

Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Jydeholmen 23, 4. th
2720 Vanløse

Boligforeningen:

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

Udført oktober 2026 / REV 1

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. 30.september 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

Boligforeningen: Boligforeningen Frederiksberg Arbejderhjem

Beliggende: Jydeholmen 21-25, 2720 Vanløse

Lejlighedens adresse: Jydeholem 23, 4. th, 2720 Vanløse

Sælger af lejligheden: Rikke Buch Folkmann **Tlf:** 51949597
Anton Folkmann **Mail:** palmfolkmann@hotmail.com

Køber af lejligheden:

Deltog ved besigtigelsen: Michael Bloch og Tine Sode 2T
Anton Volkmann 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:	2 værelser, 1 køkken, 1 stue, 1 badeværelse, 1 bryggers og 1 entre
Toilet:	Ældre baderum, med nyere fliser på vægge, og nyere toilet, håndvask og blandingsbatteri
Køkken:	Nyere køkken
Hvidevarer:	Nyere hvidevare
Opvarmning:	Centralvarme - med termostater på radiatorer
El-installation:	El-installation udskiftet i 2024
Gulve:	Gulvene er oprindelige gulve, slebet og lakeret Køkken - linoleum Toiletgulv - stiftmosaik
Lofter:	Oprindelige lofter med stuk og rosetter
Vægge:	Væggene er glatte og malede
Døre:	Fyldings- og glas døre, 1 stk dørblad mangler, men står på loftet.
Vinduer:	Plast vinduer i kviste og nyere Velux ovenlysvinduer i skråvægge
Altan	Nyere incl dørparti
Internet/tlf:	Oplyst virker

3. Vedligeholdelsesstand

Lejligheden fremstår over middel stand, er total renoveret, alle vægge, lofter og gulve fremstår i pæn stand og nyt køkken, på badeværelset er der etableret ny sanitet.
Der er udført ny EI installation i hele lejligheden i 2024.

Følgende skal særligt bemærkes vedr. lejligheden:

Kogeplade (Siemens) år 2024, Køle/frys(Vestfrost) år2024
ovn (Siemens) år 2024, vaskemaskine (Siemens) år 2024

Nyere køkken fra 2024

Ældre toilet- og baderum, med delvise forbedringer
Vægfliser opsat i 2011
Mindre kalkaflejringer i mosaikgulvet
Der er en del af mosaikgulvet der har løsnet sig fra underlaget
Ny sanitat opsat i 2024

Stue og entre
Vægge & lofter malet, står glatte og nyere malet
Kabelkasse ved EI-skab trænger til nyt dæksel
Stuk, rosetter, fodpaneler og gerigter står pæne og malet
Der er nyere dørparti og altan i stuen fremstår pænt
Gulve er slebet og lakeret i 2024, fremstår pæne

2 værelser og køkken
Vægge, lofter og træværk er nymalet og fremstår pænt
Gulve er slebet og lakeret i 2024, fremstår pæne

Det ene værelse er ombygget til bryggers i 2024
Vægge, lofter og træværk er nymalet og fremstår pænt
Gulve er slebet og lakeret i 2024, fremstår pæne

Kulfilter aftræk i køkken.
Mekanisk aftræk i bad

Lovpligtig HPFI relæ er monteret

EI- og VVS tjek er udleveret og der er ingen bemærkninger

Internet & dørtelefon virker

	år	pris [kr]	levetid [år]	værdi [%]	værdi [kr]
4. Ekstraordinær opretning					
Afrens. & spartling af vægge/lof	2024	38.976	20	96	37.417
Ekstraordinær opretning i alt:					37.417
5. Forbedringer					
Fliser i badeværelse	2011	25.750	30	66	16.995
Murearbejder	2024	10.750	30	98	10.535
Diverse VVS	2024	53.737	20	96	51.588
Diverse tømrearbejder	2024	36.575	30	98	35.844
Bryggers inventar	2024	42.114	20	96	40.429
Nyt køkken	2024	110.246	20	96	105.836
Linoleum i køkken	2024	14.000	10	90	12.600
Slebet og lakeret gulve	2024	18.269	5	70	12.788
Ny el-installation	2024	53.188	30	98	52.124
Forbedringer i alt:					338.739
6. Tilpasset løsøre					
Køle-frys	2024	4.995	10	90	4.496
Kogeplade	2024	13.299	10	90	11.969
Opvaskemaskine	2024	6.550	10	90	5.895
Ovn	2024	5.999	10	90	5.399
Tilpasset løsøre i alt					27.759
7. Løsøre					
Vaskemaskine	2024	5.723	10	90	5.151
Tørretumbler	2024	6.028	10	90	5.425
Løsøre i alt:					10.576
8. Fradrag/mangler					
Løs mosaik i toilet					-5.000
Manglende dørblade					-1.000
Fradrag/mangler i alt:					-6.000
9. Sammendrag					
Ekstraordinær opretning i alt:					37.417
Forbedringer i alt:					338.739
Tilpasset løsøre i alt:					27.759
Løsøre i alt:					10.576
Fradrag / mangler i alt:					-6.000
Samlet reguleringssum:					408.491