

Vejledning til salg af andelsbolig i A/B Ugleborgen

Opdateret april 2024

Kære andelshaver

Dette er en kort vejledning i, hvilke forskellige trin du skal igennem for at sælge din andelsbolig i A/B Ugleborgen. Selvom du følger denne vejledning gør vi opmærksom på, at det til enhver tid er dit ansvar, at salget af din lejlighed foregår i overensstemmelse med den nuværende lovgivning på området og foreningens vedtægter. Bestyrelsen står naturligvis til rådighed med råd og vejledning.

Som bilag til denne vejledning finder du relevante uddrag af vedtægterne.

1. Autoriseret gennemgang af el- og VVS-installationer samt udbedring

Bestyrelsen kan iflg. vores gældende vedtægter §14.1 og §14.5 kræve, at andelen ikke sælges med ulovlige el- og VVS-installationer. Udgangspunktet ved et salg er derfor altid, at alle sådanne installationer gennemgås. Dette er for sælgers regning, og sælger vælger selv autoriserede håndværkere.

Vi har desværre set eksempler på firmaer der tilbyder VVS-tjek, men som ikke har VVS-autorisation. Uautoriserede tjek er ikke gældende ved en overdragelse og vi opfordrer til, at man er opmærksom og sikrer sig at det er autoriserede tjek.

I tvivlstilfælde kan Sikkerhedsstyrelsen kontaktes og være behjælpelig med oplysninger.

Vi har oplevet at andelstjek.dk tilbyder VVS-tjek uden autorisation, og at de har ry for at lave fejlagtige el-tjek.

Vi har oplevet at eviteq.dk tilbyder meget billigt el-tjek, men at de herefter sætter prisen på udbedringer alt for højt.

Tilstandsrapporter fra begge tjek skal efterfølgende forevises bestyrelsen, og hvis der foretages udbedringer af ulovlige installationer skal fakturaer og specifikationer også forevises. Sælger frit indhente andre tilbud og vælge håndværkere, blot det er autoriseret arbejde.

Udbedring sker for sælgers regning (undtaget problemer vedrørende varmeanlægget, som er AB Ugleborgens ansvar), men i mange tilfælde indebærer en udbedring også en forbedring – se punkt 2.

Vi skal understrege at det er vigtigt, at punkt 1 er helt fuldført med eventuelle

udbedringer, før man går videre til punkt 2 – selvom der er ventetid på håndværkere. Ellers kan værdiansættelsen på andelen blive sat forkert, og salgsprocessen forsinket.

2. Vurdering af forbedringer i lejligheden

Hvis der er foretaget forbedringer af lejligheden, har du ret til at tilføje værdien af disse forbedringer til salgsprisen.

Om forbedringsarbejder i andelsboliger siger lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i § 5, stk. 13:

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1281>

I A/B Ugleborgen er det besluttet, at der skal benyttes en professionel vurderingsmand udpeget af bestyrelsen til at fastsætte værdien af forbedringerne. Vurderings-honoraret betales af køber og sælger med hver 50%.

Ifølge vore vedtægter skal vi så vidt muligt altid benytte den samme vurderingsmand for at sikre alle en ens behandling, jfr. vedtægternes §14.5. Aktuelt benytter foreningen Byg & Tjek Andelsboligvurdering. Kontakt bestyrelsen for at få kontaktoplysninger til vurderingsmanden.

Vurderingsmanden følger ABFs vejledning om afskrivningskurve for forskellige typer forbedringer (se bilag).

Ud over besigtigelse af lejligheden skal vurderingsmanden have følgende oplysninger af dig for bedst muligt at kunne fastslå en værdi af forbedringerne:

- Anskaffelsesåret og -prisen for de enkelte forbedringer, optimalt set med dokumentation i form af håndværkerfakturaer mv.
- Dokumentation for el-/VVS-tjek og pris for de udførte udbedringer/forbedringer (kvitteringer for materialer, håndværkere m.m.)
- Et overslag over antal timer andelshaveren evt. selv har brugt på forbedringsopgaven

Vi gør opmærksom på, at almindelige vedligeholdelsesopgaver i lejligheden som maling, tapetsering, gulvlakering mm. ikke er forbedringer og ikke øger andelens værdi.

Vurderingsmanden fastsætter derudover værdien af løsøre (tilbehør i lejligheden, som tilbydes køberen). Der fremsendes en vurderingsrapport til både sælger og bestyrelse. Sælger har mulighed for at klage over opgørelsen i rapporten (§14.6).

3. Salgsopstilling

Bestyrelsen sender vurderingsrapporten videre til vores administrator Newsec, der udarbejder en salgsopstilling.

Af salgsopstillingen fremgår den samlede overdragelsessum, som er summen af andelsværdi, værdi af forbedringer og værdi af løsøre. Derudover fremgår månedlig boligafgift, a conto varme, altan- og internet-bidrag.

Andelsværdi af din lejlighed (inden forbedringer tilføjes) beregnes i A/B Ugleborgen ud fra følgende princip:

Antal m² x oprindeligt andelstilskud (150 kr./m²) x aktuel andelskrone (i skrivende stund 85,00).

Eksempel: 61 m² x 150 kr./m² x 85,00 = 777.750 kr.

Forbedringer og løsøre afhænger af vurderingsrapport, og månedlige ydelser afhænger af boligareal.

4. Identifikation af køber

Når overdragelsessummen er opgjort, skal der identificeres en køber af din andel. Dette skal ske i henhold til foreningens vedtægter § 13.2, der angiver prioriteret rækkefølge ved salg af andelen:

1. Overdragelse ved enten bytte, salg til et familiemedlem eller til en samlever / sambo
2. Overdragelse via intern venteliste, herunder børn af andelshavere
3. Overdragelse via ekstern venteliste
4. Overdragelse til anden køber, som du selv identificerer

(se ovennævnte paragraf for flere detaljer om de enkelte punkter i rækkefølgen)

Hvis din andelsbolig skal sættes til internt salg, skal der hænges opslag op i hver opgang, hvoraf det fremgår hvilken andel der sælges, samt hvad prisen er. Bestyrelsen har et standardopslag som normalt benyttes, og står som regel også for at hænge opslag op med påsat dato. Opslaget skal hænge i alle fire opgange i 14 dage, før salget går videre til en køber enten fra den eksterne venteliste eller til anden side.

Hvis flere internt i foreningen retter henvendelse i forbindelse med køb af andelen, vil bestyrelsen afgøre, hvem af de potentielle købere der har højest anciennitet, og dermed forsteret til køb af lejligheden.

Er der ingen intern interesse overgår din andel til salg på den eksterne venteliste.

Bestyrelsen står for at identificere køberen hurtigst muligt indenfor 2 måneder.

Der vil naturligvis være behov for fremvisninger af lejligheden i forbindelse med interesserede interne/eksterne købere, men bestyrelsen bestræber sig på mindst mulig ulejlighed, f.eks. ved afholdelse af åbent hus.

Er ingen fra den eksterne venteliste interesseret har du ret til selv at finde en køber, der dog skal godkendes af bestyrelsen. Dette er med den nuværende boligefterpørgsel meget usandsynligt.

Når køber er fastlagt står bestyrelsen står for at få udarbejdet overdragelsesaftale til underskrift. Vores administrator benytter digital signering af parterne, men vi har alligevel tradition for at parterne mødes fysisk i forbindelse med overdragelse.

5. Nøgleoplysninger til køber

Vi gør opmærksom på, at køber har juridisk ret til forskellige nøgleoplysninger vedrørende lejligheden og andelsboligforeningen som helhed. Disse nøgleoplysninger indebærer:

- Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter.
- Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.
- Et referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger.
- Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold.
- Den senest udarbejdede energimærkning for ejendommen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
- Nøgleoplysninger om den aktuelle andelsbolig til salg, herunder en opstilling af hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen + udførte forbedringer.

Jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger:
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1392>

Ovenstående skulle være til at finde på vores hjemmeside ugleborgen.dk under dokumenter samt i vurderingsrapport og salgsoptilling der også er forelagt køber.

Bestyrelsen kan kontaktes på ugleborgen@gmail.com hvis der er spørgsmål eller mangler informationer.

Mvh Bestyrelsen AB Ugleborgen

BILAG: Uddrag af gældende vedtægter §13-15, overdragelse mv.

BILAG: ABFs afskrivningskurve

BILAG: ABFs forbedringskatalog

- (11.3) En andelshaver er berettiget til kortvarigt at fremleje eller bytte bolig i forbindelse med egen ferieafholdelse. Fremleje/bytte kan højst ske for samlet 6 uger årligt og kan højst omfatte i alt 6 udlejninger/bytteforhold indenfor et kalenderår. Bestyrelsen skal skriftligt informeres om kortvarig fremleje/bytte i form af navn på lejere og periode senest én uge inden fremlejen/bytte.
- (11.4) Fremleje/bytte fratager ikke andelshaveren pligt til at sørge for, at foreningens husorden og vedtægter overholdes, deltagelse i arbejdsweekender m.m. Enhver skade, der måtte blive påført ejendommen af lejere, er andelshaverens ansvar. Såfremt der modtages substantielle klager over kortids-lejeres adfærd i ejendommen, er bestyrelsen berettiget til at inddrage andelshaverens ret til at fremleje/bytte sin bolig.
- (11.5) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. Bestyrelsen skal godkende lejer og betingelserne for fremlejemarket.

§ 12. Husorden

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende og for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.
- (12.2) Bestemmelser om husdyrhold kan dog kun ændres således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- (12.3) Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom de øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 13. Overdragelse

- (13.1.a) Ønsker en andelshaver at fraflytte foreningen, er hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2 til en anden, der beboder eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke overdrage andelen, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.1.b) Det maksimale antal sammenlagte lejligheder i foreningen er 14. Bestyrelsen skal til enhver tid kunne oplyse andelshavere, der er position til at overveje en sammenlægning af to andele, om der er mulighed herfor. Bestyrelsen kan ikke godkende sammenlægning af lejligheder såfremt det maksimale antal sammenlagte lejligheder er nået. Bestyrelsens godkendelse er derudover betinget af, at sammenlægning af lejligheder finder sted efter den til enhver tid gældende lov. Dersom sammenlægning ikke har fundet sted senest 6 måneder efter overtagelse, og der ikke foreligger en rimelig begrundelse herfor, kan bestyrelsen kræve, at en af de to andele sælges efter § 13.2 b og frem.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig gives i nedenstående rækkefølge:
 - a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning til anden helårsbolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre, eller til en person der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

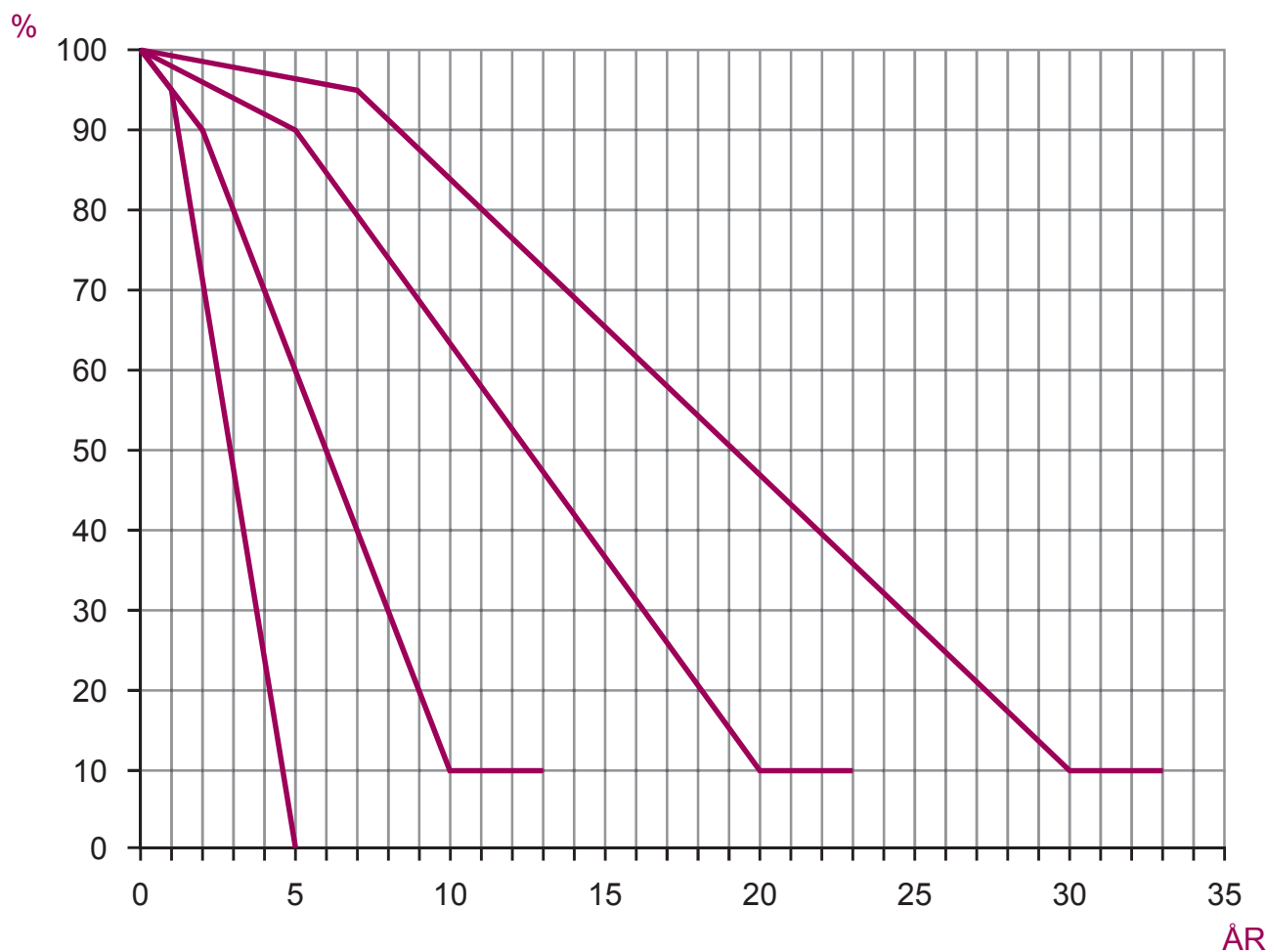
- b. Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen. Optegning på den interne venteliste baseres på anciennitet for, hvor længe andelshaveren har beboet nuværende andel. Fortrinsretten kan anvendes, hvis den fortrinsberettigede andelshavers bolig lægges sammen med den bolig der ønskes overtaget, og hvis denne sammenlægning finder sted efter § 13.1 b. Fortrinsretten kan også anvendes, hvis den fortrinsberettigede frasiger sig råderetten over sin fraflyttede bolig. I så fald finder § 13. 2 litra a ikke anvendelse, når ledigbleven bolig sælges efter foreningens sædvanlige fremgangsmåde.
 - c. Børn af andelshavere, der indtegnes på en forældreventeliste. Barnets anciennitet på ventelisten baseres på, hvor længe barnet har boet i foreningen, men selvstændig optagelse i foreningen kræver, at barnet er fyldt 18 år, samt at mindst én forælder er andelshaver i foreningen. Fraflytter barnet foreningen i samlet set 5 år, vil det blive slettet fra forældreventelisten. I det tilfælde skal barnet tilbydes at overgå til den eksterne venteliste (litra d), hvor det én gang vil få muligheden for at blive indskrevet med sin optjente anciennitet fra forældreventelisten. Hver andelshaver kan gøre brug af ovennævnte indtegning en enkelt gang.
 - d. Andre personer, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten samt betale evt. omkostninger relateret til at administrere ventelisten.
 - e. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- (13.3) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget meddelelse om hvem der indstilles.
- (13.4) Er der venteliste har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver indenfor 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 3.
- (13.5) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løvsøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14. Pris

- (14.1) Bestyrelsen kan kræve, at der forud for overdragelse foretages en autoriseret gennemgang af lejlighedens el- og VVS-installationer. Gennemgangen skal afsluttes med tilstandsrapporter, som skal forelægges bestyrelsen. Bestyrelsen kan kræve, at eventuelle ulovlige installationer udbedres inden lejligheden værdisættes efter § 14, stk. 5.
- (14.2) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen skal kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om det lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
 - b. Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - c. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes et pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.3) Værdiansættelse og fradrag efter stk.1 litra b-d fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra d under hensyntagen til maskinernes alder og forventede levetid.
- (14.4) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.5) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en vurderingsmand. Foreningen skal i videst muligt omfang anvende den samme vurderingsmand. Skal der findes en ny vurderingsmand, er det en betingelse, at bestyrelsen lader Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) udpege denne. Honoraret til vurderingsmand betales af køber og sælger med hver 50 %.
- (14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem sælger, køber eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

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 tilnærmelsesvis 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 uden 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.

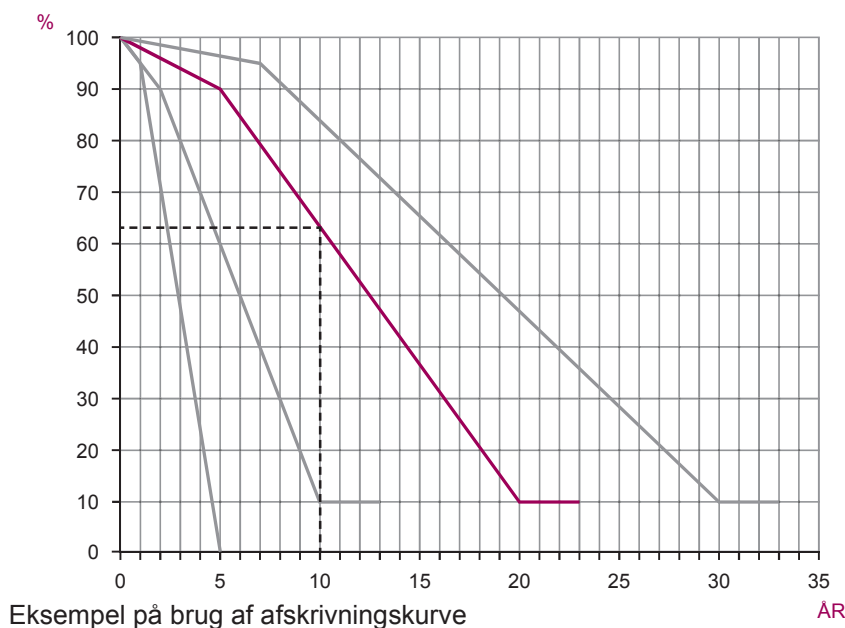
Eksempel på afskrivning når du kender seneste overtagelsespris og alder ved seneste overtagelse:

Jensen flytter ind i foreningen i 2016 og giver kr. 31.500 for en carport uden 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	Ekstra-ordinær 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.
Totalreovering af pudset væg				Ja	30 år		Ved totalreovering forstås, at al puds bortfjernes og i fuldt omfang erstattes af nyt.



Emne	Forbedring	Tilpasset løse	Løse	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		
Vådromsgulve, hårde. Med støbt undergulv og vådrumsmembran	Ja				30 år	Ja	
Vådromsgulve, hårde - uden vådrumsmembran	Ja				30 år	Ja	Forudsættes lovligt udført, dvs. med oprindelig byggetilladelse.
Vådromsgulve, nye - uden byggetilladelse og uden vådrumsmembran	Nej				0 år		Forudsætning er at bygningsmyndighedens godkendelse ikke findes eller ikke kan fremskaffes.
Vådromsgulve 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.



Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	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	Ekstraordinær 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							



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 antennenetilslutning		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 supplementsvarme		Ja			20 år		Skal være godkendt og serviceret 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, stålvask, 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	



Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinær 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 (selve 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 tæp-per 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 ogandel (markedspris).

