A green-tinted photograph of a person in a classroom raising their hand. The person is seen from behind, wearing a light-colored long-sleeved shirt. They are sitting in a chair, and their right hand is raised with the index finger pointing up. In the background, other people are seated at desks, and a person is standing at the front of the room, possibly a teacher. The overall scene is a classroom or lecture hall.

# Status ift. den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet

v. Jan Hansen, direktør



## Det seneste år:

Værdiansættelse af andelsboliger

Grundvurderinger

## Hvad vi forventer kommer:

Boligudspil

Håndværkerfradrag

Evaluering - Bogføring digitale krav

Fokus på vedligeholdelse

---

# Værdiansættelse af andelsboliger

Nye muligheder i lovgivningen

# Værdiansættelse Hovedstaden

## Fordeling på værdiansættelsesprincip, primo 2020

	Antal	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
København By	112.300	3	80	17
Københavns omegn	16.200	9	70	21
Hele landet	203.000	14	60	26



# Værdiansættelse - ny mulighed

<https://www.abf-rep.dk/nyheder/nyheder/2024/lov-om-vaerdiansaettelse-sadan-bruger-i-de-nye-muligheder/>

## Offentlig vurdering med indeksering

Måned	Ejendomsværdi	Indeks
Okt. 2012	210.000.000	100,000
Okt. 2013	211.496.945	100,713
Okt. 2014	212.993.890	101,426
Okt. 2015	214.276.986	102,037
Okt. 2020	222.403.259	105,906
Okt. 2023	252.983.707	120,468

# Værdiansættelse - ny muligheder

**Fra 15. april 2024 - Offentlig vurdering med indeksering  
+ forlænget gyldighed valuarvurdering**

**Stor sejr for ABF som er de eneste der har kæmpet for dette**

**Når man fremadrettet skal sætte værdien på en  
andelsboligforenings ejendom, kan man bruge:**

- 1) Anskaffelsesprisen**
- 2) Offentlig vurdering**
- 3) Offentlig vurdering med indeksering**
- 4) Valuarvurdering\***

---

# Nye grundvurderinger

Konsekvenser for andelsboligforeninger

## ***Hvordan er den foreløbige grundværdi fastsat?***

En maskinel fastsættelse, med udgangspunkt i ejerboligpriser og under hensyntagen til diverse planforskrifter.

**Ministeriet/Styrelsen har fundet fejl og der bliver justeret på systemet, ikke mindst pga. henvendelse fra ABF**

**Andelsboligforeninger betaler grundskyld  
- men ikke ejendomsværdiskat!!**



# Nye grundvurderinger

- Grundvurderingerne har intet med værdiansættelsen at gøre  
- Det er udelukkende en beregning af skattegrundlag.
- Jeres ejendomsskatter for 2024 og 2025 beregnes på baggrund af den foreløbige grundværdi for 2023.
- Når I modtager den endelige grundværdi for 2023 (forventes 2025/26), bliver ejendomsskatten genberegnet.

# Tryghed, udfordringer og urimeligheder ift. nye vurderinger

Stigninger i grundskylden indfases over flere år

→ Erhvervsejendomme (andelsboliger) kan højest stige 4,75 % årligt af den fuldt indfasede grundskyldsbetaling.

ABF anfægter dog rimeligheden i, at folk som har købt en andelsbolig bliver ramt af stigninger;

- der procentvis er markant højere end andre boligformers,
- som de ikke har - eller har haft - mulighed for at forudsige

Og så skaber de også stadig usikkerhed at vurderingerne (de endelige) kan falde/stige yderligere, samt at kommunerne potentielt hæver grundskyldspromillerne (muligt fra 2028).

# Tryghed, udfordringer og urimeligheder ift. nye vurderinger

**Forening: XX, Hellerup (Gentofte Kommune går fra 16 promille til 5,1 promille)**

**Antal andele: 20**

**Vurdering før: 1.974.000 kr.**

**Vurdering nu: 79.421.000 kr.**

**Grundskyld nu: 31.584 kr (16 promille)**

**Grundskyld fuldt indfaset: 324.037,68 kr (5,1 promille)**

**Gns. Betaling pr. andel pr. måned nu: 131 kr.**

**Gns. Betaling pr. andel pr. måned fuldt indfaset: 1.350,2 kr.**

**Stigning første år inkl. stigningsbegrænsning (4,75%): 64 kr./andel/måned - svarende til en reel stigning på små 49 %.**



# Tryghed, udfordringer og urimeligheder ift. nye vurderinger

**Forening:** A/B XX, Hellerup

**Antal andele:** 60 + 7

**Vurdering før:** 16.316.000 kr.

**Vurdering nu:** 237.743.000 kr.

**Grundskyld nu:** 249.251 kr.

**Grundskyld fuldt indfaset:** 969.991 kr.

**Gns. Betaling pr. andel pr. måned nu:** 310 kr.

**Gns. Betaling pr. andel pr. måned fuldt indfaset:** 1.206 kr.

**Stigning første år inkl. stigningsbegrænsning (4,75%):** 57 kr./andel/måned - svarende til en reel stigning på godt 18,5 %.

# Tryghed, udfordringer og urimeligheder ift. nye vurderinger

**Forening:** A/B XX, Østerbrogade

**Antal andele:** 34 + 9

**Vurdering før:** 6.130.000 kr.

**Vurdering nu:** 162.449.000 kr.

**Grundskyld nu:** 208.464 kr

**Grundskyld fuldt indfaset:** 662.792 kr

**Gns. Betaling pr. andel pr. måned nu:** 404 kr.

**Gns. Betaling pr. andel pr. måned fuldt indfaset:** 1.284 kr.

**Stigning første år inkl. stigningsbegrænsning (4,75%):** 61 kr./andel/måned - svarende til en reel stigning på godt 15 %.

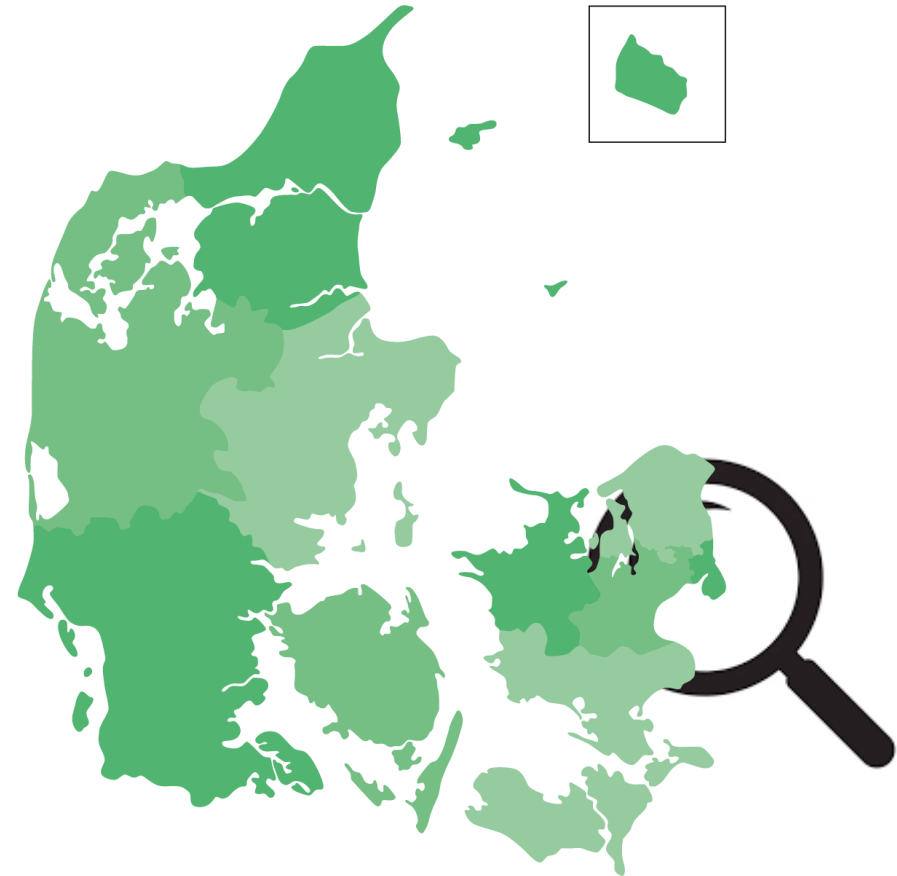


---

# Boligudspil fra regeringen

# Regeringens boligudspil, efterår 2024..... måske

- Meget fokus på at løse boligudfordringer i København
- Færre udlejningsboliger, flere ejerboliger og almene boliger



- Håndværkerfradrag - andelsboligforeninger ?
- Digital bogføring
- Vedligeholdelse af ejendomme



A green-tinted photograph of a person in an audience raising their hand during a meeting. The person is seen from behind, wearing a light-colored long-sleeved shirt. In the background, other audience members and a person standing at the front of the room are visible, though out of focus. The overall scene suggests a formal gathering or a meeting where questions are being asked.

# Spørgsmål?