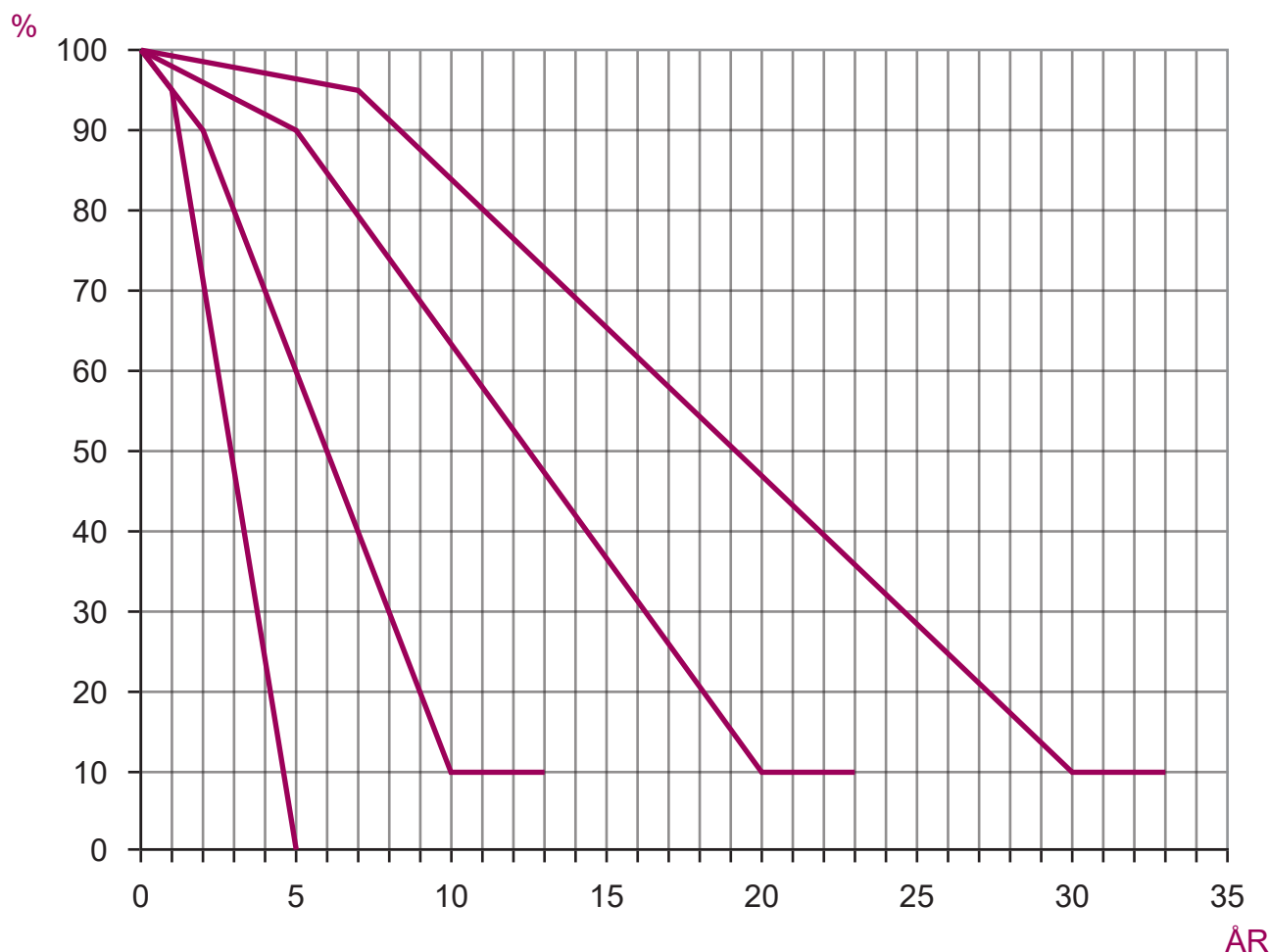


Afskrivningskurve



Afskrivningskurven er en grafisk illustration af, hvordan forbedringer i en andelsbolig afskrives over forskellige år. Kurven bruges til at afklare den værdi, som en forbedring har, efter at noget af dens værdi løbende bliver afskrevet pga. slid og ælde.

Den vandrette akse udtrykker således den alder, som emnet/forbedringen har i dag, mens den lodrette akse udtrykker den %-sats, som forbedringen skal afskrives til.

Før man bruger afskrivningskurven, er det vigtigt først at finde emnet og hvor mange år, det afskrives over. En oversigt over emner og afskrivningsår findes i ABF's forbedringskatalog.

SÅDAN AFLÆSER DU AFSKRIVNINGSKURVEN:

Når du kender den oprindelige anskaffelsespris:

1. Gå ind på den vandrette akse til du når den alder, som forbedringen har i dag.
2. Gå lodret op til du skærer den kurve, som hører til forbedringen.
3. Aflæs på den lodrette akse hvilken % -sats som forbedringen skal nedskrives til set i forhold til dens oprindelige anskaffelsespris.

Når du kender sidste overtagelsespris og alder ved sidste overtagelse:

1. Gå ind på den vandrette akse til du når den alder, som forbedringen havde ved overtagelsen.
2. Gå lodret op til du skærer den kurve, som hører til forbedringen.
3. Aflæs på den lodrette akse hvilken nedskrevet procentværdi forbedringen havde ved overtagelsen.
4. Divider overtagelsesprisen med den fundne % -sats og gang med 100 %. Så har du den tilnærmelsesvis rigtige oprindelige anskaffelsespris.
5. Udregn den nye nedskrevne værdi som beskrevet under punkt 1.

Afskrivningskurverne skal betragtes som vejledende og bør derfor ikke bruges til at udregne en præcis decimalværdi.

Forbedringer må sælges til en rimelig pris, og vurderingen af de enkelte forbedringsdele bør derfor ende på et rundt tal. Det betyder også, at bestyrelsen, som formelt godkender salgsprisen og dermed eventuelle prisfaste forbedringer, kan lægge sig lidt over eller lidt under kurvens linje. Det sker typisk, hvis bestyrelsen mener, at en forbedring er bedre eller ringere end normalt.

Når kurven ender ved 10 %, skal det ses som et udtryk for en restværdi, der fastholdes, så længe forbedringen er en del af boligen.

Grundlaget for bestyrelsens godkendelse af sælgers opgørelse af forbedringsværdier er en gennemgang af boligen. Bestyrelsen skal konstatere, at forbedringsarbejderne er til stede i boligen, og at disse skønsmæssigt er funktionsduelige. Bestyrelsen må forudsætte, at arbejderne er lavet håndværksmæssigt korrekt. Det er ikke bestyrelsens ansvar, at forbedringsarbejderne er udført lovligt. Bestyrelsen skal også vurdere boligens vedligeholdelsesmæssige stand ud fra en gennemsnitsbetragtning af vedligeholdelsesstanden i foreningens boliger.

Bestyrelsen skal godkende den pris, genstanden har på vurderingstidspunktet, når der er foretaget korrekt afskrivning. Hvis der tidligere er foretaget mangelfuld eller forkert afskrivning på en forbedring, kan der ikke afskrives videre på en forkert værdi.

Opgørelsen af forbedringsværdier vil som udgangspunkt have en gyldighed på op til seks måneder på grund af den slitage, der løbende sker i boligen.



Eksempel på afskrivning når du kender den oprindelige anskaffelsespris:

Jensen har bygget en carport på støbt sokkel i 2010, og anmeldt den til bygningsmyndighederne. Carporten kostede kr. 50.000.

Han ønsker at fraflytte boligen i 2020. Carporten anses som værende en forbedring, der afskrives over 20 år, og i 2020 er den 10 år gammel.

Ifølge den 20-årige afskrivningskurve er der en restværdi på 63 % af det oprindelige beløb på kr. 50.000 efter 10 år:

Jensen udregner den afskrevne restværdi således: kr. 50.000 gange 63 divideret med 100 = kr. 31.500.

Carporten vil derfor have en restværdi på kr. 31.500.

Eksempel på afskrivning når du kender seneste overtagelsespris og alder ved seneste overtagelse:

Jensen flytter ind i foreningen i 2020 og giver kr. 31.500 for en carport på støbt sokkel, der er lavet i 2010 og på det tidspunkt anmeldt til bygningsmyndighederne. Carporten er således 10 år gammel og afskrives over 20 år.

Ifølge den 20-årige afskrivningskurve er der en restværdi på 63 %, der svarer til det, som Jensen har givet, nemlig kr. 31.500.

Jensen udregner den oprindelige pris således: kr. 31.500 gange 100 divideret med 63 = kr. 50.000.

Den oprindelige værdi af carporten har derfor været kr. 50.000.

