

# Aktuel boligpolitik

Jan Hansen, direktør i ABF



# Stigende energipriser

- Kan en bestyrelse give en andelshaver henstand?
- Kan energiforsyningen omlægges ?



# Tre muligheder for at fastsætte ejendommens værdi

- Anskaffelsessummen
- Offentlige vurdering - 2012
- Valuarvurdering - prisen som privat udlejningsejendom



## Tre muligheder for at fastsætte ejendommens værdi

	kr/m <sup>2</sup>	2020 (Hele landet)	2020 (københavn by)
• Anskaffelsessummen (22.300)		14%	3%
• Offentlige vurdering (21.300)		26%	17%
• Valuarvurdering (27.100)		60%	80%



# Valuarvurderingen (kbh by) 2020

**10 % fraktil**

Kr. 20.100

**Gennemsnit**

kr. 27.100

**90 % fraktil**

kr. 36.200



# Udfordringer

- Den offentlige vurdering fra 2012 mister stille og rolig værdi
- En valuarvurdering kan være en betragtelig årlig omkostning for en "lille" forening
- Stor spredning i valuarvurderingerne



# ABF foreslog...

- Nedsættelse af udvalg – andelsboliglovens værdiansættelsesregler



# Udvalg afleverer anbefalinger

- Forlængelse af gyldighedsperiode for valuarvurdering
- Nettoprisindeksering af 2012-vurderingen





# Lovforslag i høring

- Forlængelse af gyldighedsperiode (valuarvurdering) til 3½ år
- Nettoprisindeksering af 2012-vurderingen



# Lovforslag i høring

- Indeksering af 2012-vurderingen efter nettoprisindeks
- Nettoprisindekset er steget med ca 18 % (2012-2022)
- Valuarvurdering (2020) er ca. 27 % højere end den offentlige vurdering (2012) (København by)



# Taleksempel...

Forening med 10 andele:

Offentlig vurdering 2012

Gæld

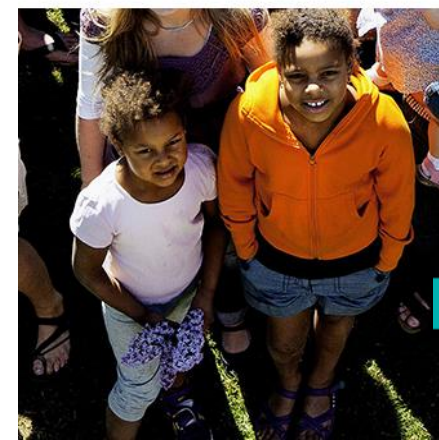
Egenkapital

**Værdi andele....kr. 1.200.000**

20 mill kr.

8 mill kr.

12 mill. Kr





# Taleksempel...

Forening med 10 andele:

Offentlig vurdering 2012 + indeksering 23,6 mill

Gæld 8 mill

Egenkapital 15,6 mill.

**Værdi andele....kr. 1.560.000 (før 1.200.000)**

**Stigning på 30 %**



# Hvad er buffer ?

Regulering af andelskronen

En reservation af en del af foreningen  
egenkapital til styring af andelsbevisets  
værdi ?

København by            8,5 %



# Taleksempel...

Forening med 10 andele:

Offentlig vurdering 2012 + indeksering 23,6 mill

Gæld 8 mill

Egenkapital 15,6 mill.

**Værdi andele....kr. 1.560.000 (før 1.200.000)**

**Stigning på 30 %**







# Taleksempel...

Forening med 10 andele:

Offentlig vurdering 2012 + indeksering	23,6 mill
Gæld	8 mill
Egenkapital	15,6 mill.
Buffer	- 2,0 mill
Til fordeling efter buffer	13,6 mill
<b>Værdi andele....kr. 1.360.000</b>	<b>(før 1.200.000)</b>
<b>Stigning på 13 %</b>	





# Taleksempel...

Forening med 10 andele: Optager nu lån til vedligehold (1 mill)

Offentlig vurdering 2012 + indeksering	23,6 mill
Gæld	9 mill
Egenkapital	14,6 mill.
Buffer	-1,0 mill
Til fordeling efter buffer	13,6 mill
<b>Værdi andele....kr. 1.360.000</b> (før 1.200.000)	
<b>Stigning på 13 %</b>	





# Lovforslag forventes fremsat efterår 2022

- Hvad gør vi på generalforsamlingen i 2023?
- Ta en snak med ABF's medlemsrådgivning
  - Hvor ligger salgspriser i forhold til maksimalprisen
  - Hvordan er foreningens økonomi
  - Hvor stor er foreningens "buffer"
  - Er der større vedligeholdelsesarbejder i nær fremtid



# Renteswap

- Positiv markedsværdi ?
- Indfrielse eller ej ?
- Styring af andelsbevisets værdi



# Fastsættelse af kommende grundværdier

- Ansættes efter bedste udnyttelse
- Betragtelige stigninger de store byer
- Rabat i op til 20 år
- Gradvis nedtrapning af rabatten



# Finansiering af køb af andelsbolig

- Siden 2018 er det blevet vanskeligere at få lån til køb af andelsbolig
- Kan det have betydning for en andelsboligforening?





# ABF's medlemsrådgivning

Mandag – fredag kl. 9.00 – 14.00

---



**Anne  
Kristensen**  
JURIDISK CHEF



**Karina  
Egholm**  
ØKONOMISK RÅDGIVER



**Maleha  
Qureshi Ansari**  
JURIST



**Jacob  
Vilhelmsen**  
JURIST



**Karima  
Kahouadji**  
JURIST

