

# Aktuel boligpolitik

Jan Hansen, direktør i ABF



# Tre muligheder for at fastsætte ejendommens værdi

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



## Tre muligheder for at fastsætte ejendommens værdi

	2020 (Hele landet)	2020 (Nordsjælland)
• Anskaffelsessummen	14%	9%
• Offentlige vurdering	26%	26%
• Valuarvurdering	60%	65%



# Udfordringer

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



# 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. 37 % højere end den offentlige vurdering (2012) (Nordsjælland)





# Taleksempel...

Forening med 10 andele:

Offentlig vurdering 2012

Gæld

Egenkapital

**Værdi andele....kr. 400.000**

20 mill kr.

16 mill kr.

4 mill. Kr



# Taleksempel...

Forening med 10 andele:

Offentlig vurdering 2012 + indeksering 23,6 mill

Gæld 16 mill

Egenkapital 7,6 mill.

**Værdi andele....kr. 760.000 (før 400.000)**

**Stigning på 90 %**





# Taleksempel...

Forening med 10 andele:

Offentlig vurdering 2012 + indeksering	23,6 mill
Gæld	16 mill
Egenkapital	7,6 mill.
Buffer	- 2,0 mill
Til fordeling efter buffer	5,6 mill
<b>Værdi andele....kr. 560.000</b> (før 400.000)	
<b>Stigning på 40 %</b>	







# Taleksempel...

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

Offentlig vurdering 2012 + indeksering 23,6 mill

Gæld 17 mill

Egenkapital 6,6 mill.

Buffer -1,0 mill

Til fordeling efter buffer 5,6 mill

**Værdi andele....kr. 560.000 (før 400.000)**

**Stigning på 40 %**



# 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?





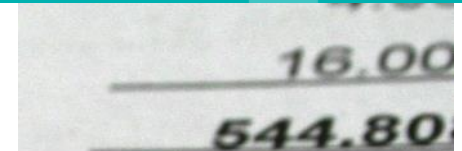
# Krav om digital bogføring – måske på vej

## Hvem er omfattet ?

- Bogføringspligt og pligt til at aflægge årsrapport

### Eller

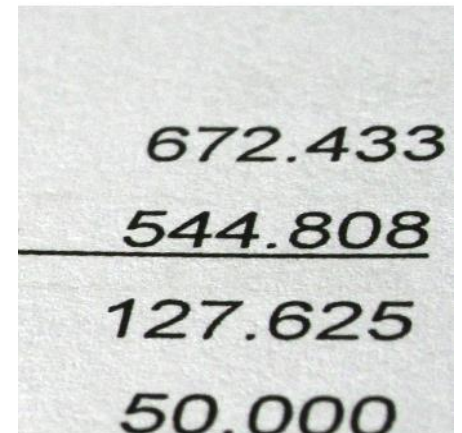
- Nettoomsætning på over 300.000
- Tidligst fra 1. januar 2026



16.00  

---

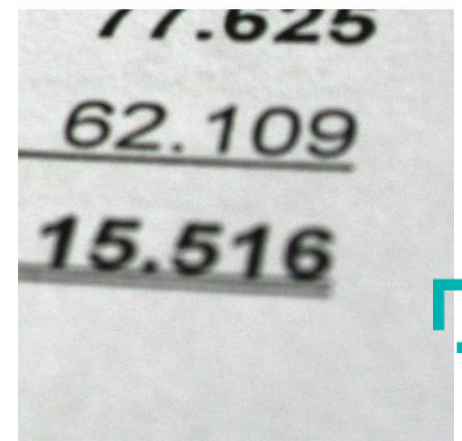
544.80



672.433  
544.808  

---

127.625  
50.000



77.625  
62.109  

---

15.516



# 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

