efter fradrag 139.417 kr.

OPLYSNINGER

ANDELSHAVER

Eksempel Andelshaver

FORENING

AB Eksempelhaven

VURDERING UDFØRT AF

Eksempel Vurdering ApS

BESIGTIGELSE

15-10-2026

VURDERINGEN GÆLDER TIL

15-04-2027

TIMESATS EGET ARBEJDE

ABF-sats for udførelsesåret (241 kr/time · København i 2026)

Overtagne forbedringer

FORBEDRING / LØSØRE	RUM	ÅR	TIMER	LØN	OPRINDELIG PRIS	LØN + ANSKAFFELSE	KURVE	REST	FORBEDRING	TILPASSET INVENTAR	LØSØRE	ANM.	KOMMENTAR
Skabe og bordplade	Køkken	2012	-	-	45.000	45.000	20 år	42 %	18.900			Nej	-
Bane- og flisevarer med undergulv	Stue	2015	20	3.560	18.000	21.560	10 år	10 %	2.156			Nej	-
Vinduer udskiftet til nye med termoruder	Hele boligen	2009	-	-	32.000	32.000	30 år	58 %	18.560			Nej	-
I alt			20	3.560	95.000	98.560			39.616	0	0		

Egne forbedringer

FORBEDRING / LØSØRE	RUM	ÅR	TIMER	LØN	OPRINDELIG PRIS	LØN + ANSKAFFELSE	KURVE	REST	FORBEDRING	TILPASSET INVENTAR	LØSØRE	ANM.	KOMMENTAR
Skabe og bordplade	Køkken	2021	12	2.280	68.000	70.280	20 år	90 %	63.252			<div>Nej</div>	-
Hårde hvidevarer	Køkken	2021	-	-	7.500	7.500	10 år	60 %		4.500		<div>Nej</div>	-
Toilet/håndvask/stålvask/blanding sbatterier	Badeværelse	2022	-	-	9.500	9.500	20 år	92 %	8.740			<div>Nej</div>	-
Udskiftning af stik/afbrydere	Stue	2022	-	-	4.200	4.200	20 år	92 %	3.864			<div>Nej</div>	-
Plastlaminat gulvplader (Pergo)	Soveværelse	2020	10	1.890	12.000	13.890	10 år	50 %	6.945			<div>Nej</div>	-
Altan let konstruktion	Altan	2020	-	-	25.000	25.000	30 år	96 %	24.000			<div>Ja</div>	-
I alt			22	4.170	126.200	130.370			106.801	4.500	0		

Samlet værdi før fradrag

150.917 kr.

Fradrag på 11.500 kr. fremgår af side 3 og er trukket fra i slutbeløbet på side 1

Stand, fradrag og oplysninger



ANDELENS VEDLIGEHODELSESSTAND

GULVE

Slidt parketgulv i soveværelse. Behov for afslibning.

VÆGGE

Mindre revner ved dørkarm i entré.

KØKKEN

Intet at bemærke.

HAVE

Ikke relevant.

LOFTER

Intet at bemærke.

BADEVÆRELSE

Godt vedligeholdt. Ny fugning anbefales.

DØRE

Intet at bemærke.

FEJL OG MANGLER - FRADRAG

BILLEDE	BESKRIVELSE	ANSLÅET PRIS
Foto 5	Revne i fuger ved badekar – Bør udbedres før overdragelse	3.500 kr.
Fradrag i alt (dårlig vedligeholdelse 8.000 kr. · tilbageholdt 0 kr.)		11.500 kr.

BEMÆRKNINGER TIL VURDERINGEN

Boligen fremstår velholdt. Køkken og bad er fornyet i 2021-2022 med dokumenteret håndværkerarbejde.

Værdien er opgjort som anskaffelsespris fratrukket afskrivning efter ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurver. Eget arbejde er værdisat med ABF's vejledende timesats for det år, arbejdet er udført (241 kr/time · København i 2026). Alder regnes som indeværende år minus udførelsesår, og beløb afrundes til hele kroner på totalerne. Vurderingen er vejledende.

GENERELLE OPLYSNINGER

Indgår vedligeholdelsesstanden med et beløb i vurderingen?	☐	Var andelen fraflyttet ved besigtigelsen?	☐
Er der foretaget ombygning af andelen? · Af nuværende ejer?	☐	Kræver ombygningen myndigheders tilladelse?	☐
Kvittering for anmeldelse til myndighederne forelagt?	☐	Er der udført forbedringsarbejder af nuværende andelshaver? · Udført af håndværker?	☐
Er VVS-installationer ændret af nuværende indehaver? · Udført af håndværker?	☐	Er faktura eller attestation fra aut. VVS-installatør forelagt?	☐
Skal attestation fra aut. VVS-installatør fremskaffes?	☐	Er elinstallationer ændret af nuværende indehaver? · Udført af håndværker?	☐
Er faktura eller attestation fra aut. El-installatør forelagt?	☐	Skal attestation fra aut. El-installatør fremskaffes?	☐

Dokumenter til stede (fremhævet): **Vedtægter** · Tidligere vurderings rapport · El tjek · **VVS tjek**

Gennemgang og godkendelse



Denne rapport er udarbejdet med MinAndelsvurdering.dk på grundlag af de oplysninger, der er indtastet af andelshaveren og eventuelle øvrige parter. Beløbene er beregnet efter ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurver.

Rapporten er vejledende og er først gyldig som vurdering, når den er gennemgået og underskrevet af foreningens bestyrelse eller en vurderingsperson. Den, der gennemgår og underskriver, er ansvarlig for, at de oplysninger og beløb, der godkendes, er rigtige.

BESTYRELSENS GENNEMGANG OG GODKENDELSE

Rapporten er gennemgået, og forbedringerne er godkendt som anført.

FORENINGENS NAVN

AB Eksempelhaven

NAVN OG FUNKTION

DATO

UNDERSKRIFT

VURDERINGSPERSONENS GENNEMGANG OG GODKENDELSE

Rapporten er gennemgået, og besigtigelsen er foretaget som anført.

NAVN OG FIRMA

DATO FOR BESIGTIGELSE

15-10-2026

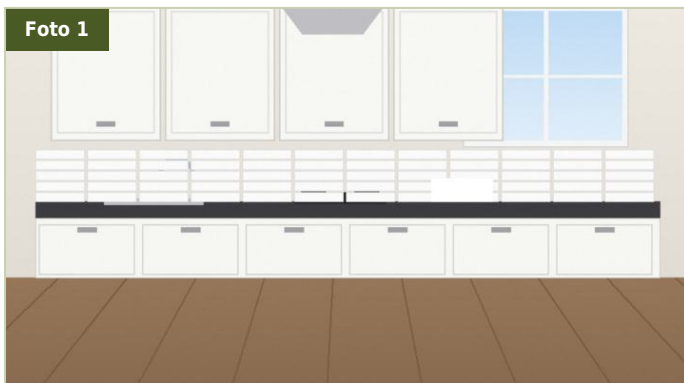
DATO FOR GODKENDELSE

UNDERSKRIFT



FORBEDRINGER Foto 1-4

Foto 1

**Skabe og bordplade**

Køkken

-

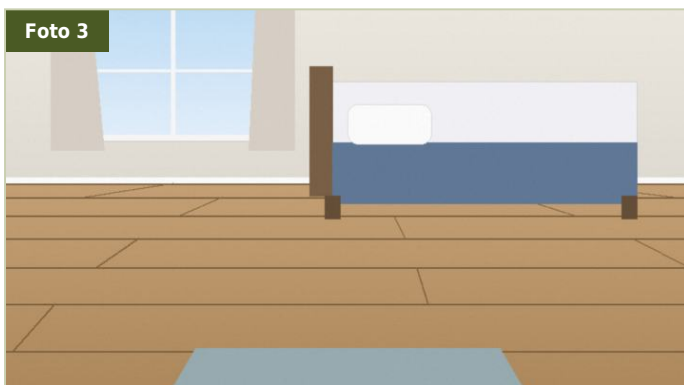
Foto 2

**Toilet/håndvask/stålvask/blandingsbatterier**

Badeværelse

-

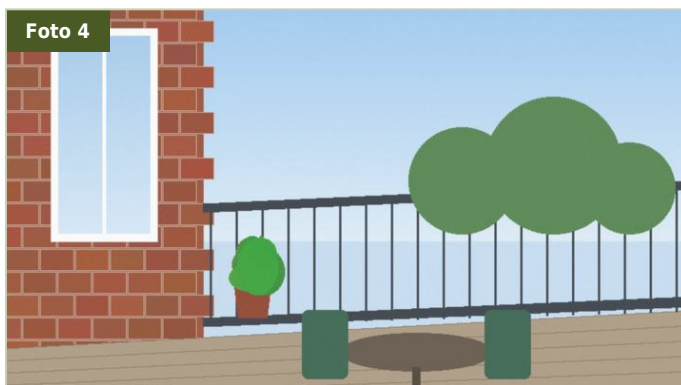
Foto 3

**Plastlaminat gulvplader (Pergo)**

Soveværelse

-

Foto 4

**Altan let konstruktion**

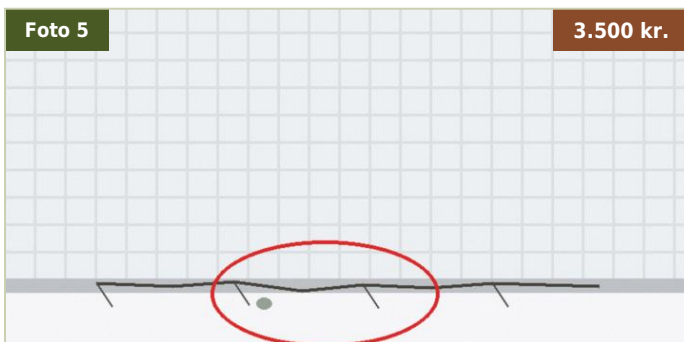
Altan

-

SKADER OG MANGLER Foto 5 · indgår i fradraget

Foto 5

3.500 kr.

**Revne i fuge ved badekar**

Bør udbedres før overdragelse



OVERTAGNE FORBEDRINGER

Skabe og bordplade - Køkken

Oplyst pris: 45.000 kr.

Kvittering er ikke uploadet.

Bane- og flisevarer med undergulv - Stue

Oplyst pris: 18.000 kr.

Kvittering er ikke uploadet.

Vinduer udskiftet til nye med termoruder - Hele boligen

Oplyst pris: 32.000 kr.

Kvittering er ikke uploadet.

EGNE FORBEDRINGER

Bilag 1

Nordkøkken ApS

Industrivej 8, 2600 Glostrup

FAKTURA

Fakturanr.: 2021-0457
Dato: 14-06-2021
CVR: 12 34 56 78Kunde: Eksempel Andelshaver
Eksempelvej 12, 2. th.
2300 København S

Beskrivelse	Beløb (kr.)
Køkkenskabe, bordplade og montering	68.000,00
Netto	54.400,00
Moms 25 %	13.600,00
I alt inkl. moms	68.000,00

Betalt via bankoverførsel. Tak for ordren.

EKSEMPEL

Opdigtet eksempel - ikke et reelt dokument.

Skabe og bordplade

Køkken

-



EGNE FORBEDRINGER

Bilag 2	<div><div>Hvidevare Huset ApS Vestergade 41, 2100 København Ø</div><div>FAKTURA Fakturanr.: H-88213 Dato: 02-07-2021 CVR: 87 65 43 21</div><div>Kunde: Eksempel Andelshaver Eksempelvej 12, 2. th. 2300 København S</div></div> <table><thead><tr><th>Beskrivelse</th><th>Beløb (kr.)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Induktionskomfur, ovn, opvasker</td><td>7.500,00</td></tr><tr><td>Netto</td><td>6.000,00</td></tr><tr><td>Moms 25 %</td><td>1.500,00</td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td>7.500,00</td></tr></tbody></table> <p>Betalt via bankoverførsel. Tak for ordren.</p> <p>EKSEMPEL</p> <p><small>Opdigtet eksempel - ikke et reelt dokument.</small></p>	Beskrivelse	Beløb (kr.)	Induktionskomfur, ovn, opvasker	7.500,00	Netto	6.000,00	Moms 25 %	1.500,00	I alt inkl. moms	7.500,00
Beskrivelse	Beløb (kr.)										
Induktionskomfur, ovn, opvasker	7.500,00										
Netto	6.000,00										
Moms 25 %	1.500,00										
I alt inkl. moms	7.500,00										

Hårde hvidevarer
Køkken
–**Udskiftning af stik/afbrydere - Stue**

Oplyst pris: 4.200 kr.

Ingen kvittering – prisen værdisættes af vurderingspersonen ud fra den oplyste pris.

Plastlaminat gulvplader (Pergo) - Soveværelse

Oplyst pris: 12.000 kr.

Kvittering er ikke uploadet.



EGNE FORBEDRINGER

Altan let konstruktion - Altan

Oplyst pris: 25.000 kr.

Kvittering er ikke uploadet.