

ABF SKOVARKEN

Referat af EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING torsdag den 20.6.2024

Sted: Hos Tove i nr. 53

Deltagere: Torben Søndergaard (formand)

Hasse (næstformand) og Dorte

John

Marie Grau

Lars B. Andreassen (sekretær)

Lars M

Tove Jørgensen

Inge Krogh (suppleant)

Afbud fra Hanne og Estrid

Eneste punkt på dagsordenen var **afstemning om fastsættelse af andelsværdi** som omtalt den 3.4.2024. (Se referat fra generalforsamlingen).

Hermed en kort oversigt over hvad mulighederne var: (Lov 111)

1. Man har forlænget gyldighedsperioden af en valuarvurdering fra 18 mdr. til 42 mdr., hvilket i praksis betyder at, hvor en forening førhen skulle bekoste en valuarvurdering hvert år, nu kan nøjes med at have denne udgift hvert 3. år.
2. Som noget nyt har vi nu mulighed for at kunne opskrive andelsværdien med nettoprisindeksregulering af den sidste offentlige ejendomsvurdering tilbage fra 2012. Man har valgt at give foreningerne denne mulighed, så inflationen i resten af samfundet ikke udhuler andelsværdien.
3. Det er også stadig muligt at fortsætte med at vedholde andelsværdien til den offentlige vurdering fra 2012.

Lars B. fremsatte en fyldestgørelse og grundig redegørelse for mulighederne for vurderinger – hermed et udpluk:

Mulighed nr. 1.

Valuarordningen. Det har vist sig at det kan være svært at finde en valuar med rimelig betaling. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra en valuar – en valuar fra Malling har givet et tilbud på DKK 12.500 inkl. Moms. Fordelt på 3 år, svarer det til en månedlig meromkostning på DKK 39 pr. ejendom. Modellen er bindende. Gyldighedsperioden af valuarvurderingen er forlænget fra 18 mdr. til 42 mdr. Det anses for værende den mest retvisende/realistiske andelsvurdering/-pris. En valuar er en ejendomsmægler, der har uddannelsen Diplom i Vurdering, er underlagt skærpede krav til ansvarsforsikring, har mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af bogligudlejningsejendomme, samt et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme.

Mulighed nr. 2.

Opskrive andelsværdien med nettoprisindeksregulering, så inflationen ikke udhuler andelsværdien. Der findes en tabel for nettoprisindekset i lovforslaget. Fra 2012 – 2023 er andelene steget 20,5% = en gennemsnitlig stigning på 2% om året. Ved brug af nettoprisindeksring af andelsværdien, vil den fremover ved udgangen af regnskabsåret ved udarbejdelse af regnskabet blive reguleret efter indekset årligt.

Mulighed nr. 3.

Fra 1984 frem til sidste offentlige vurdering i 2012 har der været en stigning på 70,13%. (En gennemsnitlig stigning på 2,5%). Mulighed nr. 3 kan fortsættes, men vil da der ikke vil komme nye offentlige vurdering fremadrettet, fastholde prisen af den oprindelige vurdering fra 2012.

Kommentarer:

Da andelsboligforeninger falder ind under reglerne for erhvervsejendomme, har Skattegrundlaget intet at gøre med bygningernes værdi. Andelsboligforeninger betaler ene og alene *grundskyld* samt et *fast gebyr*. Vi betaler altså i modsætning til private ejendomme ikke *ejendomsværdiskat*, derfor vil en ændring af andelsværdien ikke udløse en højere *ejendomsskat*.

Lars M: Vurderingen har kun betydning i en salgssituation af andelsboligen.

Lars B svarer: Det er helt korrekt. Den andelsværdi der beregnes ved enten valuar eller nettoprisindekserings modellerne, er blot et loft for hvad en sælger maksimalt må have lov at sætte prisen til ved et salg.

Hasse: Foreslog af man kunne vente 2 til 3 år med at beslutte hvilken model, vi skulle vælge.

Dorte: Hvorfor ikke bare beslutte at vi kan fortsætte med den vurdering, vi har.

Lars B svarer: Fordi man allerede nu så at sige er 12 år bagud for markedet i forhold til en indeksreguleret pris, og at jo længere man fastholder den gamle offentlige vurdering fra 2012, jo mere urimeligt er det over for dem der ønsker at sælge.

Lars M: Savner en lidt bedre/uddybende viden om information om vurderingen fra ABFs artikler.

Lars B svarer: Det er derfor vi ved den ordinære generalforsamling d. 3.4.2024 bad vores revisor om at gennemgå emnet, og hvorfor jeg i oplægget til dagens ekstra ordinære GF har forsøgt at give et mere detaljeret indblik i hvilke muligheder og konsekvenser der er af de tre aktuelle vurderingsprincipper.

Det drøftes også i hvilke tilfælde man vil kunne skifte vurderingsprincip. *Lars B.* bemærker at hvis man fastholder den offentlige vurdering fra 2012, vil man til en hver tid kunne overgå til enten nettoprisindekserings- eller valuarmodellerne. Som loven er udformet, har andelsboligforeninger i forbindelse med den ny lov mulighed for at skifte vurderingsprincip én gang fra den offentlige vurdering til enten valuar eller nettoprisindeksering. Vælger man model 1 eller 2, kan man som udgangspunkt herefter ikke frit fra år til år skifte vurderingsprincip.

Afstemning:

Nr. 1 mulighed blev stemt 4 for 4 imod og bortfaldt.

Nr. 2 mulighed blev vedtaget med 7 stemmer for, og 1 stemme neutral.

Torben ophæver mødet da dagens dagsorden er konkluderet, med tak til Tove for at lægge lokaler til.

Med venlig hilsen,

Bestyrelsen