

## Vedligehold

Følgende arbejder er normalt vedligeholdelse i forbindelse med vurdering af din lejlighed:

- Maling, spartling og tapetsering (glasfilt e.lign.) af vægge, lofter og træværk mv.
- Lakering, lud/sæbe-behandling og afslibning af gulve.
- Udskiftning af el-kontakter, når der ikke laves ny installation.

## Forbedring

Arbejderne i nedenstående tabel er normalt forbedring i forbindelse med vurdering af din lejlighed.

Afskrivningen er et skøn der foretages med hjælp fra en række kurver. Kurverne er flade i starten, hvor tingene er nye, derefter følger en jævn afskrivning, og hvis tingene er pænt vedligeholdt aftager afskrivningen lidt de sidste år. Hårde Hvidevarer afskrives dog lidt hurtigere i starten fordi de allerede har tabt værdi når de er slæbt ud fra forretningen. Forbedringernes værdi beror på et skøn ud fra følgende vejledende afskrivningsperioder\*.

Område	Emne	Afskrivningsperiode
Gulve	Udskiftning af gulvbrædder, massivt træ	30 år
	Lægning af parketgulv, massivt træ	30 år
	Lægning af banevaregulv på oprettet fast undergulv (fx vinyl og linoleum)	10 år
	Lægning af klinker på fast undergulv	20 år
	Faste tæpper (løsøre)	5 år
Vægge	Etablering af væg	30 år
	Nedtagning af væg	30 år
	Fliser i bad monteret på vådrumssikring	30 år
	Fliser i køkken	20 år
	Isolering af ydervæg	30 år
Lofter	Nedhængte eller påbyggede gipslofter	20 år
	Forsænkede gipslofter inkl. varmeisolering mod koldt rum	30 år

Døre	Eablering af manglende døre	20 år
	Dør blændet med vægkonstruktion	30 år
	Foldedøre	10 år
	Ekstra låsekasse	20 år
El installationer	Omlagt installation, totalt i lejlighed	20 år
	Ny installation f.eks. i forbindelse med køkken eller bad køkken/bad	20 år
	Omfattende forøgelse eller udskiftning af installationer.	20 år
	Eablering af fejlstrøms-relæ og ekstra sikringsgrupper.	20 år
VVS installationer	Omlægning af installationer ved nyt køkken	20 år
	Eablering af installation til brusekabine (kabinen er løsøre)	10 år
	Gasinstallation, nyanlæg	20 år
	Gasinstallation, flytninger	20 år
	Udskiftning af vandarmaturer og toilet	20 år
Varme	Ekstra radiator	30 år
Køkken	Total udskiftning	20 år
	Delvis udskiftning	10 år
	Hårde hvidevarer alle slags er løsøre	10 år
Bad	Eablering af tungt bad (fx beton og murværk)	30 år
	Eablering af let bad (fx skelletkonstruktion)	20 år
	Modernisering af eksisterende bad	20 år
Øvrigt	Garderobeskabe er løsøre	10 år
	Franske altaner	30 år

Regler for afskrivning er gældende for arbejder i forbindelse med inddragelse af loft til bolig.	Etableringsudgift til: Stillads, nedrivning, BS60 konstruktion, isolering og beklædning af ydervægge og loft, kvistaltan, etablering af hul til trappe og honorar til teknisk rådgivning.	Nedskrives ikke
	Etableringsudgift til: Vinduer, gulv, trappe, fast varmeinstallation og evt. bad.	30 år
	Etableringsudgift til: Døre, elinstallation og evt. køkken.	20 år

\* Ved vurdering forretningen kan der forekomme skøn der afviger fra den vejledende normal afskrivning.

### **Lovgivning vedr. ombygninger i din lejlighed.**

Som udgangspunkt har du ansvaret for lovligheden af ombygninger du får udført i din lejlighed. Søg altid opdateret information når du påtænker at gå i gang med et byggeri.

Byggeri skal opfylde lovgivningen og Bygningsreglementet.  
Bygningsreglementet kan findes på Bygningsreglementets hjemmeside.

Installationsarbejder fx el-, vvs- og gas-installationer skal som hovedregel udføres af installatører der har autorisation til det pågældende arbejde.  
Yderligere oplysninger kan findes på Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside.

Noget byggeri kræver tilladelse fra kommunen, og kommunen kræver at du vedlægger en fuldmagt fra andelsboligforeningen når du ansøger om tilladelse.  
Yderligere oplysninger kan findes på kommunens hjemmeside.

### **HVILKE TYPER BYGGERI KRÆVER IKKE BYGGETILLADELSE?**

(Nedenstående er kopieret fra Københavns Kommunes hjemmeside den 13/01/2016.):

*"En del byggeri kan du udføre uden først at søge kommunen om tilladelse. Bemærk, at du stadig skal overholde bestemmelser i lovgivning, lokalplaner og servitutter og evt. søge dispensation (læs mere" (på kommunens hjemmeside) "under punktet "dispensationer fra lokalplaner og servitutter".*

*Eksempler på byggeri, der ikke kræver tilladelse i lejlighedsbyggeri:*

- *Skillevægsændringer, der ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner (husk altid at tjekke om væggen er bærende – i så fald skal du søge om tilladelse)*
- *Udskiftning af elementer i eksisterende køkken*
- *Udvidelse af dit køkken med et andet rum uden at fjerne bærende skillevægge*
- *Renovering eller udvidelse af badeværelse*
- *Nedsænkning af lofter eller blænding af døre”*