



## A/B "Skovvangen"

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

14. oktober 2021

### Nyhedsbrev nr. 49

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

- Indberetning af salgspriser
- Vedligeholdelse
- Eventuel brug af valuarvurdering

#### Salgspriser skal indberettes sammen med nøgleoplysningsskemaerne

Andelsboligforeninger, som sælger en andel, har i flere år skulle indberette nøgleoplysninger om andelsboligforeningen på [andelsboliginfo.dk](http://andelsboliginfo.dk).

Derudover har der indtil nu været en forpligtelse til at udfylde et nøgleoplysningsskema i papirform om den konkrete andelsbolig til salg.

På baggrund af et EU-direktiv og et bredt politisk ønske om at kunne følge udviklingen af priser på andelsboliger, bliver det papirbaserede nøgleoplysningsskema om andelsboligen til salg digitaliseret.

Der er et bredt politisk ønske om at kunne følge udviklingen af priser på andelsboliger, hvilket hidtil ikke har været muligt, og derfor bliver det papirbaserede nøgleoplysningsskema altså nu digitaliseret.

Dertil kommer, at det udvides en smule med oplysning om den realiserede salgspris for andelsboligen.

#### **Fakta:**

Andelsboligforeningen skal for hvert enkelt salg af en bolig indberette "Nøgleoplysningsskema for andelsboligsalg" til [www.andelsboliginfo.dk](http://www.andelsboliginfo.dk)

Bestyrelsen (og revisor) har mulighed for at logge ind.

Indberetningen skal ske senest 30 dage efter udløb af det kvartal, hvor andelsboligen er solgt. De nye regler gælder for overdragelser efter 1. juli 2021.

#### Vedligeholdelse

ABF's jurister har bistået os med at få klarlagt, hvorledes 'vedligeholdelse' defineres og skal forstås i den juridiske kontekst, som det er ment i vedtægten.

Den lovformelle praksis og forståelse betyder, at f.eks. (hæk)beplantning og alle bygningsdele, som med tiden er nedslidt, vil skulle vedligeholdes/udskiftes af andelshaver selv.

Såfremt foreningens økonomi skal dække omkostninger til vedligeholdelse eller udskiftninger derudover, kan det f.eks. være i tilfælde, hvor der er tale om skader, som burde tænkes at indgå under forsikringen, men som ikke er omfattet af policens betingelser, herunder skader i bærende (oprindelige) konstruktioner.

Og ellers skal det besluttes (ved et flertal) på en generalforsamling, hvad fælleskabet anser som en vedligeholdelsesudgift, som foreningen (og dermed andelshaverne) skal betale og hvilke beløb.

Andelshaver har f.eks. også ansvaret for dørlåse såvel indvendigt som udvendigt - medmindre at andelshaveren kan dokumentere, at låsen oprindeligt har været defekt.

Husk altid at forhøre jer ved bestyrelsen, hvis I er i tvivl – og så vi evt. kan få hjælp fra ABF's jurister for afklaringer.

#### Valuar-vurdering

Alternativet til *b) Anskaffelsesprisen* som prisfastsættelsesmetode er jo en valuarvurdering.

Vurderingsmetoderne har jeg omtalt nogle gange på generalforsamlingerne. (se desuden oversigten heri).

side 1/2 (vend)

Blot for at få en idé om, hvad det kunne betyde for A/B at gøre brug af valuarvurderingen som alternativ til den nuværende vurderingsmetode, har bestyrelsen indhentet et pristilbud fra en ejendomsmæglerkæde. Vi er oplyst af mægleren og diplomvaluaren fra Varde om, at den første valuarvurdering af vores andelsboligforening beløber sig til kr. 16.000 + moms. De efterfølgende vurderinger vil beløbe sig til kr. 11.000 + moms. Dette beløb vil blive pristalsreguleret. En valuarvurdering vil være gældende i 18 måneder.

### Vurderingsmetoder på andelsboligmarkedet

For at beregne, hvor meget en ejendom, som er ejet af en andelsboligforening, er værd, skal man bruge andelsboligforeningslovens paragraf 5. Ejendommens værdi skal også benyttes, når man beregner andelskronen og dermed værdien af de enkelte andele. Der findes oprindeligt tre principper, som kan bruges til at prisfastsætte ejendommen:

#### a) Valuarvurdering:

En valuarvurdering er ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom. Det vil sige det beløb, som ejendommen kunne sælges for, hvis den blev solgt som udlejningsejendom. Valuarvurderinger er gældende i 18 måneder og i efteråret 2018 trådte nye regler i kraft, som betyder værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning (Discounted Cash Flow). For at kunne foretage en valuarvurdering kræves det, at man har uddannelsen Diplom i Vurdering, har mindst to års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme, er dækket af en ansvarsforsikring samt har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme.

1. juli 2020 trådte ændringer af andelsboligloven i kraft, som betød, at andelsboligforeninger kunne fastfryse deres valuarvurdering på ubestemt tid, hvis den var indhentet før 1. juli 2020.

#### b) Anskaffelsesprisen

Anskaffelsesprisen udgør den pris, som foreningen betalte ved stiftelsen. Hertil tillægges forbedringer på ejendommen. Princippet anvendes primært ved nybyggede ejendomme, hvor værdien af ejendommen ikke er steget endnu.

#### c) Den offentlige ejendomsvurdering

Den offentlige ejendomsvurdering fastsættes efter de principper, som SKAT har for vurderinger. I 2013 blev ejendomsvurderingerne bremset, fordi systemet viste sig at være for fejlbehæftet. I mange år har flere andelsboligforeninger ventet på, at det nye vurderingssystem skulle blive klart, så de kunne få en ny offentlig vurdering af deres ejendom. Flere gange er vurderingerne blevet udskudt og 23. februar 2021 vedtog Folketinget, at der ikke længere skal udarbejdes offentlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeningernes ejendomme. Foreninger, der i dag benytter den offentlige vurdering kan stadig benytte den gamle vurdering tilbage fra 2012 til andelsværdiberegningen.

De venligste hilsner

Peter  
pva. bestyrelsen



***I ønskes alle en rigtig god efterårsferie***