

Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Langelandsvej 12, 3 th
2000 Frederiksberg

Boligforeningen:

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

Udført august 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. 14. august 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: Langelandsvej 10a, 2000 Frederiksberg

Lejlighedens adresse: Langelandsvej 12, 3 th, 2000 Frederiksberg

Sælger af lejligheden: **Tlf:** 30363741
Mail: kiaeremil@gmail.com

Køber af lejligheden:

Deltog ved besigtigelsen: Michael Bloch 2T
Emil Kiar Sælger

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 værelse, 1 køkken, 1 toilet og 1 entre
Toilet:	Nyere baderum med toilet, håndvask samt brus
Køkken:	Nyere køkken
Hvidevarer:	Nyere hvidevare
Opvarmning:	Centralvarme - med nyere radiatorer incl termostater
El-installation:	Nyere El-installation 2008
Gulve:	Gulvene er oprindelige gulve, dog nyere i entre Toiletgulv - fliser
Lofter:	Nyere gipsloft i køkken, entre og bad, i værelser de oprindelige.
Vægge:	Væggene er glatte og malede
Døre:	Oprindelig fyldningsdør til soveværelse ellers ingen døre.
Vinduer:	Nyere lav energi vinduer
Altan	Nyere incl dørparti
Internet/tlf:	Oplyst virker

3. Vedligeholdelsesstand

Lejligheden fremstår i over middel stand, lejligheden er løbende blevet forbedret og fremstår vedligeholdt og i god stand.

Følgende skal særligt bemærkes vedr. lejligheden:

Komfur (Smeg) +10 år, køl/frys (Smeg) år 2018, opvaskemaskine (ukendt) +10 år

Nyere køkken fra 2013 incl bordplader og armatur

Der mangler lister/fugning ved bordplade, sælger udbedre inden salg.

Komfuret har visse funktionsfejl, men basisfunktioner virker og det handles mellem sælger og køber.

Baderum ombygget og renoveret i 2019

Rummet fremstår i god stand, med mindre kalkaflejninger som må forventes.

En skillevæg er fjernet i 2005, entre er ombygget i 2008 og dør til badeværelse er skiftet i 2020

Stue og soveværelser er istandsat, gulve, vægge og lofter fremstår pæne.

Der er udført radiatorskjuler i stuen i 2025

Garderobeskabe er løsøre der skal handles mellem sælger og køber.

Der er nyere dørparti og altan i køkken/alrum, i normal stand

Gulve fremstår pæne og vedligeholdte i hele lejligheden, der er et enkelt sted i køkkenet hvor gulvet har mindre skade, men det er almindeligt i lignende lejligheder.

Aftræk i køkken og baderum, forventes tilsluttet fælles aftræk

Der er udført ny EI i hele boligen, incl tavle i 2008

Lovpligtig HPFI relæ er monteret

EL- & VVS- tjek er udleveret ved gennemgangen og fejl er udbedret iht faktura

Internet & dørtelefon virker

	år	pris [kr]	levetid [år]	værdi [%]	værdi [kr]
4. Ekstraordinær opretning					
Ekstraordinær opretning i alt:					0
5. Forbedringer					
Nedtagning af væg	2005	6.500	30	44	2.860
Ny El-installation	2008	43.531	20	20	8.706
Ombygning af entre	2008	13.000	20	20	2.600
Nyt gilpsloft i entre	2008	2.500	30	54	1.350
Nyt køkken incl vægfliser	2013	19.893	20	47	9.350
Ny bordplade i køkken	2015	4.112	20	58	2.385
Drybbakke	2018	49	10	30	15
Nyt badeværelse	2019	135.820	20	79	107.298
Ny dør til badeværelse	2020	3.045	20	84	2.558
VVS arbejder	2023	6.742	20	94	6.337
Radiatorskjuler	2025	22.500	20	98	22.050
Forbedringer i alt:					137.121
6. Tilpasset løsøre					
Gardiner i stue & soveværelse	2025	1.725	5	95	1.639
Hylde & knagerække	2025	1.700	10	95	1.615
Tilpasset løsøre i alt					3.254
7. Løsøre					
Køle/fryseskab	2018	6.000	10	30	1.800
Løsøre i alt:					1.800
8. Fradrag/mangler					
Fradrag/mangler i alt:					0
9. Sammendrag					
Ekstraordinær opretning i alt:					0
Forbedringer i alt:					137.121
Tilpasset løsøre i alt:					3.254
Løsøre i alt:					1.800
Fradrag / mangler i alt:					0
Samlet reguleringssum:					142.175