

## **Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed**

### **Andelslejligheden:**

Jernbanestien 4, st. tv  
2000 Frederiksberg

### **Boligforeningen:**

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

*Udført maj 2026 / REV 3*

**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. 12. maj 2026

Gennemgangen er foretaget af, 2T Arkitekt & Ingeniør:

---

Michael Bloch

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

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

Mail: Michael@2-T.dk

<b>Boligforeningen:</b>	Boligforeningen Frederiksberg Arbejderhjem	
<b>Beliggende:</b>	Langelandsvej 10a, 2000 Frederiksberg	
<b>Lejlighedens adresse:</b>	Jernbanestien 4, st. tv. 2000 Frederiksberg	
<b>Repræsentant for sælger af lejligheden:</b>	<b>Tlf:</b>	Foreningen
	<b>Mail:</b>	<a href="#">Foreningen</a>
<b>Køber af lejligheden:</b>		
<b>Deltog ved besigtigelsen:</b>	Michael Bloch	2T
	Lotte Kramer	Rep. For foreningen

### 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 stue, køkken, 1 toilet og 1 entre
Toilet:	Nyt toilet, maj 2026
Køkken:	Nyt køkken, maj 2026
Hvidevarer:	Hvidevare er fra 2026
Opvarmning:	Centralvarme - med termostater på radiatorer
EI-installation:	Stofledninger er udskiftet med ny EI-installation
Gulve:	Træ gulv i køkken er fra maj 2026 Gulv i entre, stue og værelse er de oprindelige gulve slebet og lakeret Toiletgulv - fliser
Lofter:	Lofterne er glatte med filt og malede.
Vægge:	Væggene er glatte med filt og malede.
Døre:	Nye malede fyldingsdører i pæn stand.
Vinduer:	2 lags termo vinduer, alder ukendt

### **3. Vedligeholdelsesstand**

Lejligheden fremstår i over middel stand, lejligheden er totalrenoveret i 2026, gulve er delvis oprindelige, ny EI-installation, nye radiatore og nyt køkken og bad.

Lejligheden har ikke været beboet under og efter renovering.

Følgende skal særligt bemærkes vedr. lejligheden:

Køkken HTH incl bordplader og hvidevare er fra 2026

Kogeplade (Bosch) år 2026, emfang (EICO) år 2026, Ovn (Bosch) år 2026, Køle/frys (Bosch) år 2026

Toilet & bad er ombygget og renoveret i 2026 incl al sanitet.

I entre, værelse & stue er alle flader renoveret.

Aftræk fra badeværelse er tilsluttet til eksisterende aftrækskanal.

Emhætte i køkken er med kulfilter.

Lovpligtig HPFI relæ er monteret.

Ny kabling er fræst ind i væggene

EL- & VVS-tjek er udleveret efter gennemgangen og uden bemærkninger

Internet & dørtelefon virker

	år	pris [kr]	levetid [år]	afskr. [%]	værdi [kr]
<b>4. Ekstraordinær opretning</b>					
Opretning af vægge og lofter	2026	162.500	20	100	162.500
Slibning af gulve og lak	2026	17.500	5	100	17.500
<b>Ekstraordinær opretning i alt:</b>					<b>180.000</b>
<b>5. Forbedringer</b>					
Ny EI-installation incl tavle	2026	93.500	30	100	93.500
Nyt gulv i køkken	2026	27.500	30	100	27.500
Tømrerarbejde renovering	2026	191.000	20	100	191.000
Rådgivn., myndigh. & tomgang	2026	149.510	20	100	149.510
Nyt køkken	2026	99.515	20	100	99.515
Ombygning af toiletrum	2026	50.000	20	100	50.000
Murearbejd incl vådrumssikring	2026	86.250	30	100	86.250
Sanitet til toilet	2026	13.750	20	100	13.750
Generel VVS installation	2026	104.750	20	100	104.750
Ny lås	2026	1.713	10	100	1.713
Byggelån, adm. & forsikring	2026	0			
<b>Forbedringer i alt:</b>					<b>817.488</b>
<b>6. Tilpasset løsøre</b>					
Kogeplade	2026	4.796	10	100	4.796
Emhætte	2026	4.820	10	100	4.820
Ovn	2026	5.676	10	100	5.676
Køle/frys	2026	6.193	10	100	6.193
<b>Tilpasset løsøre i alt</b>					<b>21.485</b>
<b>7. Løsøre</b>					
<b>Løsøre i alt:</b>					<b>0</b>
<b>8. Fradrag/mangler</b>					
<b>Fradrag/mangler i alt:</b>					<b>0</b>
<b>9. Sammendrag</b>					
Ekstraordinær opretning i alt:					180.000
Forbedringer i alt:					817.488
Tilpasset løsøre i alt:					21.485
Løsøre i alt:					0
Fradrag / mangler i alt:					0
<b>Samlet reguleringssum:</b>					<b>1.018.973</b>