

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 bygnings- myndighed	Bemærkninger
Vægge							
Vægge nedtaget	Ja					Ja	Ingen afskrivning - se note C. Anmeldelse til bygningsmyndighederne skal alene ske ved bærende vægge.
Vægge opsat	Ja					Ja	Ingen afskrivning. Anmeldelse til bygningsmyndighederne skal alene ske ved bærende vægge.
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.
Totalrenovering af pudset væg	Ja			Ja	30 år		Ved totalrenovering forstås, at al puds bortfjernes og i fuldt omfang erstattes af nyt.
Nyt dørhul i bærende væg indvendig	Ja				30 år	Ja	

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra- ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygnings- myndighed	Bemærkninger
Vægge (fortsat)							
Nyt dørhul i bærende væg udvendig	Ja				30 år	Ja	
Nyt dørhul i bærende væg - badeværelse	Ja				30 år	Ja	
Newyorkervæg - skillevæg i stål med glas		Ja			20 år		
Newyorkervæg - rå murstensvæg	Nej				0 år		Kan evt. give fradrag.
Akustikplader	Ja				30 år		Skal være brandklassificeret.

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		
Silkecementgulve	Ja				10 år		Skal være autoriseret udført.
Microcementgulve	Ja				10 år		

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra- ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygnings- myndighed	Bemærkninger
Gulve (fortsat)							
Acryl, epoxy og flydegulve	Ja				10 år		
Vådrumsgulve, hårde. Med støbt under- gulv og vådrumsmembran	Ja				30 år	Ja	
Vådrumsgulve, hårde - uden våd- rumsmembran	Ja				30 år	Ja	Forudsættes lovligt udført, dvs. med oprindelig byggetilladelse.
Vådrumsgulve, nye - uden bygge- tilladelse 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				30 år		
Undergulv	Ja				20 år		Selvstændigt undergulv til tæppe.
Isolering under strøgulve	Ja				30 år		
Isolering under betongulve	Ja				30 år		
Maling/hvidpigmentering	Nej				0 år		Ingen værdi.

Lofter							
Totalrenovering pudset loft + glasfilt	Ja			Ja	20 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	Se note N. El-installationer over loft skal være godkendt af autoriseret el-installatør.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra- ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygnings- myndighed	Bemærkninger
Løfter (fortsat)							
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		Se note N.
Brandbar overflade - træ, spån, celotex, polystyren	Nej				0 år		Ikke lovligt. Loftet skal nedtages og kan ikke brandsikres.
Tremmeloft		Ja			10 år		Se note N.
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		

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 indvendige 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.
Nye hoveddøre	Ja				20 år		

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra- ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygnings- myndighed	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.
Motor til vinduer	Ja				10 år		
Lydglas/lydisolerede ruder	Ja				20 år		
Vinduer i kviste	Ja				30 år		
Vinduesplade i marmor		Ja			30 år		

Energiforbedringer							
Etablering af solceller/fanger	Ja	Ja			20 år	Ja	
Jordvarmeanlæg inkl. automatik	Ja				30 år	Ja	
Varmepumper		Ja			20 år	Ja	Både luft-til-luft og luft-til-vand.
Varmegenvindingsanlæg	Ja				30 år	Ja	
Udvendig efterisolering	Ja				30 år	Ja	
Hulmursisolering	Ja				20 år	Ja	Krav om isoleringsbevis fra aut. isolatør.
Batteridrevet solcelleanlæg - batteri	Ja				10 år		
Batteridrevet solcelleanlæg - paneler	Ja				20 år		

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra- ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygnings- myndighed	Bemærkninger
Køkken- og badinventar mv.							
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.
Sanitet, bruser, sæbeholder mv.	Ja				10 år		Det forudsættes, at genstandene løbende renholdes.
Glasbrusevinge	Ja				10 år		

Tilbygninger - se note A og B							
Råhus herunder fundamenter, terrændæk, hovedkonstruktion, spær/tag	Ja					Ja	Ingen afskrivning.
Udvidelse af varmeanlæg	Ja				30 år	Ja	Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
Øvrige arbejder afskrives særskilt iht. forbedringskataloget							

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra- ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygnings- myndighed	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							

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.
Elradiator, 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		Fradrag hvis den oprindelige installation er bortskaffet.
Ekstra telefonlinie	Nej				0 år		Ingen værdi
Hybridnet og antennenetilslutning		Ja			10 år		Det forudsættes, at andelshaver har ejerskabet, og at der ikke er tale om en abonnementsordning.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra- ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygnings- myndighed	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 kakkelovne som supplementsvarme		Ja			20 år		Skal være godkendt og serviceret af skorstensfe- jer. Hvis opsat efter 1. juni 2008, skal der forevi- ses prøvningsattest.
Løse gasovne			Ja				Krav om dokumentation for årligt eftersyn. Se note F.
Løse elovne			Ja				Se note F.
Etablering af ekstra radiator	Ja				30 år		Foreningens godkendelse kræves. Fjernelse af radiator kræver foreningens godkendelse.
Radiatorskjuler		Ja	Ja		20 år		Tilpasset, hvis lavet på mål.

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, stålvaske, blandingsbatterier	Ja				20 år		
Gasvandvarmere	Ja				10 år		Hvert 2. år eftersyn på gas samt aftræk til det fri
Elvandvarmere	Ja				10 år		Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra- ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygnings- myndighed	Bemærkninger
VVS-installation (fortsat)							
Brusekabine	Ja				10 år	Ja	Hvis regning mangler, skal arbejdet være godkendt af autoriseret installatør.
Elventilator	Ja				10 år	Ja	
Badekar	Ja				20 år		
Quooker	Ja				20 år		

Boligen generelt - se note B							
Hems (selv konstruktionen)	Ja						Ingen afskrivning. Løftet 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.
Isolering af skur	Ja				20 år		
Muret mur på støbt sokkel	Ja				30 år		

Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra- ordinær opretning	Årskurve	Anmeldt til bygnings- myndighed	Bemærkninger
Boligen generelt (fortsat)							
Markiser		Ja			10 år		
Anlæg af flisebelægning	Ja				20 år		Gammel jord skal graves af, stabilgrus lægges samt afretningslag og sand.
Anlæg af have	Ja				10 år		Grus, japansk have m.v., men ikke beplantning
Ladestander til elbil indendørs	Ja				20 år		
Ladestander til elbil udendørs	Ja				10 år		
Robotplæneklipper		Ja	Ja		5 år		Afhænger af, om kantledning er nedgravet forsvarligt og om kabellægning er udført forsvarligt. Skal være CE-mærket.
Postkasse	Ja				10 år		
Omfangsdræn	Ja				20 år		
Eablering af faskine	Ja				30 år	Ja	

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 f.eks. fundamenter og tage, 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.

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:

Foreningen kan have praksis for, at oprindelige døre ikke må fjernes fra ejendommen, selvom en andelshaver har fjernet dem fra boligen. Har andelshaver alligevel bortskaffet dørene, kan det begrunde et nedslag.

Note E:

Hvis hårde hvidevarer og tilpassede tæpper i henhold til vedtægterne er foreningens ejendom, men skal vedligeholdes/udskiftes af andelshaveren, skal der beregnes et fradrag for det afskrevne beløb.

Note F:

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

Note G:

Hvis der er ydet offentligt tilskud til en forbedring, kan der ikke beregnes forbedringsværdi af tilskuddet. Er en forbedring helt eller delvis betalt af andelsboligforeningens forsikringsselskab, er det derimod muligt, at andelshaver kan beregne en forbedringsværdi, i henhold til dom fra Østre Landsret af 21. februar 2023.

Note H:

Det anbefales, at foreningen har en praksis, hvorefter andelshaverne løbende skal aktivere termostatventiler, ballofixer, relætestknapper mv., for at disse ikke sætter sig. Dette bør foretages flere gange årligt.

Note I:

Skimmelsanering er ikke en forbedring, men som udgangspunkt vedligeholdelse. Påføring af specialmaling ved glasfilt eller glasvævs konstruktion indgår i en forbedringsværdi.

Note J:

Der kan gives et tillæg eller fradrag for god eller dårlig vedligeholdelsesmæssig stand, hvis boligens stand afviger væsentligt fra gennemsnittet i foreningen. Størrelsen af tillægget eller fradraget vurderes konkret på baggrund af en besigtigelse af boligen. Ved fastsættelse af fradrag, må det indgå i vurderingen, hvad der skal til for bringe boligen tilbage i en gennemsnitlig stand.

Note K:

Når andelshaver har den indvendige vedligeholdelse af boligen, skal andelshaveren løbende vedligeholde boligen, således at boligen ved salg fremstår brugt, men vedligeholdet.

Note L:

Det er ikke et krav, at andelshaver skal kunne fremvise en faktura. Kan der ikke fremvises faktura, må værdien fastsættes ud fra en konkret vurdering. Er der tale om arbejde, der skal udføres af en autoriseret håndværker, må andelshaver dokumentere lovligheden ved brug af fx el- eller VVS-attest fra en autoriseret håndværker.

Note M:

I henhold til § 10 i ABF's standardvedtægter, skal forandringer anmeldes til bestyrelsen. Har andelshaver udført en forandring, som ikke er anmeldt til bestyrelsen, må bestyrelsen foretage en vurdering af, om bestyrelsen ville have gjort indsigelse mod forandringens udførelse, hvis den var blevet anmeldt korrekt. Er dette tilfældet, kan der fastsættes et fradrag for reetableringsomkostninger til oprindelig og lovlig stand.

Note N:

Når en andelshaver ønsker at foretage bygningsmæssige ændringer i sin lejlighed, skal kommunen kontaktes for at afgøre, om der skal søges om godkendelse til ændringerne. Kommunen kan i visse tilfælde kræve dokumentation fra en certificeret brand- eller konstruktionsrådgiver. Dette gælder fx ved sammenlægning af lejligheder, blænding af døre, eller fornyelse af beklædninger på vægge og loft.

Note O:

En træterrasse er en forbedring, men afskrivningsperioden afhænger af træsortens hårdhed. Kontakt eventuelt producenten om forventet levetid.

Note P:

Hegn er en forbedring, men afskrivningsperioden afhænger af typen. Kontakt eventuelt producenten om forventet levetid.

Note Q:

Det beror på en konkret vurdering, om lovliggørelse af ulovlige forhold i boligen er vedligeholdelse eller en forbedring.

Note R:

For at foreningen kan være med til at fremme den grønne udvikling samt mindske CO₂-udledningen fra foreningens bygninger, kan foreningen vedtage retningslinjer for, hvilke materialer, der kan give forbedringsværdier og hvilke materialer, der ikke vil give forbedringsværdier. Sådanne retningslinjer vil skulle vedtages på en generalforsamling, og vil alene gælde for forbedringsarbejder anmeldt og udført efter vedtagelsen. Retningslinjer for materialevalg bør foreningen fastsætte i samarbejde med en teknisk rådgiver.

Note S:

I opgørelsen af værdien af forbedringer og tilpasset løvsøre kan der medregnes værdien af eget arbejde, hvis arbejdet er håndværksmæssigt korrekt udført. Ved fastlæggelse af værdien af eget arbejde må man lægge det antal timer til grund, som en fagpersons svend ville være om at udføre arbejdet. Man kan altså ikke lægge det faktisk brugte antal timer til grund, hvis en svend ville have udført arbejdet hurtigere. ABF fastsætter timesatser for værdien af eget arbejde, og regulerer dem hvert år ultimo marts på baggrund af Danmarks Statistiks byggeomkostningsindeks for boliger. Oversigten over timesatser for eget arbejde fremgår af ABF's hjemmeside under "standarddokumenter". Værdien af eget arbejde afskrives efter samme kurve som den genstand, arbejdet relaterer sig til.