

Aktuel boligpolitik

Jan Hansen, direktør i ABF



Stigende energipriser

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



Mød Eksperten: Spar på energien – Aalborg

11. oktober 2022 – Danske Bank, Prinsensgade 11 9000 Aalborg

Det lovpligtige energimærke er sammen med vedligeholdelsesplanen bestyrelsens centrale planlægningsværktøjer, når der skal ses på muligheder for energibesparelser i foreningen og eventuelt søges tilskud til energibesparende arbejder på foreningens ejendom.

Danske Bank vil, som aftens værter, byde os velkommen til Mød Ekspertterne.

Aftens eksperter vil være:

- Husplan, der er årets håndværker i Nordjylland 2021 og 2022, er aftens ekspert på energimærke og drift- og vedligeholdelsesplaner.
- Det rådgivende ingeniørfirma Harde Larsen A/S fra Aalborg vil efterfølgende holde et oplæg om hvordan man kan optimere husets klimaskærm, herunder tag, vinduer, hulmur og facade. Uanset hvad man opvarmer med er, det vigtigt at klimaskærmen holder på varmen.
- Center for energibesparelser i bygninger fra Teknologisk Institut deler ud af sin viden omkring opvarmning og de besparelser man kan opnå ved brug af de rette tiltag.
- ABFs medlemsrådgivning vil også deltage i arrangementet, klar til at svare på spørgsmål.

Hvordan ansættes andelsbevisets værdi ?

- Hvad har hhv revisor, bestyrelsen og forening indflydelse på ?
- Hvad siger andelsboligloven ?
- Hvad siger vedtægterne ?



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 ²	2020 (Hele landet)	2020 (Nordjylland)
• Anskaffelsessummen (11.900)		14%	28%
• Offentlige vurdering (12.200)		26%	48%
• Valuarvurdering (16.800)		60%	24%



Udfordringer

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



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) (Nordjylland)



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 %



Hvad er buffer ?

Regulering af andelskronen

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



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
Værdi andele....kr. 560.000 (før 400.000)	
Stigning på 40 %	





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



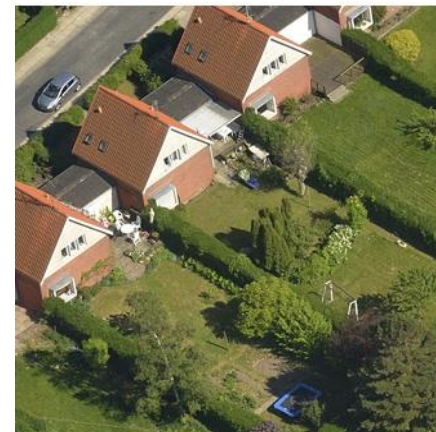
Renteswap

- 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?



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

