

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		
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. EI-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 (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 varme anlæg, 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).

