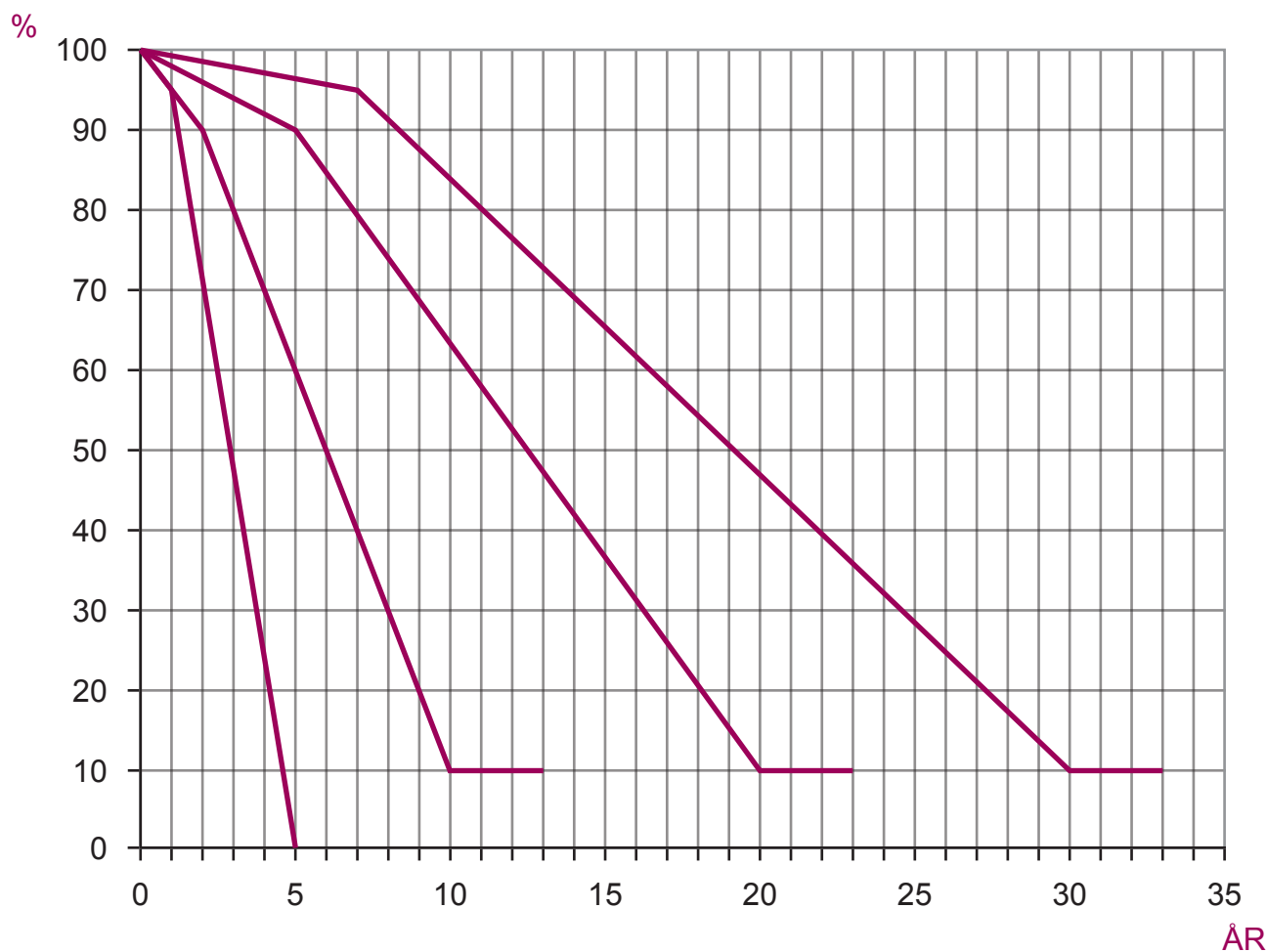


Afskrivningskurve



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 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.

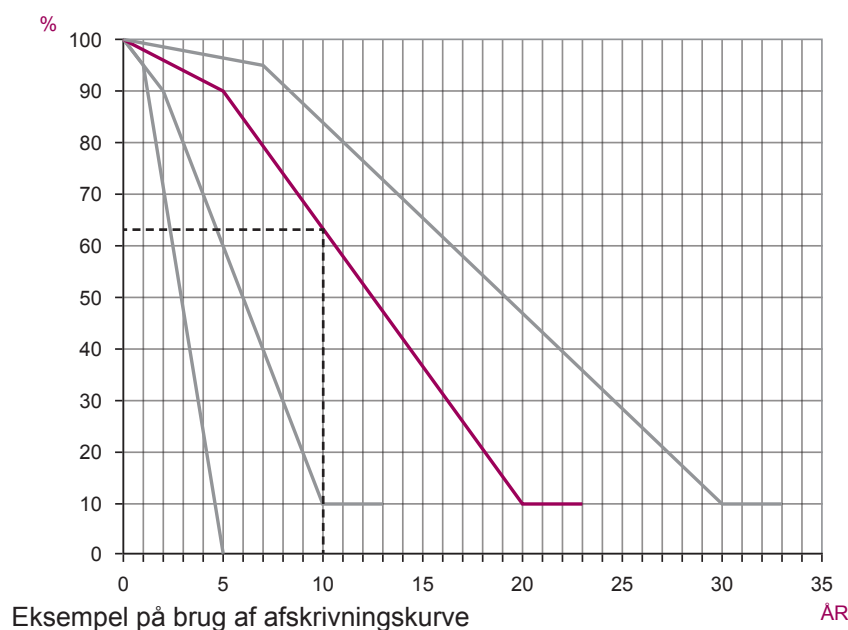
Eksempel på afskrivning når du kender seneste overtagelsespris og alder ved seneste overtagelse:

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 løsøre | Løsøre | 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 | | |
| 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. |



| 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 løse | Løse | 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 noter 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 | Ekstra-ordinær 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).



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 |

