



## A/B "Skovvangen"

Blomstervangen 77-91 (ulige nr.), 6800 Varde, CVR/SE-nr. 32 72 35 00  
www.abskovvangen.dk

20. september 2020

### **Nyhedsbrev nr. 45**

Jeg vil i dette nyhedsbrev berøre nedenfor anførte emner af relevans for os:

- Gebyr for overdragelse
- 'Boligforeningernes Dag' i 2021
- De offentlige ejendomsvurderinger
- Grundskyld
- Boligreguleringsloven

#### **Gebyr ifm. overdragelse (salg/køb)**

Vi har i bestyrelsen drøftet den praksis, som vi i dag anvender ifm. salg ift. administrationsgebyret. Det er en praksis, hvor der ved salg opkræves et meget beskedent beløb på kr. 300,- af køberen. Det beløb har ikke været justeret i over 14 år (hvis ikke længere).

Det har dog vist sig ikke, at stå mål med den ekstrem megen tid og de mange ressourcer vi i bestyrelsen anvender på dokumentation, kommunikation med mægler og sælger samt besvarelser på alverdens spørgsmål fra både mægler, køber, finansielle institutioner samt advokater og lign.

Bestyrelsen vil derfor ved GF2021 stille som forslag, at administrationsgebyret til foreningen hæves fra de nuværende kr. 300,- til kr. 2000,- som skal betales af såvel sælger som køber, dvs. i alt kr. 4000,-

ABF har bekræftet at dét niveau er en almen anvendt pris iblandt andelsboligforeninger – og de 2 x 2000,- er hverken i den lave eller høje ende.

#### **'Boligforeningernes Dag' 2021**

'MinBoligforening' arrangerer messen her med Peter Mygind som konferencier. Man er velkommen til at deltage. Det er gratis og kræver blot tilmelding på forhånd.

Hvornår: Lørdag d. 27. februar 2021

Hvor: Forum, i København

Der er mulighed for at deltage i denne nye messe, hvor man kan netværke, deltage i workshops, se på stande og få inspiration og viden igennem diverse faglige oplæg.

I kan læse mere her: [www.boligforeningernesdag.dk](http://www.boligforeningernesdag.dk)

#### **De offentlige ejendomsvurderinger**

Vi lever stadig med den fastfrosne ejendomsvurdering fra 2012.

De nye vurderinger skulle være klar i 2020, men udskudt (nu for 6. gang) til medio 2021.

Andelsboligforeninger vil – sammen med erhvervsejendomme - først kunne forvente nye vurderinger efter ejerboligerne. Kommer den nye vurdering først i 2022, vil A/B ikke kunne justere andelskronen før derefter, dvs. forventelig i 2023. Det er dog sandsynligt, at det vil blive senere, da vi (og erhvervsejendomme) som nævnt 'er bagerst i køen'. Andelsboligforeninger vurderes som var de sidestillet med erhvervsejendomme. Denne forsinkelse medfører selvfølgelig også utryghed ift. fastsættelsen af grundskyld (læs også næste emne).

En lav markedspris samt høj gæld er derfor ikke godt for os som andelsbolighavere. Det første kan vi ikke gøre noget ved, men gælden kan vi "kontrollere" ved at have en seriøs tilgang og holdning til styring af A/B's drift, økonomi og budget.

Dette er bl.a. en af bestyrelsens fokusområder.

side 1/2 (vend)

## Nyt loft for stigning af grundskyld

ABF orienterede i oktober 2019 om, at de nye boligskatte regler er udskudt fra 2021 til 2024, og at regeringen sammen med Folketingets partier ville drøfte, hvordan den mellemliggende periode skal håndteres. Der er nu indgået en aftale mellem forligspartierne om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen.

For andelsboligforeninger er det besluttet at nedsætte loftet for stigninger i grundskyld fra 7% til 2,8% i årene 2023-2024. Der bliver lovgivet endeligt om fastsættelse af grundskyldspromillerne i 2023.

Det forventes, at processen for udarbejdelse af offentlige ejendomsvurderinger (jf. forrige emne) bliver påbegyndt i 2022.

**Læs mere her:**

<https://www.skm.dk/media/6922/endelig-aftaletekst-kompensation-til-boligejerne-for-udskydelse-af-boligskatteomlaegningen-pr-20200512-12-2.pdf>

## Ændringer af Boligreguleringsloven (andelsboligloven) er vedtaget:

Jeg berørte også kort dette emne på GF2020. Der har været mange skrivelser i pressen om, hvor meget andelsboliger vil falde, hvis boligreguleringsloven kommer til at ramme andelsforeninger. Men det er umuligt at sætte en procentsats på, da et eventuelt fald afhænger af størrelsesforholdet mellem ejendommens værdi og andelsboligforeningens gæld.

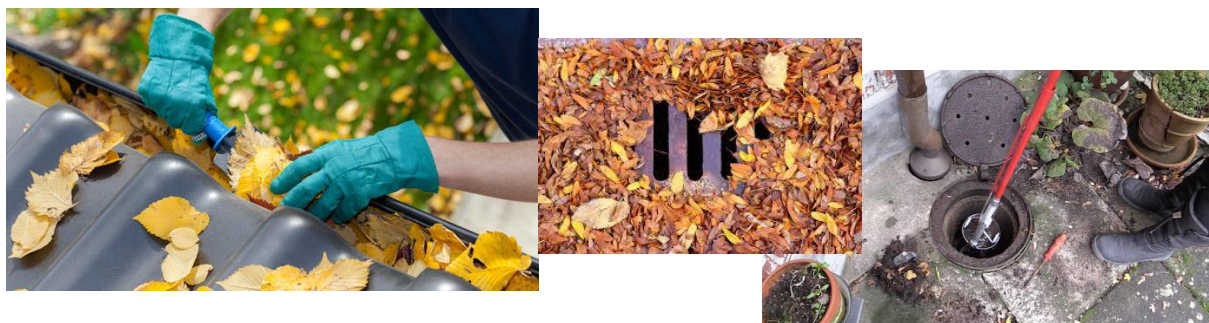
Folketinget har den 4. juni 2020 vedtaget tre lovforslag til ændring af lejeloven, boligreguleringsloven og andelsboligforeningsloven. Lovændringerne trådte i kraft den 1. juli 2020. De udmønter den politiske aftale, der blev indgået i januar 2020, som skal imødegå kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme (Blackstone-aftalen).

Følgende gør sig dog fortsat gældende uagtet ændringerne:

- Udfører foreningen forbedringsarbejder på ejendommen, kan forbedringsværdien lægges til den fastholdte valuarvurdering eller offentlige vurdering, også efter lovens ikrafttræden.
- Der er nu vedtaget øgede energikrav i boligreguleringsloven. Andelsboligforeninger bør have fokus på energiforbedringer af ejendommen, hvis foreningen står over for renoveringsprojekter, og lovændringerne betyder, at energiforbedringer har en øget positiv indflydelse på ejendommens værdi.
- De af vores andelshuse der pt. har et energimærke ligger alle på et 'C', hvilket betyder, at anvender man en valuarvurdering, vil boligen kunne værdiansættes højere.

## **Husk efterårets gøremål og opgaver – inden vinterens komme.**

...se bl.a. 'Seneste nyt' på vores hjemmeside...



De venligste hilsner

Peter  
pva. Bestyrelsen

side 2/2