Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Jydeholmen 23, 3. tv
2720 Vanløse

Boligforeningen:

Boligforeningen Frederiksberg Arbejderhjem
c/o DOMIBUS
Frederiksholms Kanal 20
1220 København K

Udført november 2026

INDHOLD:

1. Generelle oplysninger

2. Lejligheden generelt

3. Vedligeholdelsesstand

4. Ekstraordinær opretning

5. Forbedringer

6. Tilpasset løsøre

7. Løsøre

8. Fradrag/mangler

9. Sammendrag

Dato for gennemgang: d. 2. juli 2026

Gennemgangen er foretaget af, 2T Arkitekt & Ingeniør:

Tine R. Sode

Langebjergvænget 10a
4000 Roskilde
Tlf.: 24 88 31 54

Ahlgade 1c
4300 Holbæk
Tlf.: 35 13 49 89

Mail: Tine@2-T.dk

Boligforeningen:	Boligforeningen Frederiksberg Arbejderhjem		
Beliggende:	Jydeholmen 21-25, 2720 Vanløse		
Lejlighedens adresse:	Jydeholm 23, 3. tv, 2720 Vanløse		
Sælger af lejligheden:	Frederik Jørgensen	**Tlf:**	26166966
		Mail:	frederikjorgensen@hotmail.com
Køber af lejligheden:			
Deltog ved besigtigelsen:	Tine Sode		2T
	Frederik Jørgensen		Beboer

1. Generelle oplysninger

Nærværende vurdering af andelslejlighedens forbedringer og løsøre er udført på baggrund af gennemgang i lejligheden, afgivet oplysninger samt ved udleveret dokumentation.

Vurderingen er baseret på ovennævnte kvalificerede skøn samt retningslinierne anført i Håndbogen for private boligforeninger 2008 1. oplag.

Der er foretaget en visuel gennemgang af lejligheden, med det formål at fastlægge værdien af udførte forbedringer/renoveringer samt evt. løsøre, der skal overdrages ved handlen.

Der foretages ikke destruktive indgreb eller flytning af inventar og møbler, hvorfor skjulte skader ikke registreres.

Synlige tegn på skader eller bygningsmæssige mangler noteres og værdiansættes.
Almindelig slidtage, borehuller og tiltrængte normale vedligeholdelsesarbejder behandles ikke.

Hvor der konstateres ulovligt eller fejlagtigt udført arbejde, påhviler udgiften til udbedring Sælger og skal udbedres inden fraflytning.

Andelshaver bærer det fulde ansvar for fejl og mangler samt forkerte oplysninger.
2T påtager sig således ikke ansvar for lejlighedens eller løsøres tilstand, kvalitet eller afhjælpning.

Under afsnittene "Ekstraordinær opretning", "Forbedringer", "Tilpasset løsøre" og "Løsøre" er værdier opgjort efter anskaffelsespris, anskaffelsesår, levetid samt fastlagt afskrivningsværdi %.

Forbedringsværdi for ombygninger, der kræver ibrugtagningstilladelse, kan først medtages, når tilladelse foreligger. Ligeledes kan forbedringsværdi for el- & VVS-arbejder, der kræver autoriseret udførelse, først medtages, når der foreligger dokumentation i form af faktura eller lign.

Ved arbejder som kræver myndighedernes tilladelse, skal gyldig tilladelse forevises, før forbedringen kan medtages.
Ved renovering af baderum efter 1995, skal forevises dokumentation for vådrumssikring.

2. Lejligheden generelt

Værelser:	1 værelse, 1 køkken, 1 stue, 1 toilet og 1 entre
Toilet:	Ældre toilet/baderum, med nyere blandingsbatteri
Køkken:	Nyere køkken, år 2003
Hvidevarer:	Blanding af ældre og nyere hvidevare.
Opvarmning:	Centralvarme - med termostater på radiatorer
El-installation:	El-installation udskiftet i 2008
Gulve:	Gulvene er oprindelige gulve, slebet og lakeret/malet Køkken - malede trægulve Toiletgulv - terrazzo
Lofter:	Oprindelige lofter med stuk og rosetter
Vægge:	Væggene er glatte og malede
Døre:	Fyldings døre, 1 dørblad mangler, men står i kælderen ifl. sælger.
Vinduer:	Nyere i plast
Altan	Nyere incl dørparti
Internet/tlf:	Oplyst virker

3. Vedligeholdelsesstand

Lejligheden fremstår **over middel** stand, vægge, lofter fremstår meget pæne og malet, paneler og døre fremstår pæne og malet med enkelte brugsspor, og gulve fremstår også pæne. Der er ifl. tidligere rapport udført ny El installation i hele ligligheden i 2003.

Følgende skal særligt bemærkes vedr. lejligheden:

Gas komfur (Gorenje) + 10 år, emfang (IKEA) år 2019
Køle/fryseskab (Blomberg) år 2021

Nyere køkken fra 2003, suppleret med skab og indbygget køle/fryseskab i 2021

Ældre toilet- og baderum, med nyt blandingsbatteri fra 2021
En del kalkaflejringer på terrazzogulv

Stue, 1 værelse og entre
Vægge & lofter malet, står glatte og nyere malet
Gulve er slebet, lakeret og malet, fremstår pæne

Aftræk i køkken og bad, forventes tilsluttet fælles aftræk

Lovpligtig HPFI relæ er monteret
Der er udleveret El- og VVS tjek ifm. besigtigelsen

Internet & dørtelefon virker

	år	pris [kr]	levetid [år]	afskr. værdi [%]	værdi [kr]
4. Ekstraordinær opretning					
Ekstraordinær opretning i alt:					**0**
5. Forbedringer					
Køkken	2003	14.971	20	10	1.497
Toilet	2003	8.102	20	10	810
Opretning af vægge	2003	9.894	20	10	989
Nye el-installationer	2003	11.500	20	10	1.150
Blandingsbatteri i toilet	2021	1.200	20	90	1.080
Køkkenskabe	2021	3.528	20	90	3.175
Hylder i køkken	2021	537	10	60	322
Vandlås & gastester	2024	3.121	20	94	2.934
Forbedringer i alt:					**11.958**
6. Tilpasset løsøre					
Emhætte	2019	1.899	10	40	760
Køle/fryseskab	2021	7.949	10	60	4.769
Tilpasset løsøre i alt					**5.529**
7. Løsøre					
Løsøre i alt:					**0**
8. Fradrag/mangler					
Fradrag/mangler i alt:					**0**

9. Sammendrag

Ekstraordinær opretning i alt:	0
Forbedringer i alt:	11.958
Tilpasset løsøre i alt:	5.529
Løsøre i alt:	0
Fradrag / mangler i alt:	0
Samlet reguleringssum:	**17.487**