

Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Langelandsvej 14, 4 tv
2000 Frederiksberg

Boligforeningen:

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

Udført april-maj 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. 13. april 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 14, 4 tv, 2000 Frederiksberg	
Sælger af lejligheden:	Tlf:	60240124
	Mail:	emilflambart@gmail.com
Køber af lejligheden:		
Deltog ved besigtigelsen:	Michael Bloch	2T
	Emil Flambart	Beboer
	Camilla	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 værelse, 1 køkken/alrum, 1 toilet og 1 entre
Toilet:	Nyere baderum med toilet, håndvask samt brus
Køkken:	Nyere køkken
Hvidevarer:	Nyere hvidevare
Opvarmning:	Centralvarme - med termostater på radiatorer
El-installation:	Nyere El-installation
Gulve:	Gulvene er oprindelige gulve værelser og nyere vinyl i køkken/alrum Toiletgulv - fliser
Lofter:	Nyere gipsloft i køkken/alrum og gang, i værelser de oprindelige.
Vægge:	Væggene er glatte og malede
Døre:	Oprindelige fyldningsdøre
Vinduer:	Nyere lav energi vinduer
Altan	Nyere incl dørparti
Internet/tlf:	Oplyst virker

3. Vedligeholdelsesstand

Lejligheden fremstår i over middel stand, er nymalet og lejligheden er totalrenoveret i 2023 og diverse bilag er fremvist. Enkelte steder mangler lidt finish.

Følgende skal særligt bemærkes vedr. lejligheden:

Kogeplade (Bosch) år 2023, emfang (IKEA) år 2023, køl/frys (IKEA) år 2023
Indbygn. ovn (AEG) år 2023, opvaskemaskine (IKEA) år 2023

Nyere IKEA fra 2023 incl bordplader og armatur
Nyere loft og nyere opbygget gulv med vinyl i køkken/alrum, 2023
Nyere radiator.
Vægge genoprettet.
Der mangler lister og fugning ved bordplade, sælger udbedre inden salg.

Baderum ombygget og renoveret i 2023
Al inventar, toilet, vask, blandingsbatteri og skabe er udført i år 2023
Nyere loft, vægge og gulv udført af professionel entreprenør iht. gældende regler incl vådrumssikring.
Huller i fliser udbedre sælger inden salg.

Entre er istandsat, vægge, lofter og gulv, år 2023

Værelser er istandsat, eksisterende gulve og lofter.
Nye radiatore med termostater
Vægge spartet og malet, står glatte og nymalet

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

Gulve fremstår pæne og vedligeholdte i hele lejligheden.

Mekanisk aftræk i køkken og baderum, forventes tilsluttet fælles sug

Der er udført ny EI i hele boligen, incl tavle
Lovpligtig HPFI relæ er monteret
EL- & VVS- tjek er udleveret ved gennemgangen og fejl vedr drypbakke udbedre sælger inden salg.

Internet & dørtelefon virker

	år	pris [kr]	levetid [år]	værdi [%]	værdi [kr]
4. Ekstraordinær opretning					
Totalreovering vægge	2023	43.272	20	94	40.676
Nyt loft	2023	45.813	20	94	43.064
Ekstraordinær opretning i alt:					83.740
5. Forbedringer					
Ny væg	2023	14.586	Ingen afskrivning		14.586
Nyt badeværelse mure	2023	91.362	30	98	89.535
Håndvask, bl.batterier	2023	3.599	20	94	3.383
Nyt køkken	2023	68.493	20	94	64.383
Nyt vinylgulv i køkken/alrum	2023	21.156	10	80	16.925
Ny el-installation	2023	82.579	30	98	80.927
Ny VVS køkken & bad	2023	102.165	20	94	96.035
Forbedringer i alt:					365.775
6. Tilpasset løsøre					
Garderobeskab	2023	13.300	20	94	12.502
Ovn	2023	3.333	10	80	2.666
Kogeplade	2023	2.399	10	80	1.919
Køle/frys	2023	6.499	10	80	5.199
Oemhætte	2023	3.299	10	80	2.639
Opvaskemaskine	2023	3.999	10	80	3.199
Tilpasset løsøre i alt					28.125
7. Løsøre					
Løsøre i alt:					0
8. Fradrag/mangler					
Manglende finish					-2.000
Fradrag/mangler i alt:					-2.000
9. Sammendrag					
Ekstraordinær opretning i alt:					83.740
Forbedringer i alt:					365.775
Tilpasset løsøre i alt:					28.125
Løsøre i alt:					0
Fradrag / mangler i alt:					-2.000
Samlet reguleringssum:					475.640