

Referat af bestyrelsesmøde 13 marts 2022

Til stede

Jens Erik Jensen

Kay Panduro

Generalforsamling 2022

Generalforsamlingen vil blive afholdt lørdag 23 april kl. 1000 hos Kay 2.th. Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen tager stilling til, hvorledes bestyrelsen skal sammensættes i fremtiden. Derfor fremlægger bestyrelsen en række forslag til ændringer af vedtægterne. Indkaldelse med dagsorden mv. bliver lagt i postkasserne senest 14 dage før generalforsamlingen.

Regnskab 2021

Regnskabet har været rundt revisoren. Det udviser et lille underskud på kr. 5.722.

Bestyrelsen godkendte regnskabet, som vil blive forelagt generalforsamlingen.

Budget 2022

Bestyrelsen har lavet et budget for 2022. Det viser et overskud på cirka kr. 10.000. Budgettet vil blive forelagt generalforsamlingen.

Bestyrelsen vil foreslå uændret boligafgift.

Ejendomsvurdering

Der er udarbejdet et forslag til at ejendomsvurderingen kan reguleres i takt med netto prisudviklingen. Forslaget ligger nu på boligministerens bord. Vedlagt dette referat et uddybende notat om dette.

Billeder på trappen

Tina og Kay arbejder stadig med at finde egnede billeder.

Referat



Jens Erik Jensen

Ejendomsvurdering og andelsværdi - mødenotat

Formanden deltog i et online møde den 10/2 2022 med ovenstående dagsorden. Mødet var arrangeret af Andelsboligforeningers Fællesrepresentation (ABF). I mødet deltog direktør Jan Hansen og jurist Jakob Holm Hansen, begge fra ABF, samt repræsentanter fra godt 100 andelsboligforeninger.

Da den offentlige ejendomsvurdering ikke omfatter andelsboliger, har bl.a. ABF presset på for at der skulle findes en løsning på værdiansættelse af andelsboliger. Det førte til at boligministeriet i foråret 2021 nedsatte et udvalg, som skulle undersøge problematikken. Jan Hansen, ABF, var medlem af udvalget og redegjorde på mødet for arbejdet.

Der er tre forskellige metoder en andelsforening kan benytte til værdiansættelse.

1. Cirka 26% af landets godt 9000 andelsboligforeninger bruger den offentlige vurdering som er fastfrosset til 2012 værdien.

2. 60% benytter valuarvurdering, som har en gyldighed på 18 måneder. Der blev nævnt priser som lå mellem 10.000 og 20.000 kroner pr. vurdering. Udvalget var opmærksom på, at valuarvurderingen kan være en dyr løsning for små andelsforeninger, hvor der kun sjældent sælges en bolig.

3. De resterende 14% bruger anskaffelsesprisen. Det er særlig nystiftede foreninger. Den offentlige vurdering udgør kun 60% af valuarvurderingen målt på landsplan. I vort område, Vestsjælland, er det 76%.

Værdien af andelsboligerne i de foreninger, der bruger den offentlige vurdering, ligger således under værdien af dem, som bruger en valuarvurdering. Dog er der cirka 3% af andelsboligerne, hvor den offentlige vurdering ligger over valuarvurderingen

Da den offentlige ejendomsvurdering er fastfrosset til 2012 værdi, betyder det også, at offentlige vurderet andelsboliger ikke, som andre ejendomme, stiger i værdi i takt med den almindelige prisudvikling.

Udvalget undersøgte flere mulige løsningsmodeller, og kom med to forslag, som begge anbefales implementeres.

1. Gyldigheden af en valuarvurdering bør forlænges til 2,5 - 3,5 år.

2. Den offentlig vurdering fra 2012 kan reguleres med nettoprisindexet.

Nettoprisindexet er fra januar 2012 til januar 2020 steget med cirka 6%. Fra januar 2020 til dags dato er det steget yderligere omkring 3%.

Udvalget har afleveret deres rapport til boligministeren, som skal tage stilling til, om udvalgets forslag skal føres ud i livet ved hjælp af en ny lovgivning, som skal vedtages i folketinget. På spørgsmål om en vurdering af mulighederne for at få forslagene vedtaget, svarede Jan

Hansen, at det er en politisk beslutning, men at ABF vil presse på, så forslagene ikke ender i en skrivebordsskuffe. Håbet er, at der vil være nye regler, som kan bruges når foreningerne skal fastsætte andelsværdierne på generalforsamlinger i foråret 2023.

Jan Hansen slog fast at værdiansættelsen (ejendomsvurderingen) ikke har betydning for ejendomsskatten, da andelsboligforeninger kun betaler grundskyld (skat af jordens værdi). Den har derimod betydning for ejendommens og de enkelte andeles værdi, og dermed også for de maksimale salgspriser på boligerne.

Skrevet af Jens Erik Jensen den 11/2 2022