

Opgørelse af forbedringsværdier

For andelsboligen beliggende Paradishaven 4, 8000 Aarhus C

Andelsboligforeningen Paradis

er der foretaget besigtigelse af boligen den 27/10-2016

Fraflyttende andelshavers navn Anders Andersen

Ny adresse Blomsterparken 48

Postnr. og by 8000 Aarhus C Tlf. 55 86 28 30 Overtagelsesdato 01/12-2016

Til stede ved besigtigelse:

Bestyrelsesmedlem Anne Mette Jakobsen

Bestyrelsen i andelsboligforeningen har d.d. foretaget besigtigelse af andelsboligen med henblik på godkendelse af opgørelse af forbedringsværdier m.v. i forbindelse med overdragelse.

Besigtigelsen er baseret på de oplysninger, som andelshaveren har forelagt bestyrelsen.

Andelshaveren indestår dermed også for oplysningernes rigtighed.

Besigtigelsen er foretaget efter bedste skøn og overbevisning i overensstemmelse med Andelsboligforeningslovens § 5 samt retningslinjerne i ABF's forbedringskatalog.

Der er ikke foretaget kontrol af skjulte konstruktioner, ligesom lovligheden af installationer, der kræves autoriseret udført, heller ikke er kontrolleret.

VEDLIGEHOULDELSSESSTAND: (sæt kryds)

Særlig godt vedligehold

Tillæg/fradrag pga.

Normalt vedligeholdt

vedligeholdelsesstand

kr. 0

Særlig dårligt vedligeholdt

Følgende tilladelser er forevist bestyrelsen:

Se krav herom i forbedringskataloget i ABFhåndbogen

Bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Samlet godkendt værdi i henhold til skemaopgørelse:

Forbedringer

kr. 50.000

Tilpasset løsøre

kr. _____

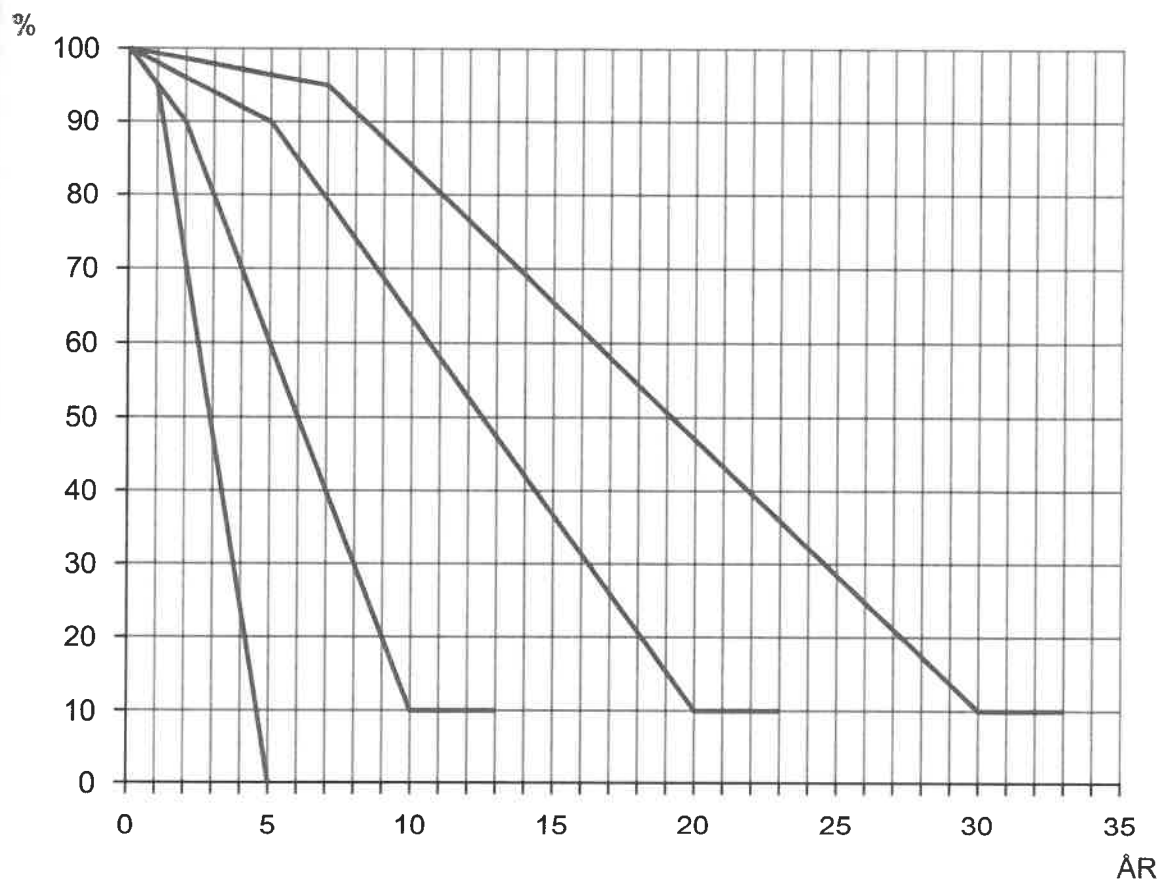
Løsøre

kr. _____

Tilbagehold til sikkerhed for

udbedring af mangler kr. 0

Afskrivningskurve



Afskrivningskurven er en grafisk illustration af, hvordan forbedringer i en andelsbolig afskrives over forskellige år. Kurven bruges til at afklare den værdi, som en forbedring har, efter at noget af dens værdi løbende bliver afskrevet pga. slid og ælde.

Den vandrette akse udtrykker således den alder, som emnet/forbedringen har i dag, mens den lodrette akse udtrykker den %-sats, som forbedringen skal afskrives til.

Før man bruger afskrivningskurven, er det vigtigt først at finde emnet og hvor mange år, det afskrives over. En oversigt over emner og afskrivningsår findes i ABF's forbedringskatalog.



Sådan aflæser du afskrivningskurven:

Når du kender den oprindelige anskaffelsespris:

1. Gå ind på den vandrette akse til du når den alder, som forbedringen har i dag.
2. Gå lodret op til du skærer den kurve, som hører til forbedringen.
3. Aflæs på den lodrette akse hvilken % -sats som forbedringen skal nedskrives til set i forhold til dens oprindelige anskaffelsespris.

Når du kender sidste overtagelsespris og alder ved sidste overtagelse:

1. Gå ind på den vandrette akse til du når den alder, som forbedringen havde ved overtagelsen.
2. Gå lodret op til du skærer den kurve, som hører til forbedringen.
3. Aflæs på den lodrette akse hvilken nedskrevet procentværdi forbedringen havde ved overtagelsen.
4. Divider overtagelsesprisen med den fundne % -sats og gang med 100 %. Så har du den tilnærmelsesvise rigtige oprindelige anskaffelsespris.
5. Den oprindelige anskaffelsespris bruger du til at udregne den nye nedskrevne værdi som beskrevet under punkt 1.

Afskrivningskurverne skal betragtes som vejledende, og bør derfor ikke bruges til at udregne en præcis decimalværdi.

Forbedringer må sælges til en rimelig pris, og vurderingen af de enkelte forbedringsdele bør derfor ende på et rundt tal. Det betyder også, at bestyrelsen, som formelt godkender salgsprisen og dermed eventuelle prisfastsatte forbedringer, kan lægge sig lidt over eller lidt under kurvens linje. Det sker typisk, hvis bestyrelsen mener, at en forbedring er bedre eller ringere end normalt.

Når kurven ender ved 10 %, skal det ses som et udtryk for en restværdi, der fastholdes, så længe forbedringen er en del af boligen.



Eksempel på afskrivning når du kender den oprindelige anskaffelsespris:

Andersen har bygget en carport på støbt sokkel i 2006, og anmeldt den til bygningsmyndighederne. Carporten kostede kr. 50.000.

Han ønsker at fraflytte boligen i 2016. Ifølge ABF's forbedringskatalog anses carporten som værende en forbedring, der afskrives over 20 år, og i 2016 er den 10 år gammel.

Ifølge den 20-årige afskrivningskurve er der en restværdi på 63 % af det oprindelige beløb på kr. 50.000 efter 10 år:

Andersen udregner den afskrevne restværdi således: kr. 50.000 gange 63 divideret med 100 = kr. 31.500.

Carporten vil derfor have en restværdi på kr. 31.500.

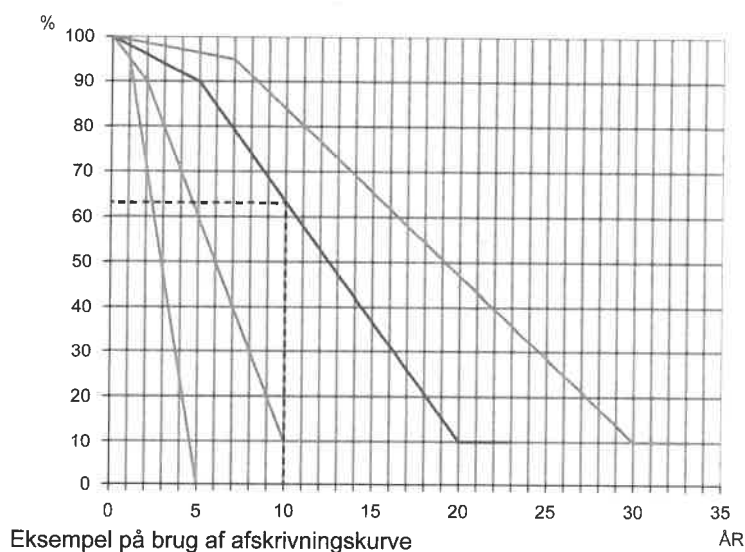
Eksempel på afskrivning når du kender seneste overtagelsespris og alder ved seneste overtagelse:

Jensen flytter ind i foreningen i 2016 og giver kr. 31.500 for en carport på støbt sokkel, der er lavet i 2006 og på det tidspunkt anmeldt til bygningsmyndighederne. Carporten er således 10 år gammel og afskrives over 20 år.

Ifølge den 20-årige afskrivningskurve er der en restværdi på 63 %, der svarer til det, som Jensen har givet, nemlig kr. 31.500.

Jensen udregner den oprindelige pris således: kr. 31.500 gange 100 divideret med 63 = kr. 50.000.

Den oprindelige værdi af carporten har derfor været kr. 50.000.



ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelsboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Emne	Forbedring	Tilpasset løse	Løse	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
VÆGGE							
Vægge nedtaget	Ja					Ja	Ingen afskrivning - se note C.
Vægge opsat	Ja					Ja	Ingen afskrivning.
Opretning af vægge med lovlig beklædning	Ja				20 år		Hulrum udfyldes med isolering eller maks. 40 mm. luft.
Brændbart materiale under 23 mm	Nej				0 år		Skal fjernes.
Polystyren- og Celotexplader	Nej				0 år		Skal fjernes.
Isolering (indvendigt) af ydervægge inkl. lovlig beklædning	Ja				30 år		Dokumentation for udførelsesmetode skal foreligge.
Vægfliser i vådrum med vådrumsmembran	Ja				30 år		
Glasvæv/-filt/fiberfilt	Ja				20 år		Malerbehandling betragtes som almindelig vedligeholdelse.
Totalrenovering af pudset væg				Ja	30 år		Ved totalrenovering forstås, at al puds bortfjernes og i fuldt omfang erstattes af nyt.



Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
GULVE							
Bejdsebehandling/ludbehandling	Nej				0 år		Ingen værdi.
Afslibning med og uden lak	Nej				0 år		Ingen værdi.
Ekstraordinær afslibning af gammelt gulv, dvs. 1. gangs afslibning				Ja	5 år		Skal være lakeret eller på anden måde være overfladebehandlet til slidstærk overflade (lakering/olie).
Bane- og flisevarer (linoleum, vinyl, gummi) med undergulv	Ja				10 år		
Bane- og flisevarer, uden undergulv	Ja				5 år		Skal være plant for at have værdi.
Plastlaminat gulvplader (Pergo)	Ja				10 år		Må ikke klapre mod underlaget.
Finer lamelparket	Ja				20 år		
Hårde gulve (parket/massivt)	Ja				30 år		
Almindeligt fyrretræsgulv, nye brædder	Ja				30 år		
Klinkegulv i tørrerum på støbt undergulv	Ja				30 år		
Klinkegulve i tørrerum, såfremt der er lagt undergulv	Ja				20 år		
Vådrumsgulve, hårde. Med støbt undergulv og vådrumsmembran	Ja				30 år	Ja	
Vådrumsgulve, hårde - uden vådrumsmembran	Ja				30 år	Ja	Forudsættes lovligt udført, dvs. med oprindelig byggetilladelse.
Vådrumsgulve, nye - uden byggetilladelse og uden vådrumsmembran	Nej				0 år		Forudsætning er at bygningsmyndighedens godkendelse ikke findes eller ikke kan fremskaffes.
Vådrumsgulve med vinyl	Ja				10 år		Skal være autoriseret udført.
Epoxygulv i vådrum	Ja				10 år		Skal være autoriseret udført.
Terrazzo, traditionel	Ja				30 år	Ja	
Tæpper, tilpasset		Ja			5 år		Væg-til-væg tæpper. Se note E.
Tæpper, ikke tilpasset			Ja				Løse tæpper. Se note F.
Støbning af ny betonplade	Ja						Ingen afskrivning.
Undergulv	Ja				20 år		Selvstændigt undergulv til tæppe.



Bilag 5.1.7.

Emne	Forbedring	Tilpasset løse	Løse	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
LOFTER							
Totalrenovering pudset loft + glasfilt	Ja			Ja	30 år		Ved totalrenovering forstås, at al puds bortfjernes og i fuldt omfang erstattes af nyt.
Hele gipsplader opsat	Ja				30 år		
Væv/filt opsat	Ja				20 år		
Forsænket gipsloft	Ja				30 år	Ja	Skal anmeldes til bygningsmyndighed. El-installationer over loft skal være godkendt af autoriseret el-installatør.
Forsænket træloft i etageejendomme over to etager	Nej				0 år		Ikke lovligt. Loftet skal nedtages.
Lovligt opsat træloft (iht. tidligere regler) i etageejendomme, men med brandhæmmende lak	Ja				10 år	Ja	Det er alene den brandhæmmende lak, der anses som forbedring. Autoriseret godkendelse skal foreligge.
Forsænket træloft i 1- og 2-plans ejendomme	Ja				20 år		Lovligt efter BR-krav.
Brandbar overflade - træ, spån, celotex, polystyren	Nej				0 år		Ikke lovligt. Loftet skal nedtages og kan ikke brandsikres.
Tremmeloft		Ja			10 år		Skal godkendes af myndighed.
Isolering af hulrum over loft	Ja				30 år		Mineraluld/ubrandbar.
Renovering af gipsstuk	Ja				20 år		
Etablering af gipsstuk	Ja				30 år		
Etablering af kunststuk og maling af den	Ja				10 år		

ENERGIFORBEDRINGER							
Etablering af solceller/fanger	Ja	Ja			20 år	Ja	
Jordvarmeanlæg inkl. automatik	Ja				30 år	Ja	
Varmepumper	Ja	Ja			20 år	Ja	
Varmegenvindingsanlæg	Ja				30 år	Ja	
Udvendig efterisolering	Ja				30 år	Ja	
Etablering af faskine	Ja				30 år	Ja	
Hulmursisolering	Ja				20 år	Ja	Krav om isoleringsbevis fra aut. isolatør.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra-ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
VINDUER							
Vinduer udskiftet til nye med termoruder	Ja				30 år		Skal være i stil og format som ejendommens øvrige vinduer.
Koblede rammer og optoglas	Ja				20 år		Originale vinduer skal være istandsat.
Håndværksmæssig genopretning af træmaterialer				Ja	20 år		
Forsatsrammer træ/aluminium	Ja				20 år		
Vinduesbrystninger isoleret	Ja				30 år		
Gardinstænger, gardiner m.v.		Ja	Ja		5 år		Afhænger af tilpasningsgraden. Se note F.
Persienner alle typer		Ja	Ja		5 år		Afhænger af tilpasningsgraden. Se note F.
Ovenlysvindue	Ja				20 år	Ja	Ved nyetablering.

INDVENDIGE DØRE - se note D							
Dør blændet	Ja				20 år	Ja	Plan med omkringliggende væg og materiale ikke brandbart.
Døre afsyret	Nej				0 år		Ingen værdi. Kan efter omstændighederne betragtes som en mangel.
Nye døre	Ja				20 år		Etablering af ny døråbning eller dørblad udskiftes til et dørblad med øget brugsværdi.
Dørindfatninger og fodpaneler udskiftet	Ja				20 år		
Foldedøre og skydedøre (plast og træ)		Ja			10 år		Skal opfylde flugtvejskrav.
Låse og brand- og tyverisikring	Ja				10 år		
Dørspioner, dørgreb m.v.		Ja			5 år		Såfremt dørbladet er monteret i andelen.

TILBYGNINGER - se note A og B							
Råhus herunder fundamenter, terrændæk, hovedkonstruktion, spær/tag	Ja					Ja	Ingen afskrivning.
Udvidelse af varme anlæg	Ja				20 år	Ja	Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
Øvrige arbejder afskrives særskilt iht. forbedringskataloget							

Bilag 5.1.7.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
EL-INSTALLATIONER							
Totalomlægning af installationer	Ja				30 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret el-installatør.
HFI/HPFI-relæ	Ja				20 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret el-installatør.
Udskiftning af enkelte stik eller afbrydere	Ja				20 år		Forudsætter udskiftning inkl. underlag.
Indbyggede lysarmaturer	Ja				10 år		
Gulvvarme	Ja				20 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret el-installatør.
El-radiator, væghængt		Ja	Ja		10 år		Se note F.
Svagstrømsinstallationer (lysstyring og EDB-stik)	Ja				5 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret el-installatør.
Telefonstik fra knudepunkt	Ja				10 år		
Ekstra telefonlinie	Ja				10 år		
Hybridnet og antenntilslutning		Ja			10 år		

KØKKEN- OG BADINVENTAR M.V.							
Skabe og bordplade	Ja				20 år		Efter omstændighederne kan der alene blive tale om delvis forbedring.
Hårde hvidevarer		Ja	Ja		10 år		Afhænger af, om de betragtes som indbyggede eller fritstående. Se noterne E og F.
Emhætte med aftræk		Ja			10 år		Skal have selvstændig lovlig kanal.
Recirkulerende emhætte		Ja			10 år		
Garderobeskabe, indbyggede		Ja			20 år		Indbygget i niche eller fra væg til væg.
Garderobeskabe, løse			Ja				Se note F.



Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
VARME							
Individuel varme: Gas og petroleum	Ja				10 år		Årligt eftersyn på gas. Skal være udført af autoriseret installatør.
Individuel gascentralvarme	Ja				20 år		Hvert 2. år eftersyn på gas. Skal være udført af autoriseret installatør.
Termostatventiler	Ja				20 år		
Gulvvarme (vandbåren)	Ja				30 år		
Brænde- og kakkellovne som supplementvarme		Ja			20 år		Skal være godkendt og serviceeret af skorstensfejer. Hvis opsat efter 1. juni 2008, skal der forevises prøvningsattest.
Løse gasovne			Ja				Krav om dokumentation for årligt eftersyn. Se note F.
Løse el-ovne			Ja				Se note F.
Etablering af ekstra radiator	Ja				30 år		Foreningens godkendelse kræves. Fjernelse af radiator kræver foreningens godkendelse.

VVS-INSTALLATION							
Gasinstallation	Ja				20 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
Vandinstallation	Ja				20 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
Toilet, håndvask, stålvaske, blandingsbatterier	Ja				20 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
Gasvandvarmere	Ja				10 år		Hvert 2. år eftersyn på gas samt aftræk til det fri
El-vandvarmere	Ja				10 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
Brusekabine	Ja				10 år	Ja	Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
El-ventilator	Ja				10 år	Ja	



Bilag 5.1.7.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra-ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
UDVIDELSE AF LEJLIGHEDER I TAGETAGE - se note A og B							
Ydervægge inkl. isolering	Ja					Ja	Ingen afskrivning
Etagegennembrydning	Ja					Ja	Ingen afskrivning
Indvendig trappe	Ja				30 år		
Tagterrasse	Ja				30 år		Beplantning betragtes ikke som forbedring
Kviste ekskl. vinduer	Ja					Ja	Ingen afskrivning
Øvrige arbejder afskrives særskilt iht. forbedringskataloget							

BOLIGEN GENERELT - se note B							
Hems (selv konstruktionen)	Ja						Ingen afskrivning. Loftet på hemsens underside og overgulvet afskrives særskilt iht. forbedringskataloget.
Udestue på støbt sokkel	Ja				30 år	Ja	
Udestue uden støbt sokkel	Ja				20 år	Ja	
Overdækkede terrasser	Ja				20 år	Ja	
Altan - tung konstruktion (støbt)	Ja				50 år	Ja	Der skal foretages lineær afskrivning.
Altan - let konstruktion	Ja				30 år	Ja	
Drivhus/havepavillon på støbt sokkel	Ja				10 år	Ja/Nej	Bemærk forskellige anmeldelseskrav. Kontakt bygningsmyndighed.
Drivhus/havepavillon uden støbt sokkel	Ja				10 år	Ja/Nej	Bemærk forskellige anmeldelseskrav. Kontakt bygningsmyndighed.
Skur/carport på støbt sokkel	Ja				30 år	Ja/Nej	Bemærk forskellige anmeldelseskrav. Kontakt bygningsmyndighed.
Skur/carport uden støbt sokkel	Ja				20 år	Ja/Nej	Bemærk forskellige anmeldelseskrav. Kontakt bygningsmyndighed.
Markiser		Ja			10 år		
Anlæg af flisebelægning	Ja				20 år		
Anlæg af have	Ja				10 år		Grus, japansk have m.v., men ikke beplantning

NOTE A:

I forbindelse med udvidelse af lejligheder i tagetagen og opførelse af egentlige tilbygninger er der ofte tale om, at andelshaveren udvider foreningens bruttoetageareal. Der laves fx. fundamenter, tage og varmeanlæg, som skal være af samme kvalitet og holdbarhed som den resterende bygning. For disse specifikke arbejder er det i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven ikke at foretage afskrivninger af dem. Det forudsættes dog, at arbejderne er udført i mindst samme kvalitet og holdbarhed som den resterende bygning. I det omfang bygningsdelene/forbedringerne løbende vedligeholdes, vil de have en levetid, der svarer til den øvrige ejendom. Afledte omkostninger, såsom stillads, skurvogne og miljøomkostninger, vil kunne tages med i forbedringsberegninger, da de er en naturlig del af projektet.

NOTE B:

I større byggesager tilkøbes byggeteknisk bistand, herunder arkitekthonorar, ingeniørberegning m.v. Sådanne udgifter anses som værende en del af den pågældende forbedring. Værdien af ydelser lægges således til udgiften til selve arbejdet og afskrives i henhold til selve forbedringens afskrivning.

Støbt sokkel: 90 cm under terræn (frostfri dybde).

Uden støbt sokkel: Det forudsættes, at der anvendes punktfundamenter.

Ved lineær afskrivning afskrives der et lige stort beløb hvert år.

NOTE C:

Opsættes der en væg på den plads, hvor der er givet forbedring for en nedtaget væg, bortfalder værdien af forbedringen på den nedtagede væg og erstattes med forbedringsværdien af den nyopsatte væg.

NOTE D:

Det er et krav, at der i selve andelen forefindes dørblad til samtlige rum.

NOTE E:

Såfremt foreningens vedtægter har en bestemmelse, som svarer til ABF's standardvedtægter § 14, stk. 2 for tæt/lav bebyggelse, hvor hårde hvidevarer og tilpassede tæpper er foreningens ejendom, men skal vedligeholdes/udskiftes af andelshaveren, skal den nedskrevne værdi af det tilpassede tæppe/de hårde hvidevarer fratrækkes andelsværdien.

NOTE F:

Er der tale om løsøre, og ejes dette af andelshaveren, skal løsøret værdiansættes i handel og vandel (markedspris).



Vejledende timesatser for prisfastsættelse af eget arbejde

Årstal	København kr. pr. time	Øvrige land kr. pr. time
1973 og før	35	32
1974	37	33
1975	38	34
1976	40	36
1977	43	38
1978	47	42
1979	53	46
1980	58	51
1981	64	56
1982	69	61
1983	74	66
1984	80	71
1985	86	75
1986	91	80
1987	97	86
1988	105	91
1989	109	95
1990	112	99
1991	115	100
1992	118	102
1993	120	104
1994	122	104
1995	122	104
1996	123	105
1997	124	106
1998	125	107
1999	125	107
2000	132	114
2001	136	116
2002	140	119
2003	143	122
2004	146	125
2005	149	128
2006	153	132
2007	155	135
2008	160	139
2009	162	142
2010	163	143
2011	164	144
2012	170	149
2013	173	152
2014	177	155
2015	178	156
2016	181	159

