

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.

Løsøre og tilpasset løsøre

- **Tilpasset løsøre** er hårde hvidevare, der er indbygget i skabe, borde og andre fastmonterede elementer i lejligheden, eksempelvis en kogeplade i en bordplade, en ovn i et skab eller indbygningskøle- og -fryseskabe, samt fastmonterede garderober mv.
- **Løsøre** er når hårde hvidevarer, garderober mv. står frit

Særlige opmærksomhedspunkter ved el-installationer

- Stigeledningen (de strømkabler der går til underboen, overboen og ind i eltavlen, skal altid være tilgængelige i tilfælde af reparationer eller anden ændring af kablet.
- Dette betyder blandt andet, at disse kabler og deres kabelbakker ikke må gemmes bag en væg, uden en inspektionslem.

Særlige opmærksomhedspunkter ved VVS-installationer

- Faldstammerne i både køkkenet og på badeværelset, skal altid være tilgængelige i tilfælde af reparationer eller udskiftning af faldstammen
- Dette betyder blandt andet at faldstammerne ikke må mures inde
- Hvis faldstammerne gemmes i en rørkasse, skal denne nemt kunne demonteres

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 vedligeholdet 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)	5 år
	Lægning af klinker på fast undergulv	20 år
	Faste tæpper (tilpasset løsøre)	5 år
Vægge	Etablering af væg	Nedskrives ikke
	Nedtagning af væg	Nedskrives ikke
	Fliser i bad monteret på vådrumssikring	30 år
	Fliser i køkken	20 år
	Isolering af ydervæg	30 år
Lofter	Nedhængte eller påbyggede gipslofter	30 år
	Forsænkede gipslofter inkl. varmeisolering mod koldt rum	30 år
Døre	Etablering af manglende døre	20 år
	Dør blændet med vægkonstruktion	30 år
	Foldedøre	10 år
	Ekstra låsekasse	20 år
EI installationer	Omlagt installation, totalt i lejlighed	30 år
	Omfattende forøgelse eller udskiftning af installationer.	20 år
	Etablering af fejlstrøms-relæ og ekstra sikringsgrupper.	20 år
VVS installationer	Omlægning af installationer ved nyt køkken	20 år

Område	Emne	Afskrivningsperiode
	Etablering af installation til brusekabine (kabinen er løsøre)	20 år
	Gasinstallation, nyanlæg	20 år
	Gasinstallation, flytninger	20 år
	Udskiftning af vandarmaturer og toilet	20 år
Varme	Ekstra radiator	30 år
Køkken	Udskiftning	20 år
	Hårde hvidevarer (tilpasset løsøre eller løsøre)	10 år
Badeværelse	Etablering af tungt bad (fx beton og murværk)	30 år
	Etablering af let bad (fx skelletkonstruktion)	20 år
	Renovering (murer arbejde)	30 år
Øvrigt	Garderobeskabe (løsøre)	10 år
	Garderobeskabe (tilpasset løsøre)	20 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, gulv, varmeinstallation, elinstallation.	Nedskrives ikke
	Etableringsudgift til: Vinduer, trappe og evt. bad.	30 år
	Etableringsudgift til: Køkken.	20 år

* Ved vurderingsforretningen kan der forekomme skøn der afviger fra den vejledende normal afskrivning.

Afskrivningsprocenter over tid:

Alder på forbedring eller løvsøre	Værdi af nyværdi			
	Afskrivning over 5 år	Afskrivning over 10 år	Afskrivning over 20 år	Afskrivning over 30 år
0 år	100 %	100 %	100 %	100 %
1 år	95 %	95 %	98 %	99 %
2 år	75 %	90 %	96 %	98 %
3 år	50 %	80 %	94 %	97 %
4 år	30 %	70 %	92 %	96 %
5 år	10 %	60 %	90 %	95 %
6 år	0 %	50 %	85 %	94 %
7 år	0 %	40 %	80 %	93 %
8 år	0 %	30 %	75 %	92 %
9 år	0 %	20 %	70 %	91 %
10 år	0 %	10 %	64 %	90 %
11 år	0 %	10 %	58 %	86 %
12 år	0 %	10 %	52 %	82 %
13 år	0 %	10 %	47 %	78 %
14 år	0 %	10 %	42 %	74 %
15 år	0 %	10 %	37 %	70 %
16 år	0 %	10 %	32 %	66 %
17 år	0 %	10 %	26 %	62 %
18 år	0 %	10 %	21 %	58 %
19 år	0 %	10 %	15 %	54 %
20 år	0 %	10 %	10 %	50 %
21 år	0 %	10 %	10 %	46 %
22 år	0 %	10 %	10 %	42 %
23 år	0 %	10 %	10 %	38 %
24 år	0 %	10 %	10 %	34 %
25 år	0 %	10 %	10 %	30 %
26 år	0 %	10 %	10 %	26 %
27 år	0 %	10 %	10 %	22 %
28 år	0 %	10 %	10 %	18 %
29 år	0 %	10 %	10 %	14 %
30 år	0 %	10 %	10 %	10 %

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 30. maj 2022.):

"Du kan foretage en række ombygninger i eksisterende byggeri uden en byggetilladelse. Byggearbejdet skal naturligvis stadig overholde kravene i bygningsreglementet."

Obygninger der kan udføres uden byggetilladelse i din etagebolig:

*Obygninger indenfor din bolig kan udføres uden byggetilladelse, så længe byggearbejdet ikke medfører ændringer af de **bærende konstruktioner** eller forudsætningerne for bygningens **brandmæssige forhold**.*

Her kan du se eksempler på byggeprojekter i din bolig, der kan udføres uden byggetilladelse:

- *Skillevægsændringer (ikke-bærende/stabiliserende vægge), når alle opholdsrum fortsat har vinduer direkte til det fri*
- *Nedsænke lofter*
- *Blænde døre inde i lejligheden*
- *Renovere eller udvide dit køkken*
- *Flytte køkkenet til et andet rum i din lejlighed*
- *Renovere eller udvide dit badeværelse*