

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 (Syddjylland)
• Anskaffelsessummen	14%	43%
• Offentlige vurdering	26%	47%
• Valuarvurdering	60%	10%



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. 4 % højere end den offentlige vurdering (2012) (Syddjylland)



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 ?



Hvad er buffer ?



Hvad er buffer ?



Hvad er buffer ?

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



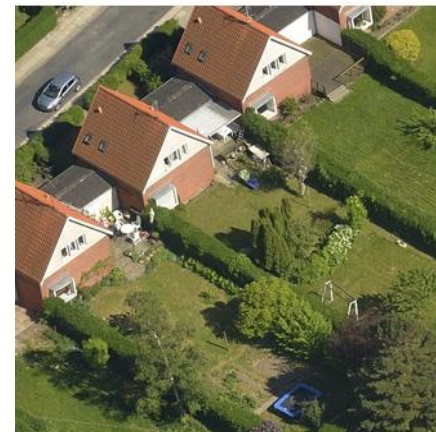
Renteswap

- 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?



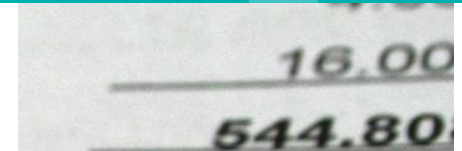
Krav om digital bogføring – måske på vej

Hvem er omfattet ?

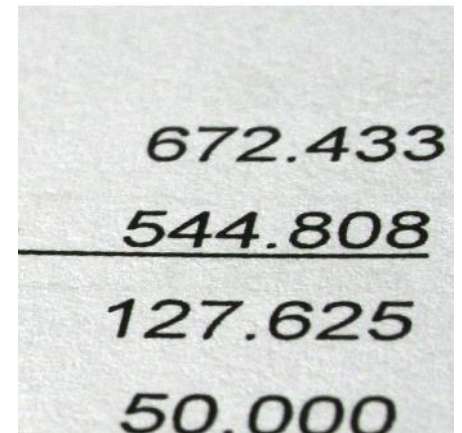
- Bogføringspligt og pligt til at aflægge årsrapport

Eller

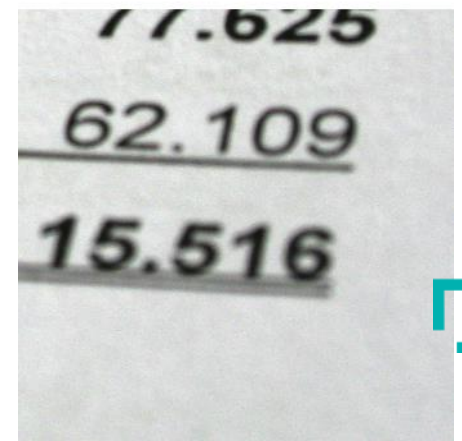
- Nettoomsætning på over 300.000
- Tidligst fra 1. januar 2026



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

