

# A/B Griffenfeldsgade 37-39



11. august 2020

Til andelshaverne

## Forslag til generalforsamling 27. august 2020

### Forslag

Bestyrelsen foreslår, at valuarvurdering fra juni 2020 anvendes som grundlag for værdisættelse af foreningens ejendom med virkning fra regnskab 2020.

### Baggrund

Bestyrelsen har i juni 2020 fået foretaget en valuarvurdering af foreningens ejendom. Ifølge vurderingen er ejendommen 190,1 mio. kr. værd. Valuarrapporten ligger på foreningens hjemmeside.

### Ny offentlig vurdering er forsinket

Nuværende, gældende offentlige ejendomsvurdering, fra 2012, vurderer ejendommen til 152 mio. kr. Det er den vurdering, som anvendes i vores regnskab i dag.

De offentlige ejendomsvurderinger er ikke blevet opdateret, siden det i 2013 blev besluttet at lave et nyt system til ejendomsvurderinger. Oprindeligt skulle ny ejendomsvurdering være indført i 2019, men er blevet forsinket og ventes nu at træde i kraft inden nye boligskatteregler træder i kraft i 2024.

Trods manglende, nye vurderinger, har det været muligt at løfte andelskronen pr. kvadratmeter i foreningen igennem årene, fra 12.712 kr. i 2012 til 15.000 kr. i 2020, primært ved at foreningen har afviklet gæld og omlagt lån.

### Ny boliglovgivning kan påvirke priserne på andelsboliger

I forsommeren 2020 er en ny boliglov blevet vedtaget, som skal gøre det mindre attraktivt for kapitalfonde m.fl. at opkøbe udlejningsejendomme. Dette vil sandsynligvis presse priserne ned på udlejningsejendomme. Da andelsboligforeninger vurderes ud fra prisen, hvis de sælges som privat udlejningsejendom, kan lovgivningen måske også betyde et prisfald på andelsforeninger.

I den nye lovgivning er der nogle tiltag, som skal afbøde prisfald for andelsforeninger. Et af dem er, at en andelsforening kan vælge at få foretaget en valuarvurdering inden 1. juli 2020 og at denne vurdering kan fastfryses (normalt gælder en valuarvurdering i halvanden år). Det vil sige at man regnskabsmæssigt kan fastholde værdien af andelsforeningen ud i fremtiden.

Hvis ny lovgivning fører til prisfald – og en økonomisk krise som følge af COVID-19 måske også får priserne til at falde – kan det dog medføre, at uanset om en fastfrosset valuarvurdering anvendes, vil sælger måske ikke kunne sælge til andelskronen eller, som køber, vil banker måske kun tillade en mindre belåning af en lejlighed, end den som andelsværdien ellers vil kunne tillade.

### Hvad medfører det, hvis forslaget vedtages?

Hvis bestyrelsens forslag vedtages, vil bestyrelsen i foråret 2021 fremlægge et regnskab for 2020, hvor valuarvurderingen indgår. Der vil blive stillet forslag om ny andelskrone som sikrer en stigning i værdien af lejlighederne, men som samtidig også har en buffer i

regnskabet mod fremtidige prisfald, således at prisfald forhåbentlig ikke rammer den enkelte andelshaver. Hvis ny lovgivning eller Coronakrise ikke medfører prisfald, så vil bufferen i de efterfølgende år kunne anvendes til yderligere løft af andelskronen.

Når en ny offentlig ejendomsvurdering kommer om nogle år, kan det på en generalforsamling besluttes, om foreningen skal vende tilbage til at anvende den offentlige vurdering.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen  
A/B Griffenfeldsgade 37-39