

Grøndalsvænge afskrivningsregler 1.

Tillæg til ABF's forbedringskatalog

Afskrivningskurver fra 0-30 år følger ABFs ikke-lineære afskrivningskurver. Alle afskrivningskurver over 30 år følger en lineær afskrivningskurve.

Emne	Forbedringer	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinære opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningmyndighederne	Bemærkninger
Faldstamme udskiftes	Ja			Ja	60 år		Skal udføres af autoriseret installatør. Denne afskrives lineært.
Flisebelægning til etablering af indkørsel og parkering på egen grund.	Ja				20 år		Skal udføres håndværkmæssigt korrekt for at opnå 20 års afskrivning. Parkeringspladser/indkørsler skal opføres i overensstemmelse med gældende lokalplan og facaderregulativ.
Fliseterasser	Ja				30 år		Fliseterasser skal opføres i overensstemmelse med gældende lokalplan og facaderregulativ. NB! der skal søges hjælp hos BYG hvis man anlægger en fliseterasse helt op til huset for at sikre at der bliver taget højde for korrekt vandafledning af fliseterassen.
Forsyningsvandør udskiftes (udendørs)	Ja			Ja	30 år		Skal udføres af autoriseret installatør.
Fugning af rødstenshuse (total omfugning)	Ja				30 år		
Gelænder til udendørs hovedtrappe eller kældertrappe (ny)	Ja				30 år		Gelænderet skal opføres i overensstemmelse med gældende lokalplan og facaderregulativ.
Grøndalsvænge stakit (det hvide)	Ja				15 år		Stakit skal opføres i overensstemmelse med gældende lokalplan og facaderregulativ.
Hems (i spidsloft)	Ja						INGEN AFSKRIVNING (på udgiften til selve etableringen).
Hulmursisolering	Ja						INGEN AFSKRIVNING. NB! der skal foreligge dokumentation for at det brugte materiales holdbarhed og kvalitet.
Indfræsning af elkabler	Ja				20 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet godkendes af autoriseret installatør.
Indvendige trapper til kælder eller 1. sal	Ja						INGEN AFSKRIVNING
Isolering af etageadskillelser	Ja						INGEN AFSKRIVNING
Kloakledninger m/ brønd på egen grund	Ja				60 år		
Kvist m/zink-flader (ny)	Ja					Ja	INGEN AFSKRIVNING. Kræver godkendelse fra kommunen med dispensation fra lokalplanen, hvis huset ikke oprindeligt har haft kviste. Kvist skal opføres i overensstemmelse med gældende lokalplan og facaderregulativ. Det udvidede boligareal skal anmeldes til BBR.

Emne	Forbedringer	Tilpasset løøsøre	Løsøre	Ekstraordinære oprethning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighederne	Bemærkninger
Levende hegn (nyanlagt)	Ja				10 år		Levende hegn skal opføres i overenstemmelse med gældende lokalplan og facaderegulativ.
Loft til kip på 1. sal (del af spidsloft inddrages)	Ja						INGEN AFSKRIVNING (på udgiften til selve etableringen).
Ny etageadskillelse	Ja						INGEN AFSKRIVNING
Nypudsning af husfacader	Ja				30 år		For at opnå 30 års afskrivning skal man totalrenovere facaden, dvs. nedtagning af gammelt puds og opmuring af nyt på hele huset. Facadens nye overflade, farve mm. skal opføres i overenstemmelse med den gældende lokalplan og facaderegulativ.
Omfangsråen m/brønd	Ja				60 år		Skal udføres af autoriseret installatør. Drænet skal suppleres med fugtspærre/sikring, isolering og drænplade/matte udenpå kælderens ydervæg.
Radiatorer	Ja				30 år		Skal udføres af autoriseret installatør.
Raftehegn (nyanlagt)	Ja				15 år		Hegn skal opføres i overenstemmelse med gældende lokalplan og facaderegulativ.
Skorsten	Ja				30 år		Totalrenovering af skorsten.
Tag	Ja				30/60 år		Kan indebære ny konstruktion/spær eller alene nye tagsten. Skal udføres håndværksmæssigt korrekt, og der skal foreligge dokumentation på materialernes holdbarhed for at opnå en afskrivning på 60 år. Hvis denne dokumentation ikke foreligger, så kan et eftersyn fastslå tagets og de brugte materials kvalititet, så man kan opnå en længere afskrivning end de 30 år.
Trappe til hoveddør eller kældenedgang (nystøbt)	Ja				30 år		Udendørstrapper skal opføres i overenstemmelse med gældende lokalplan og facaderegulativ.
Træterrasser	Ja				20 år		Træterrasser skal opføres i overenstemmelse med gældende lokalplan og facaderegulativ.
Udendørs fastmonteret belysning	Ja				20 år		For at opnå de 20 års afskrivning skal kabler til udendørs fast belysning fræses ind i muren eller trækkes gennem hul i muren. Dette er i overenstemmelse med lokalplanen og facaderegulativet.
Udestue (støbt sokkel)	Ja				60 år	Ja	Opførelsesudgift værdisættes og afskrives. Det nye areal anmeldes til BBR. Den forøgede bygningsværdi afskrives ikke.
Udestue (uden støbt sokkel)	Ja				30 år	Ja	Opførelsesudgift værdisættes og afskrives. Det nye areal anmeldes til BBR. Den forøgede bygningsværdi afskrives ikke.

Emne	Forbedringer	Tilpasset løvsøre	Løvsøre	Ekstraordinære opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighederne	Bemærkninger
Udgravning af kælder (forøgelse af ståhøjde og underisolering mm.)	Ja						INGEN AFSKRIVNING. (på selve etableringsudgiften men fx fliser eller gulvvarme afskrives efter normale kurver)
Udvidelse af kælderareal (fx udgravning af krybekælder eller udvidelse af kælder til fuld kælder)	Ja					Ja	INGEN AFSKRIVNING (Det øgede kælderareal skal anmeldes til BBR og medfører udbygningsværdi)
Vandrør	Ja				20 år		Skal udføres af autoriseret installatør. Regning skal foreligge.
Varmerør til fjernvarme udskiftes (indendørs)	Ja				20 år		Skal udføres af autoriseret installatør. Her kan være tale om en komplet udskiftning af varmerør eller dele af varmerørene i huset.
Zinktagrender	Ja				30 år		Når tagrender skiftes anvendes zinktagrender jf. lokalplan og facaderegulativ.

Grøndalsvænge afskrivningsregler 2.

Generelt tillæg eller fradrag i bygningsværdi pga. stand

Den eksterne uafhængige vurderingsekspert, der til enhver tid er ansat af bestyrelsen til at vurdere bygningerne og forbedringerne i forbindelse med hushandler, kan foretage en yderligere konkret vurdering og anbefaling omkring fastsættelse af bygningsværdien:

* Huset fremtræder i meget god generel stand: Tillæg kan gives på op til 5% af bygningsværdien.

* Huset fremtræder i meget dårlig generel stand: Fradrag kan ske på op til 5% af bygningsværdien.

* Huset fremtræder i almindelig stand mellem de to positioner nævnt lige ovenfor: De almindelige regler følges uændret.

Hvis anbefaling om tillæg eller fradrag forekommer velbegrunderet, da skal bestyrelsen vedtage tillæg eller fradrag, og det vil herefter få effekt på vurderingsopgørelsen/salgsoptillingen.
