

BESTYRELSENS OVERVEJELSER OG FORSLAG OM NYT VURDERINGSPRINCIP FOR AB FANØGADE 34-36

På nuværende tidspunkt er værdien af AB Fanøgade 34-36 fastsat i overensstemmelse med princippet om offentlige vurdering. Ejendommens værdi fastsættes derfor efter de principper, som står i SKATs vurderingsvejledning. Andelsboligforeninger vurderes normalt hvert 2. år, men er på nuværende tidspunkt suspenderet. Vurderes en andelsboligforening med udgangspunkt i den offentlige vurdering, er dette selvfølgelig gratis, men grundet den nuværende suspendering, er AB Fanøgade 34-36's værdi ikke blevet justeret siden 2011, hvorfor dette vurderingsprincip kan argumenteres for værende ikke-retvisende for ejendommens egentlige værdi. Næste offentlige vurdering forventes tidligst i 2019.

Ovenstående gav bestyrelsen anledning til at stille forslag om bemyndigelse til at indhente en valuarvurdering på foreningens vegne til den ordinære generalforsamling i efteråret 2016, hvilket generalforsamlingen vedtog.

Ved en valuarvurdering vurderes ejendommen efter private markedsprincipper og bliver vurderet som var det en udlejningsejendom. Det er kun valuarer (særligt uddannede ejendomsmæglere), som må foretage en valuarvurdering. En klar fordel ved valuarvurdering er at dagsværdien af ejendommen er aktuel og opdateret, og viser et mere retvisende billede af ejendommens reelle værdi. Det er dog vigtigt at nævne at en valuarvurdering er forbundet med en udgift hvert år når vurderingen skal fornyes. Udarbejdelsen af valuarvurdering har kostet foreningen 8.734,75 kr., og den årlige fornyelse af valuarvurdering er prissat til 7.493,75 kr., hvis samme valuar benyttes. Ved anvendelsen af en valuarvurdering skal ejendommen vurderes årligt.

Vedtages det at skifte vurderingsprincip til en valuarvurdering, kan det være komplekst at vende tilbage til den offentlig vurdering i fremtiden, hvorfor valget om fremadrettet vurderingsprincip skal være velovervejet.

Bestyrelsen har valgt at udnytte bemyndigelsen givet ved den ordinære generalforsamling, og har fået foretaget en valuarvurdering af andelsforeningen. Valuarvurderingen er udført af Erhvervsmægler Jens Klein.

I foreningens seneste regnskab 2015/2016 er andelskronen fastsat med baggrund i den offentlige vurdering af andelsforeningen og den er vurderet til 20.700.000 kr.

Valuaren værdisætter i sin vurdering andelsboligforeningen til 24.100.000 kr., hvilket svarer til en forskel på 3.400.000 kr. Vælger foreningens medlemmer til den ekstraordinære generalforsamling at overgå til nyt vurderingsprincip der følger en valuarvurdering, skal denne forskel på 3.400.000 kr. tillægges til den regulerede egenkapital (side 11 i 2015/2016 regnskab).

Med baggrund i valuarvurderingen har vi fået foreningens revisor til at udarbejde et notat der viser hvad valuarvurderingen kunne få af betydning for de enkelte andelshavere. Revisors notat beskriver to scenarier.

1. En situation hvor andelsforeningen skifter vurderingsprincip til en valuarvurdering, hvor den fulde værdi af valuarvurderingen udnyttes.
2. En situation, hvor kun 50% af spændet mellem den offentlige vurdering og valuarvurderingen udnyttes til opskrivning af ejendommens værdi. Dette kaldes en buffer, som kan være hensigtsmæssig at indsætte, hvis ejendomsmarkedet bliver præget af store udsving.

På den ekstraordinære generalforsamling den 23. maj 2017 stiller bestyrelsen følgende forslag om afstemning vedrørende andelsforeningens fremadrettede vurderingsprincip:

AB Fanøgade 34-36 overgår til valuarvurdering ved brug af den foreliggende valuarvurdering. Denne beslutning træder i kraft den 1. juli 2017

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

AB Fanøgade 34-36