

Værdiansættelse og en plan for arbejdet med den nye lovgivning i AB Skydebanen

Et længe ventet lovforslag om værdiansættelse af andelsboliger er blevet vedtaget i Folketinget med virkning fra d. 15. april 2024. Konsekvenserne af lovforslaget er, at man stadig kan bruge de samme værdiansættelsesmetoder fremover, som man kan i dag. Det nye er, at foreningerne kan vælge at *indeksregulere* deres offentlige vurdering efter nettoprisindekset.

Der kommer ikke nye offentlige ejendomsvurderinger, og dem der har brugt den metode, har haft samme værdi siden 2012. På grund af inflationen, betyder det, at deres værdi er faldet. Det vil indeksreguleringen dæmme op for, så boligerne kan stige i takt med nettoprisindekset, samtidig med, at man bibeholder en gratis værdiansættelsesmetode (kilde: <https://www.abf-rep.dk/nyheder/nyheder/2024/politisk-hjaelp-nu-kommer-lov-om-vaerdiansaettelse/>)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), der har til formål at varetage private andelsboligforeningers interesser, kalder den nye lov for “en redning for andelsboligerne”, idet landets andelsboligforeninger nu ikke længere behøver at se værdien af deres ejendomme smuldre.

I det udsendte materiale – indkaldelse og regnskab – som vi skal mødes om til den ordinære generalforsamling, er der ingen omtale af de nye muligheder, som den nye lovgivning giver os i AB Skydebanen. Og jeg kan læse mig til, at flere andelshavere i tiden op til samlingen har forsøgt at få mere viden men savner præcise tilbagemeldinger, som forklarer, hvorfor de nye muligheder ikke er søgt anvendt her hos os.

Uanset årsagerne er jeg en varm fortaler for åbne processer, der kan producere indstillinger til beslutning, som de fleste kan bakke op om. Når vi ikke kan få et konkret forslag i spil, der arbejder med de nye muligheder, mener jeg derfor, vi som alternativ skal sikre os, at vi har en kendt plan for, hvordan vi vil arbejde med mulighederne i tiden efter generalforsamlingen.

Mit forslag går derfor på at sikre en proces frem mod en ekstraordinær generalforsamling senere på året, hvor timingen imellem den nye lovs ikrafttræden og udsendelse af mødemateriale ikke længere er et problem, og vi også har en større viden om, hvordan markedet generelt har taget imod de nye muligheder.

Mit forslag:

- Bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, der afvikles medio oktober 2024.
- En økonomigruppe med fri adgang for foreningens medlemmer dannes på den ordinære generalforsamling og tildeles det nødvendige budget for at kunne drøfte mulige scenarier for nettoprisindeksering af den offentlige vurdering og fordeling på andelskronen direkte med foreningens revisor samt evt. øvrige rådgivere. Et budget i størrelsesorden 20.000 – 30.000 kr. ekskl. moms vurderes at være tilstrækkeligt.
- Økonomigruppen samles første gang medio august 2024 og påbegynder arbejdet og dialogen med revisor. Gruppen anvender beboerlokalet til sin mødeaktivitet, som forventes at indebære 3 møder af 2-3 timers varighed inkl. forberedelse.
- Økonomigruppen udarbejder sin indstilling om nettoprisindeksering og fordeling på andelskronen og udsender denne senest 14 dage før den ekstraordinære generalforsamling til foreningens medlemmer.
- Gruppen fremlægger sit arbejde og motiverer sin indstilling på den ekstraordinære generalforsamling og opløses derefter.

Hvis det er muligt, at en ny andelskrone kan besluttes på den ekstraordinære generalforsamling, foreslår jeg dette – dvs. at vi så til den ordinære generalforsamling vedtager en andelskrone, der kun er gældende indtil den ekstraordinære generalforsamling. På den ekstraordinære generalforsamling til efteråret fastsætter vi så en ny andelskrone efter økonomigruppens indstilling til beslutning og afstemning blandt andelshaverne.

Hvis det ikke er muligt at regulere på andelskronen på en ekstraordinær generalforsamling, foreslår jeg alternativt, at vi på den ekstraordinære generalforsamling stemmer om det scenarie for andelskronen, som økonomigruppen indstiller.

Bestyrelsen sikrer herefter, at der på den ordinære generalforsamling i april 2025 foreslås en ny andelskrone for 2025 baseret på det vedtagne scenarie for andelskronen.

Venlig hilsen

Helle Bang

Helle Bang: siden august 2023 beboer i AB Skydebanen for anden gang og tidligere andelshaver og ejer samt bestyrelsesmedlem i 2 andre foreninger.