

VURDERING AF ANDELSLEJLIGHED

**A/B Kilen
Andel: nr. 10
Østerhøj Bygade 157
2750 Ballerup**

30.08.2026

Dato

udført af

Eivy Balling

Indhold:

Forside

Side 1

Besigtigelse
Vurdering
Vedligeholdelsesstanden

Side 2

Dokumentation
Forbedringer
Påtalte fejl og mangler til orientering
Fejl og mangler til udbedring inden salg
Bemærkninger
Vurderingsoversigt
Klausul

Side 3 – 8

Specifikation af vurdering

Side 9

Grundlag for vurdering

Besigtigelse:

Andelsboligforeningen: **AB Kilen**
Foreningens vedtægter har været forelagt.
Andel: **10**
Andelshaver var præsenteret ved: **Christian Weber**
Andelen blev besigtiget den **27. august 2026**
Bestyrelsen var repræsenteret ved: **Ane- Grethe Madsen**
Lejligheden er besigtiget møbleret.

Vurdering:

Denne vurdering omfatter forbedringer ifølge andelshaverens oplysninger, eventuelle fejl og mangler samt eventuelt 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 mit bedste skøn.
Vurderingen er udført i overensstemmelse med § 5 i Lov om andelsboligforeninger og efter ABF's vejledninger.

Forbedringsværdien nedskrives efter **ABF's retningslinier**.

Tidligere forbedringer er nedskrevet efter ABF's retningslinier

Vedligeholdelses- standen:

Der er i nærværende rapport ikke taget stilling til vedligeholdelsestanden vedrørende eventuelle mangler ved lejlighedens faldstammer, varmeanlæg, installationer m.v.

Dokumentation:

Der foreligger dokumentation for forbedringer i form af:
Tidligere vurdering 2018
Faktura, kvitteringer og notater

Forbedringer:

Forbedringerne er udført af:
Tidligere vurdering 2018
Egne arbejder

Påtalte fejl/mangel til orientering:

Kan overtages af køber ved skriftlig aftale – hvis ikke udløses et fradrag

EL og VVS rapport Foreligger ikke – er ikke et krav

Fejl og mangler til udbedring inden salg:

Hvis mangler ikke er udbedret – udløser det et fradrag

ingen

Fradrag for fejl og mangler:

ingen

Standard:

Til orientering ved eventuel senere ombygning
Eventuel indretning af badeværelse skal altid ske efter gældende bygningsreglement. Det indebærer p.t., at hele gulvet samt vægge i vådrumszonen skal påføres vådrumsmembran før fliser.
Er det samlede gulvareal under 3,25 kvm skal der være membran på alle vægge.
Der må ikke sættes glasvæv/filt i vådrumszonen, medmindre dette er særskilt godkendt af kommunen. Andelshaver bør ved foto kunne dokumentere, at membran er udført.

Bestyrelsen kontrollerer, om vurderingen er i overensstemmelse med foreningens vedtægter og øvrige interne vurderingsregler.

Vurderingsoversigt:	Forbedringer – løsøre - fradrag	
	Forbedringer	Kr. 372.904
	Fradrag	Kr.
	Tilbagehold	Kr.
	Løsøre	Kr. 3.192
	Tilpasset løsøre	Kr. 3.628

Klausul:

Vurderingen er udført efter bedste skøn og overbevisning.
Vurderingen er gældende i 6 måneder.

SPECIFIKATION VURDERING

Bygningsrådgivning

Hele andelen: Generelt Pkt. 1 Hus i 2 plan (rækkehus) samt udnyttet tagetage, Alrum med åbent køkken + stue samt entre, trappe til 1. sal -1, sal - repos og trappe til tagetagen (hems), 3 værelser samt toilet/bad , tagetage (hems)– terrasse + fælles udeareal Angående vedligeholdelse er andelen i velholdt god stand. Tidligere vurdering 2018 -Renoveret – ombygget med udnyttet tagetage (hems) med 2 Velux vinduer og udnyttet skunk. EL-installationer: HFI relæ, 2 x 16 A + 2 x 10 A Gulve: Laminat klikgulve, fliser på Toilet/bad Vinduer: Trævinduer med termoruder –Velux vinduer Varmeinstallation: Central/fjernvarme Lofter: Malede – til kip på tagetagen–malet på toilet/bad Vægge: Spartlede og malede på filt i stue/køkken/alrum, øvrige malede Gulvvarme på toilet/bad Diverse: Terrasse + fælles udeareal Diverse:					
Pkt. 1: Generelt	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
El – install:					
Loft:					
Vægge:					
Gulv:					
Terrassegulv – tidli. Vurdering 2018 -matr.	2015	9.996	20	5.798	
Terrassegulv – tidli. Vurdering 2018 egn.arb.	2015	4.450	20	2.581	
Diverse					
I alt				8.379	

Entre: Sammenlagt med alrum Pkt. 2 Loft: Malet Vægge: Spartlet og malet på filt i køkkendel - øvrige malede Gulv: Kliklaminat EL: HFI relæ, 2 x 10 A + 2 x 16 A + 1 væg udtag med spotskinne Diverse: Adgang til trappe med vitrinedør Diverse: EL i skab + Bygget skab med skydedøre Diverse: Bygget et bænkehjørne med opbevaring og 2 hylder hylder					
Pkt. 2:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
EL:					
Loft:					
Vægge:					
Væg: Tidl. vurd. 2018	2007	2.500	20	400	
Gulv:					
Ved trappe: tidl. vurd. 2018	2014	24.750	30	19.058	
Kvik skydedøre – fakt	2025	5.647	20	5.534	
Egn. Arb.: 15 tim a kr. 234,00	2025	3.510	20	3.340	
Slagbænk og hylder– matr. Notat	2025	500	20	490	
Egn. Arb.: 15 tim a kr.234,00	2025	3.510	20	3.340	
Diverse:					
I alt				32.162	

Køkken: Sammenlagt med stue Pkt. 3					
Loft:	Malet betonloft				
Vægge:	Malede på filt				
Gulv:	Klik laminat				
Inventar:	1 underskab med massiv træbordplade, EL komfur,, skuffeskab, 1 opvaskemaskine, 1 vaskeskab, 1 hjørneskab med karrussel, 2 underskabe, 1 vinkel laminat bordplade med stålforkant og stålvaske med bl.batt, 1 højskab med intgr. Køl/frys, 2 db. Overskab + 1 overskab- hylde under med 4 stk. indbyg. spot, 1 db. emhætteskab, 2 hylder monteret på siden af emhætte overskab				
Hårde hvidevarer	Bosch opvaskemaskine, Voss EL komfur, Bosch Køl/frys, udtræks emhætte				
EL:	1 væg udtag med pendel - 4 spot under overskabe				
Diverse:					
PKT. 3 :	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
Loft:					
Vægge: tidl. vurd. 2018	2012	1.500	20	630	
Gulv:					
Inventar: Tidl. vurd. 2018 matr. Samlet	2012	27.393	20	11.505	
Egn. Arb. -tidl. vurd. 2018	2012	11.050	20	4.641	
Inventar: Elgiganten: Fakt.	2021	10.988	20	9.889	
Køkkengreb fakt.6801	2021	1.020	20	918	
Egn. arb.:7,5 tim a kr. 190,00	2021	1.425	20	1.283	
Køkkengreb- fakt	2024	472	20	453	
Egn. arb.:3 tim a kr. 232,00	2024	696	20	668	
Højskab: fakt	2021	1.299	20	1.169	
Egn. Arb.: 7,5 tim a kr. 190,00	2021	1.425	20	1.283	
Vægpanel – fakt	2022	288	20	265	
Egn. Arb.: 3 tim a kr.203,00	2022	609	20	560	
Bl. batt Ikea	2025	899	20	881	
Egn. Arb.:1 tim a kr.234,00	2025	234	20	229	
EL: Instal.					
Køkken: egn arb.:15 tim a kr. 190,00	2021	2.850	20	2.565	
Hårde hvidevarer: se tilpasset løsøre/løsøre					
Diverse:					
I alt				36.939	

Stue: Sammenlagt med køkken Pkt. 4					
Loft:	Malet betonloft				
Vægge:	Malede				
Gulv:	Klik laminat				
EL:	2 væg udtag				
Diverse:	Åbent til køkken og entre				
Diverse:	Dobb. Glasdøre til terrasse/have				
Diverse:					
Pkt. 4:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
EL:					
Loft:					
Vægge::					
Gulv:					
Lås i terrassedør-Faktura 2513719	2025	4.708	10	4.473	
Diverse:					
I alt				4.473	

Repos/trapperum: 1. sal Pkt. 5					
	Loft:	Malet på betonloft –åbent til hems			
	Vægge:	Malede			
	Gulv:	Klik laminat – lagt gennemgående til de 3 rum uden dørtrin			
	Trappe	Trappe til hems og trappe til stuen med rækværk			
	Døre:	3 stk. nye døre (tidl. vurd.)			
	Diverse:				
Pkt. 5:		Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi
Loft:					
Vægge:					
Gulv:					
EL:					
Døre: tidl. vurd. 2018		2014	4.300	20	2.236
Diverse:					
I alt					2.236

Værelse: 1. sal Børneværelse Pkt. 6					
	Loft:	Malet			
	Vægge:	Malede			
	Gulv:	Klik laminat			
	EL:	Væg udtag			
	Diverse:	Vindueslysning med bænke under			
	Diverse:	3 dørs garderobeskab			
	Diverse:				
Pkt. 6:		Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi
EL:					
Loft:					
Vægge:					
Gulv:					
Garderobeskabe tidl. Vurd.		2007	3.400		544
Diverse:					
I alt					544

Værelse: 1. sal Børneværelse Pkt. 7					
	Loft:	Malet			
	Vægge:	Malede			
	Gulv:	Klik laminat			
	EL:	Væg udtag			
	Diverse:	2 dørs garderobe skab			
	Diverse:				
Pkt. 7:		Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi
EL:					
Loft:					
Vægge:					
Gulv:					
Diverse: skabe tidl. vurd. 2018		2007	2.200		352
I alt					352

Værelse: 1. sal Soveværelse Pkt. 8					
	Loft:	Malet			
	Vægge:	Malede			
	Gulv:	Klik laminat			
	EL:	Væg udtag			
	Diverse:	Vinkel garderobeskab med 5 låger			
	Diverse:				
Pkt. 8:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
EL:					
Loft:					
Vægge:					
Gulv:					
Garderobeskabe: tidl. vurd. 2018	2013	4.500		2.160	
Diverse:					
I alt				2.160	

Toilet/bad: 1. sal Pkt. 9					
	Loft:	Til kip med velux ovenlys - malet			
	Vægge:	Malede – fliser 30 x 30 cm i bruse område - glasvæg ved brus			
	Gulv:	Klinker – 30 x 30 cm –15 x 15 cm i bruseniche			
	Håndvask	1 sluffeskab med stenvask og bl. batt.			
	WC:	IFØ lavtskyl			
	Bruser:	Vægbruser med termostat bl. batt - håndbruser			
	EL:	Lofts udtag med pendel og lys ved overskab			
	Diverse:	1 overskab med spejlåger og lys over			
	Diverse:	Gulvvarme			
Pkt. 9:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet værdi	Fradrag
EL: Tidl vurd. 2018	2014	4.550	20	2.366	
Loft:					
Etagedæk m.m.: tidl vurd.2018	2014	22.030	Ingen	22.030	
Øvrige tømrerarb.:tidl vurd. 2018	2014	10.000	20	5.200	
Vægge/loft: filt; tidl vurd.2018	2014	3.125	20	1.625	
Gulv:					
Håndvask					
WC:					
Matr. Murer: tidl vurd. 2018	2014	8.713	30	6.709	
Murer: egn. Arb: tidl. vurd 2018	2014	8.850	30	6.815	
VVS – matr.: tidl. vurd. 2018	2014	22.749	20	11.829	
VVS: egn. Arb:tidl.vurd 2018	2014	3.540	20	1.841	
VVS instal.: tidl. vurd 2018	2014	3.715	20	1.932	
Diverse:					
I alt				60.347	

Tagetagen: Hems Pkt. 10					
	Loft:	Til kip -spartlet og malet på filt med 2 store ovenlysvinduer			
	Vægge:	Malede			
	Gulv:	Klik laminat			
	EL:	3 stk. lofts udtag			
	Vinduer:	2 stk. velux vinduer + 1 stk. velux med tag altan			
	Diverse:	Udnyttet skunk med skydedører mod haven –forhæng på modsatte side ved seng			
Pkt. 10:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
EL: Tidl. vurd. 2018	2014	6.375	20	3.315	
Loft:					
Vægge/loft. spartel/filt tidl. vurd. 2018	2014	11.875	20	6.175	
Gulv: Tidl. vurd. 2018	2014	8.000	10	0	
Arb. Tag/etagedæk.tidl. vurd. 2018	2014	150.000	Ingen	150.000	
Øvrige tømrerarb.: tidl. vurd. 2018	2014	80.080		61.662	
Skydelåger: tidl. vurd. 2018	2014	8.000	20	4.160	
I alt				225.312	

FORBEDRINGER Totalt:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
Pkt. 1: Generelt				8.379	
Pkt. 2: Entre				32.162	
Pkt. 3: Køkken – alrum				36.939	
Pkt. 4: Stue/køkken				4.473	
Pkt. 5: Repos/trappe				2.236	
Pkt. 6: Børneværelse				544	
Pkt. 7: Børneværelse				352	
Pkt. 8: Soveværelse				2.160	
Pkt. 9: Toilet/bad				60.347	
Pkt. 10: Hems/tagetage				225.312	
I alt				372.904	

TILPASSET LØSØRE Totalt:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet værdi	Fradrag
Kan ikke fravælges					
Intgr. Bosck køl/frys	2021	6.046	10	3.628	
I alt				3.628	

LØSØRE Totalt:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
Kan fravælges					
Bosch opvaskemaskine (tidl. vurdering)	2016	3.500	10	350	
Gardiner	2019	6.581	10	2.632	
Skoskab (mont. ude på ydremur v/indgang)	2021	350	10	210	
I alt				3.192	

Standard:

Øvrige – med mindre andet er skriftligt aftalt

1. Udover afleveringsrengøring inden overdragelse af lejligheden skal blandingsbatterier, forkromede rør, fliser, sanitet m.m. i toilet, badeværelse og køkken afrenses for evt. kalkbelægninger, og afløb skal oprenses. Hårde hvidevarer skal rengøres. Rawplugs i vægge og lofter skal udtages og huller og revner i vægge og lofter skal udgipses til en plan overflade, der er klar til malerbehandling.
2. Hvis ting der er opsat på/monteret på flisevægge og flisegulve fjernes, skal de derved evt. defekte fliser og fuger fornyes.
3. Tæppebelægning på gulve i entré, stuer og værelser skal fjernes hvis det ønskes af køber. Evt. skader på underliggende oprindeligt bræddegulv, skal udbedres af sælger.
4. Sælger sørger altid selv for salg af de i lejligheden værende hårde hvidevarer.
Indbyggede hvidevarer kan ikke fravælges – øvrige kan.

Vurdering:

Vurderingen omfatter alene de forbedringer som andelshaveren oplyser om. Andelshaveren er ansvarlig for disses oplysningers rigtighed.

Hvor der ikke foreligger dokumentation for forbedringer, er vurderingen foretaget efter bedste skøn og overbevisning.

Vurderingen er udført visuelt.
Der er ikke foretaget hultagning ved skjulte konstruktioner og installationer.
Ansvaret for lovlighed af disse påhviler sælger.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med
§ 5 Lov om andelsboliger (se lovgrundlag).

Sælger:

Sælger er ansvarlig for forbedringsarbejdernes lovlighed, og er pligtig til at fremskaffe nødvendig dokumentation for arbejde, der kræver anmeldelse eller autorisation.
Foreligger disse ikke anses det for en mangel og forholdet er derved ikke lovligt. Kontrol af sådanne arbejder 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 sikre sig, 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 sikre sig, 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 arbejder 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 lejligheder 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 lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge."