

# 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

	2014	2020	Syd-vestsjælland 2020
• Anskaffelsessummen	14%	14%	40%
• Offentlige vurdering	55%	26%	51%
• Valuarvurdering	31%	60%	9%



# Udfordringer

- Den offentlige vurdering fra 2012 mister stille og rolig værdi
- En valuarvurdering kan være en betragtelig årlig omkostning for en "lille" forening
- 2 sæt regler – årsregnskabsloven og andelsboligloven
- Banker/realkreditinstitutters værdiansættelser
- Gennemsigtighed for køber



# ABF foreslog...

- Nedsættelse af udvalg – andelsboliglovens værdiansættelsesregler
- Ændringer i årsregnskabsvejledningen for andelsboligforeninger



# 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 17,8% (2012-2022)
- Valuarvurdering (2020) er ca. 11,5 % højere end den offentlige vurdering (2012) (Syd-Vestsjælland)





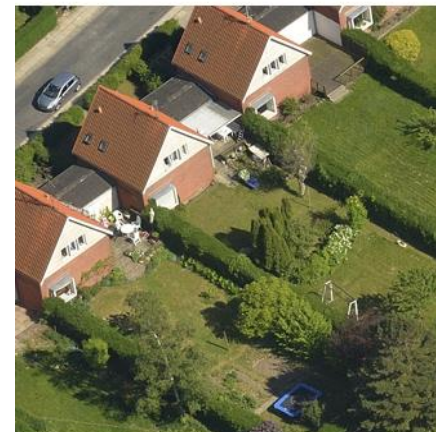
# Lovforslag forventes fremsat efterår 2022

- 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



# 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?



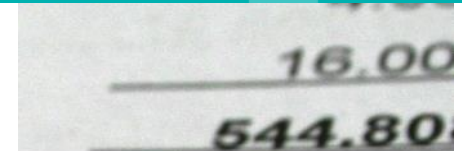
# Krav om digital bogføring – måske på vej

## Hvem er omfattet ?

- Bogføringspligt og pligt til at aflægge årsrapport

### Eller

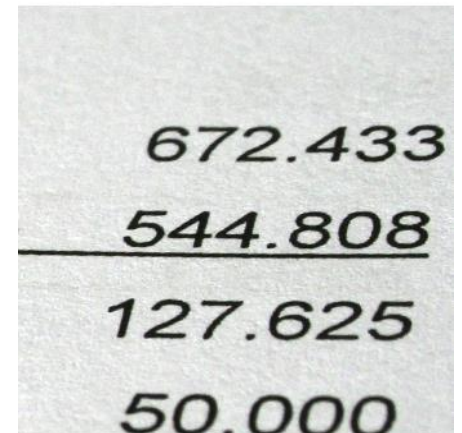
- Nettoomsætning på over 300.000
- Tidligst fra 1. januar 2026



16.00  

---

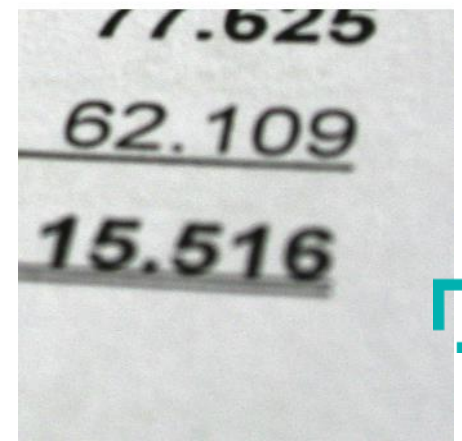
544.80



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

