

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinær 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 udfldes med isolering eller maks 40 mm luft
22 mm fyr med hulrum	Nej				0 år		Skal fjernes
16 mm fyr panel med hulrum	Nej				0 år		Skal fjernes
16 mm fyr panel uden hulrum	Nej				0 år		Skal fjernes
Polystyren- og Celoplexplader	Nej				0 år		Skal fjernes
Isolering (indvendigt) af ydervægge inkl. lovlig beklædning	Ja				30 år		Hvis korrekt udført
Vægfliser i vådrum med vådrumsmembran	Ja				30 år		
Glasvæv-/filt/fiberfilt	Ja				20 år		Malerbehandling betragtes som almindelig vedligeholdelse
Totalrenovering af pudset væg	Ja				30 år		Ved totalrenovering forstås, at al puds bortfjernes og i fuldt omfang erstattes af nyt

Note C:

Opsættes der en væg på den plads, hvor der er givet forbedring for en nedtaget væg, bortfalder værdien af forbedringen på den nedtagne væg og erstattes med forbedringsværdien af den nyopsatte væg.

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Emne	Forbedring	Tilpasset løse	Løse	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
Gulve							
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
Bane- og flisevarer (linoleum, vinyl, gummi) med undergulv	Ja				10 år		
Bane- og flisevarer, uden undergulv	Ja				5 år		Skal være plan for at have værdi
Plastlaminat gulvplader (Pergo)	Ja				10 år		Må ikke klapse 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		
Klinkegulv i tørrerum, såfremt der er lagt undergulv	Ja				20 år		
Vådromsgulve, hårde. Med støbt undergulv og vådrummembran	Ja				30 år	Ja	
Vådromsgulve, hårde - uden vådrummembran	Ja				30 år	Ja	Forudsættes lovligt udført, dvs. med oprindelig byggetilladelse
Vådromsgulve, nye - uden bygge-tilladelse og uden vådrummembran	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		
Tæpper, tilpasset		Ja			5 år		Væg-til-væg tæpper. Se note E
Tæpper, ikke tilpasset			Ja				Løse tæpper. Se note E
Støbning af ny betonplade	Ja						Ingen afskrivning
Undergulv	Ja				20 år		Selvstændigt undergulv til tæppe

Note E:

Såfremt foreningens vedtægter har en bestemmelse, som svarer til standardvedtægternes § 14 stk. 2 for tæt/lav bebyggelse, hvor hårde hvidevarer og tilpassede tæpper er foreningens ejendom, mem skal vedligeholdes/udskiftes af andelshaveren, skal den nedskrevne værdi af det tilpassede tæppe/de hård hvidevarer fratrækkes andelsværdien.

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

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		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 bransikres
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		

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
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						Ingen afskrivning
Etablering af faskine	Ja				30 år	Ja	

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

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
Håndværkmæssig 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

Note F:

E der tale om løsøre, og ejes dette af andelshaveren, skal løsøret værdiansættes i handel og vandel (markedspris).

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
Indvendige døre - se note D							
Dør blændet	Ja				20 år	Ja	Plan med omkringliggende væg og materialer ikke brandbart
Dør afsyret	Nej				0 år		Ingen værdi. Kan efter omstændighederne betragtes som en mangel.
Nye døre	Ja				20 år		Etablering af ny dørbning 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

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	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
Tilbygninger - se note A og B							
Råhus herunder fundamenter, terrændæk, hovedkonstruktion, spær/tag	Ja					Ja	Ingen afskrivning
Udvidelse af varmeanlæg	Ja				20 år	Ja	Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør
Øvrige arbejder afskrives særskilt ih. Forbedringskataloget							

Note A:

I forbindelse med udvidelse af lejligheder i tagetagen og opførelse af egentlige tilbygninger er der ofte tale om, at andelshaveren udvider foreningens bruttoetage areal. Der laves f.eks. fundamenter, tage og varmeanlæg, som skal være af samme kvalitet og holdbarhed som den resterende bygning. For disse specifikke arbejder er det i overensstemmelse andelsboligforeningsloven ikke at foretage afskrivninger af dem. Det forudsættes dog, at arbejderne er udført i mindst samme kvalitet som den resterende bygning. I det omfang bygningsdelene/forbedringerne løbende vedligeholdes, vil de have en levetid, der svarer til den øvrige ejendom.

Note B:

I større byggesager tilkøbes byggeteknisk bistand, 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.

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Emne	Forbedring	Tilpasset løse	Løse	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
El-installationer							Tekst
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		
Indbyggede lysarmatur	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		
ADSL og ISDN	Nej				0 år		
Hybridnet og antennenetilslutning		Ja			10 år		

Note F:

Er der tale om løse, og ejes dette af andelshaveren, skal løset værdiansættes i handel og vandel (markedspris).

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
Køkken- og badeinventar 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 fristående. Se note 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

Note E:

Såfremt foreningens vedtægter har en bestemmelse, som svarer til standardvedtægternes § 14 stk. 2 for tæt/lav bebyggelse, hvor hårde hvidevarer og tilpassede tæpper er foreningens ejendom, mem skal vedligeholdes/udskiftes af andelshaveren, skal den nedskrevne værdi af det tilpassede tæppe/de hård hvidevarer fratrækkes andelsværdien.

Note F:

Er der tale om løsøre, og ejes dette af andelshaveren, skal løsøret værdiansættes i handel og vandel (markedspris).

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

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 auoriseret installatør.
Individuel gascentralvarme	Ja				20 år		Hvert 2. år eftersyn på gas. Skal være udført af auoriseret installatør.
Termostatventiler	Ja				20 år		
Gulvvarme (vandbåren)	Ja				30 år		
Brænde- og kakkelovne som supplementsvarme		Ja			20 år		Skal være godkendt og serviceret af skorstenfejer. Hvis opsat efter 1. juni 2008, skal der forevises prøvningsattest.
Løse gasovne			Ja				Krav om dokumentation for årligst eftersy. Se note F.
Løse el-ovne			Ja				Se note F.

Note F:

E der tale om løsøre, og ejes dette af andelshaveren, skal løsøret værdiansættes i handel og vandel (markedspris).

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
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		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
El-ventilator	Ja				10 år	Ja	

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	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				30 år	Ja	Ingen afskrivning
Indvendig trappe	Ja				30 år		
Tagterrasse	Ja				20 år		Beplantning betragtes ikke som forbedring
Kviste ekskl. vinduer	Ja					Ja	Ingen afskrivning
Øvrige arbejder afskrives særskilt iht. Forbedringskataloget							

Note A:

I forbindelse med udvidelse af lejligheder i tagetagen og opførelse af egentlige tilbygninger er der ofte tale om, at andelshaveren udvider foreningens bruttoetage areal. Der laves f.eks. fundamenter, tage og varmeanlæg, som skal være af samme kvalitet og holdbarhed som den resterende bygning. For disse specifikke arbejder er det i overensstemmelse andelsboligforeningsloven ikke at foretage afskrivninger af dem. Det forudsættes dog, at arbejderne er udført i mindst samme kvalitet som den resterende bygning. I det omfang bygningsdelene/forbedringerne løbende vedligeholdes, vil de have en levetid, der svarer til den øvrige ejendom.

Note B:

I større byggesager tilkøbes byggeteknisk bistand, 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.

ABF's forbedringskatalog

Generelt for alle nedenstående poster:

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept.

Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Emne	Forbedring	Tilpasset løse	Løse	Ekstraordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygningsmyndighed	Bemærkninger
Boligen generelt - se note B							
Hemse (selv konstruktionen)	Ja					Ja	Ingen afskrivning. Loftet på hemsens underside og overgulvet afskrives særskilt iht. Forbedringskataloget.
Udestue på støbt sokkel	Ja				30 år		
Udestuer uden støbt sokkel	Ja				20 år		
Overdækkede terrasser	Ja				20 år		
Altan - tung konstruktion (støbt)	Ja				50 år		Der skal foretages lineær afskrivning.
Ala - let konstruktion	Ja				30 år		
Drivhus/havepavillon på støbt sokkel	Ja				10 år		Bemærk forskellige anmeldelseskrav. Kontakt bygningsmyndighed.
Skur/carport uden støbt sokkel	Ja				20 år		Bemærk forskellige anmeldelseskrav. Kontakt bygningsmyndighed.
Skur/carport på støbt sokkel	Ja				30 år		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 B:

I større byggesager tilkøbes byggeteknisk bistand, 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.

Vejledende timesatser for prisfastsættelse af eget arbejde

Årstal	København kr. pr. time	Provinsen 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

Note A:

I forbindelse med udvidelse af lejligheder i tagetagen og opførelse af egentlige tilbygninger er der ofte tale om, at andelshaveren udvider foreningens bruttoetage areal. Der laves f.eks. fundamenter, tage og varmeanlæg, som skal være af samme kvalitet og holdbarhed som den resterende bygning. For disse specifikke arbejder er det i overensstemmelse 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.

Note B:

I større byggesager tilkøbes byggeteknisk bistand, 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.

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 forfindes dørblad til samtlige rum.

Note E:

Såfremt foreningens vedtægter har en bestemmelse, som svarer til standardvedtægternes § 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 hård hvidevarer fratrækkes andelsværdien.

Note F:

E der tale om løsøre, og ejes dette af andelshaveren, skal løsøret værdiansættes i handel og vandel (markedspris).