

Nedskrivninger

Principper

Der gælder følgende grundlæggende principper mht. nedskrivninger:

Bygningsdele, installationer og inventar, der slides og/eller forældes, nedskrives.

Vægge, gulv- og loftskonstruktioner, der opbygges i forbindelse med nybygning eller omlægning af badeværelse og køkken, eller som falder ind under ekstraordinær genopretning, nedskrives ikke (dette gælder kun for selve konstruktionen, men ikke for overfladebelægningen). Dette gælder også de grundlæggende bygningsomkostninger ved sammenlægninger.

Nedskrivningshastigheden afhænger af forbedringens eller løsørets art - lang levetid giver en lang nedskrivningsperiode, kort levetid betyder en kort nedskrivningsperiode.

Værdiforringelsen kan betragtes som et kurveforløb. Forringelsen er mindst i den første periode, hvor forbedringen er ny. Procenterne er vejledende og må betragtes som forløbet for godt udført og sædvanligt vedligeholdt forbedringsarbejde. Et ringe udført eller dårligt vedligeholdt arbejde skal selvfølgelig nedskrives hurtigere. Som det fremgår af skemaet med procenterne nedenfor, er det kun forbedringer, der nedskrives over 5 år, der nedskrives til 0, i de tre andre kategorier vedbliver der med at være en mindsteværdi.

Nedskrivningen sker pr. fuldt hele år for anskaffelsesdatoen / færdiggørelsesdatoen / ibrugtagningsdatoen. Datoerne skal kunne dokumenteres.

Der gælder en bagatelgrænse, således at en forbedring ikke medtages, hvis den nedskrevne værdi for hele forbedringen er 100 kr. eller derunder.

Der kan medtages et beløb for værdien af eget arbejde i forbedringens pris. Bemærk, at det er værdien af arbejdet og ikke antallet af timer, der gives penge for. Det vil i praksis sige, at man betales for det antal timer, en håndværker ville have brugt på arbejdet, til den timesats, som fastsættes en gang om året (1.1), reguleret efter pristallet med 75 kr. i timen i 1990 som udgangspunkt. Det er timeprisen på tidspunktet for arbejdets udførelse, der skal anvendes. Arbejdet skal selvfølgelig være af håndværksmæssig kvalitet, korrekt udført og må ikke kræve autorisation.

Nedskrivningsprocenter

Tallene angiver forbedringens værdi, ikke den procentsats der nedskrives med

Sats:	5 år	10 år	20 år	30 år
år	(%)	(%)	(%)	(%)
1	80	97	99	99,5
2	60	90	98	99
3	40	78	95	98,5
4	20	65	93	98
5	0	50	90	97
6	0	40	85	96
7	0	29	80	95
8	0	18	75	94
9	0	13	70	92
10	0	10	65	90
11	0	10	61	87,5
12	0	10	57	85
13	0	10	53	82,5
14	0	10	49	80
15	0	10	45	77,5
16	0	10	42	75
17	0	10	39	72,5
18	0	10	36	70
19	0	10	33	67,5
20	0	10	30	65
21	0	10	30	62,5
22	0	10	30	61
23	0	10	30	59,5
24	0	10	30	58
25	0	10	30	57
26	0	10	30	55
27	0	10	30	53
28	0	10	30	52
29	0	10	30	51
30	0	10	30	50

Vurderingskategorier:

(Tallene refererer til kolonnerne i vurderings- og nedskrivningsskemaet>

1. Forbedringer

Under forbedringer medtages bygningsdele og installationer, der forbedrer lejlighedens brugsværdi. Det er ikke en forbedring at udskifte i øvrigt velfungerende bygningsdele og installationer på grund af smag eller andre personlige præferencer. Eksempler:

Nyt bad eller køkken er en forbedring.

Udskiftning af gammel dør, der er i orden, med ny eller opsætning af gipsplader på et ellers pænt stueloft er normalt ikke forbedringer.

NB. Hvis der mangler regninger på arbejde, sælger har fået udført af håndværkere, anses det for at være lavet af sælger, og værdien af arbejdet fastsættes som sådant.

2. Tilpasset løsøre

Tilpasset løsøre er fast, særligt tilpasset inventar, f.eks. væg-til-væg gulvtæpper og tilpassede skabe. Der er dog grænser for, hvad der kan accepteres som særligt tilpasset, f.eks. går senge og hjemmelavede specialmøbler ikke. Hvis løsøre godkendes som særligt tilpasset, skal køber overtage det. Tilpasset løsøre nedskrives i øvrigt som al anden løsøre og skal være korrekt udført. Et væg-til-væg tæppe, der mangler 20 cm i den ene ende, eller som ikke er korrekt lagt på, regnes som almindeligt løsøre.

3. Almindeligt løsøre

Er alt andet inventar, f.eks. lamper, spejle, gardiner og bruseforhæng. Køber er frit stillet med hensyn til overtagelse af sådanne ting.

4. Ingen værdi

Ting, som falder ind under kategori 1 eller 2, kan på grund af ringe udførelse være uden værdi. Det gælder f.eks. løslagt vinyl.

5. Ekstraordinær genopretning

Ekstraordinær genopretning er installationer og vedligeholdelse, der har karakter af genopretningsarbejde, f.eks. når man genopretter et ødelagt gulv, sætter glasvæv på et ødelagt loft eller udskifter ødelagt dør med skydedør. Hvis man ønsker et sådant arbejde godskrevet ved salg af lejligheden, skal bestyrelsens godkendelse indhentes på forhånd, så det kan konstateres, at der vitterlig er brug for ekstraordinær genopretning. Bestyrelsen kan om nødvendigt foretage syning af det, der skal genoprettes., før arbejdet begynder. Vi godkender dog opsætning af glasvæv i badeværelser og køkkener som ekstraordinær genopretning, uden at der har været foretaget et syn, før arbejdet blev udført.

6. Forringelser

Forhold, der sænker lejlighedens brugsværdi kan føre til et nedslag i prisen. Det kan f.eks. være ødelagt inventar, ulovlige installationer eller dårligt udført arbejde.

7. Nedskrivningsår

Det antal år, der nedskrives over. Herefter er forbedringens/løsorets værdi konstant.

8. Skal være udført af autoriseret håndværker

På de områder, hvor det kræves, skal arbejdet udføres af en autoriseret håndværker. Der kræves dokumentation i form af regning eller godkendelse fra autoriseret håndværker, ellers har forbedringen ingen værdi. I praksis har vi gjort det sådan, at sælger får lejlighed til at skaffe en evt. manglende godkendelse, og det beløb, der skal betales for godkendelsen, lægges oven i salgsprisen. Viser det sig at være ulovligt udført arbejde, som skal bringes i orden, skal køber selvfølgelig ikke betale for dette, og der kan blive tale om nedslag i salgsprisen.

9. Byggetilladelse skal foreligge

Når loven kræver det, skal der indhentes byggetilladelse, før et arbejde påbegyndes. Husk, at bestyrelsen skal godkende ansøgninger om byggetilladelse. For at forbedringen skal kunne godskrives ved salg, skal både byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse foreligge.

Overgangsordning i forhold til de gamle regler for nedskrivning

Forbedringer kan stadig vurderes efter de gamle nedskrivningsregler, hvis følgende gælder:

1. Forbedringen er udført eller påbegyndt udført, før de nye regler trådte i kraft.
2. Den gamle praksis ville have givet en højere pris.

Det gælder dog ikke forbedringer, der er udført i strid med gældende regler.

Når de nye regler medfører, at sælger får en højere pris for en forbedring, end han selv har givet, da han købte lejligheden, skal forbedringens værdi "fastfryses" (sættes til værdien ved sælgers køb af lejligheden), indtil de nye regler giver et lavere beløb end det "fastfrosne", hvorefter de nye regler for nedskrivninger benyttes.

Når de nye regler angiver, at en forbedring ikke skal nedskrives, mens den blev nedskrevet efter de gamle regler, skal forbedringens værdi ved overdragelse fastsættes som den værdi, den havde ved det foregående salg.

Der er dog generelt det problem i forbindelse med de gamle nedskrivningsprocenter, at de ikke er skrevet ned samlet et sted, så den eneste mulighed for at finde dem er i salgspapirerne fra tidligere salg.

Her er dog nogle eksempler på forskelle på de gamle og nye regler

Efter de nye regler godkendes forsænkede lofter kun som forbedringer i køkken, badeværelse og entre, med mindre der er tale om ekstraordinær genopretning. Efter de gamle regler var der tale om en forbedring, hvor der blev nedskrevet med 3 % pr. år. Efter de nye regler regnes op- og nedtagning af vægge kun som en forbedring i

forbindelse med ombygning af bad eller køkken. Efter de gamle regler var der tale om en forbedring, der blev nedskrevet med 5 % om året.

El og forsatsruder blev ikke nedskrevet efter de gamle, men nedskrives efter de nye. Se ovenfor.

Følgende udpensling skyldes mange og lange debatter på flere bestyrelsesmøder om, hvornår noget er sælgers ansvar, og hvornår det ikke er det!

Der skelnes mellem fire kategorier

1. Almindelig forbedring
2. Forbedring, der kræver godkendelse af autoriseret håndværker.
3. Misligholdelse
4. Problemer, der skyldes den gamle ejendom.

ad 1

Følgende reglerne, der er angivet under nedskrivninger.

ad 2

Har sælger selv udført arbejde, der i følge loven skal udføres af en autoriseret håndværker, fx VVS- eller -arbejde, kan dette kun godkendes som en forbedring, hvis sælger sørger for at skaffe en godkendelse af arbejdet af en autoriseret håndværker. Det er kun prisen for selve godkendelsen, der skal overtages af køber. Evt. genoprettelse af forkert eller ulovligt arbejde skal sælger selv betale for.

ad 3

Fejl og mangler, der skyldes misligholdelse, f.eks. et råddent køkkenbord, skal køber ikke betale for. Det vil sige, sælger kan ikke få påført udbedrelsen af dette som en forbedring, men kan vælge mellem selv at bringe forholdene i orden eller betale sig fra det.

ad 4

Forhold, der skyldes, at vi bor i et gammelt hus, f.eks. revner i loftet, puds, der falder ned, når tapetet fjernes osv., er ikke sælgers ansvar. Køber må selv bringe det i orden og kan få arbejdet godkendt som ekstraordinær genopretning.