

Brønshøj januar 2026

Opgørelse af salgspris for lejligheder på 3. sal og sammenlagte lejligheder mellem 2. og 3. sal

Opgørelse af samlet salgspris for denne type lejligheder (i det følgende kaldet taglejligheder) er som udgangspunkt ligesom andre lejligheder, men derudover tillægges lejlighedens etableringsværdi og en nedskrevet forbedringsværdi.

I punktform opgøres salgsprisen af taglejligheder som summen af:

- a. Antal kvadratmeter af lejligheden gange andelskronen
- b. Den nedskrevne værdi af eventuelle nye forbedringer af lejligheden
- c. Den nedskrevne værdi af eventuelt særligt tilpasses løsøre
- d. Oprindelig etableringsværdi (nedskrives ikke)
- e. Oprindelig forbedringsværdi (nedskrives over 30 år)

Om a):

Andelskronen godkendes af generalforsamlingen ifm. godkendelse af regnskabet og fremgår heraf.

Om b):

Hvis der er tilført lejligheden nye forbedringer, afskrives disse efter almindelige ABF-regler (se www.abf-rep.dk eller www.abast.dk).

Om c):

Tilpasset løsøre kan være et indbygget klædeskab. Almindeligt løsøre, som f.eks. et køleskab kan indgå i opgørelsen, men køber er ikke forpligtet til at overtage disse.

Om d):

AST har haft en udgift ved at etablere et antal taglejligheder på taget. Denne udgift har vi opdelt i det vi kalder den oprindelige etableringsværdi og den oprindelige forbedringsværdi. Den oprindelige etableringsværdi bliver ikke nedskrevet men bevarer sin værdi. Etableringsværdien udgør 90 % af den samlede udgift for etablering af taglejligheden.

Om e):

En del af udgiften ved at etablere taglejligheder er gået til gulve, badeværelse, køkken, installationer mv., der ikke har en varig holdbarhed. Denne del af udgiften er den oprindelige forbedringsværdi og udgør 10 % af den samlede udgift for etablering af taglejligheden. Forbedringsværdien nedskrives over 30 år.

Note: Det beløb der fremgår som forbedring i vurderingsrapporten, er forbedringsværdien fratrasket kr. 623 / m² (fradrag for forbedringsværdi af "gl. køkken/bad").

For yderligere information henvises til tillæg udarbejdet af administrator Ole Fischer (vedlagt). Dokumentet viser en fordeling på 90 / 10%, men der er også lejligheder der er solgt med en fordeling på 80 / 20%.

Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej
159
2700 Brønshøj

Vort j.nr.: 12463

A/B AST
Om tillæg til andelsværdi for hver lejlighed på 3. sal

Etableringsværdi: (90 %) =

AST's oprindelig i 2008 afholdte byggeudgift pr. m² bruttoetageareal for at **etablere** BOLIGAREAL på 3. sal, således at 3. sal indgår i den samlede andelsværdiberegning for alle lejligheder i AST (:Hver m² boligareal værdisættes ens f.s.v.a. andelsværdi uanset hvornår opført/etableret, med tillæg af etableringsværdi på 3. sal!)

+

OPRINDELIG

FORBEDRINGSVÆRDI: (10 %) =

AST's oprindelige i 2008 afholdte udgift pr. lejlighed på 3. sal for **indretning** værdimæssigt UDOVER den generelle standard i underliggende lejligheder.

Etableringsværdi nedskrives/reguleres ikke over tid, jvf. ABF-forbedringskatalog note a!

Oprindelig forbedringsværdi nedskrives efter de almindelige ABF-regler.

Udover oprindelig forbedringsværdi kan lejlighederne på 3. sal ligesom de øvrige lejligheder i AST have individuel forbedringsværdi, som vurderes efter de almindelige ABF-regler herom.

OF/2014