

Forslag om valuarvurdering
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

For på generalforsamlingen at kunne diskutere fakta, har bestyrelsen indhentet en valuarvurdering til en pris af 12.500 kr. Vi har valgt at gøre dette for at skabe det fulde bedømmelsesgrundlag for valget af vurderingsform og derved andelskronen.

Værdifastsættelse efter offentlige ejendomsvurdering: 89 mio. kr.

Værdifastsættelse efter valuarvurdering: 261 mio. kr.

Maksimal andelskrone med offentlig vurdering: 9,7

Maksimal andelskrone med valuarvurdering: 41,5

- **Bestyrelsen har diskuteret for og imod brugen af valuarvurdering, og er kommet frem til at vi foreslår en andelskrone på 20, såfremt at valuarvurderingen benyttes**
- **Dette giver en andelsværdi for en 63 m2 lejlighed på kr. 378.000**

Det er vigtigt for bestyrelsen med en stor hensættelse, hvilket vi gør med en andelskrone på 20. Denne giver en hensættelse på 116 mio. Denne hensættelse kan bruges til at modstå evt. fald i vurdering, samt at det vil give en stor reserve til evt. fremtidige projekter.

Vi har opstillet nogle beregninger til fastsættelse af andelskrone med udgangspunkt i hhv. den offentlige vurdering og valuarvurderingen. Disse beregninger kan ses i vedlagte skema, samt Excel regneark kan hentes på vores hjemmeside, se under nyt fra bestyrelsen. Selve valuarvurderingen kan ligeledes hentes her.

Vælger generalforsamlingen, at foreningen skal overgå til valuarvurdering, skal vi betale yderligere 12.500 kr. for vurderingen. De følgende år koster vurderingen kr. 12.500 pr. år. Hvert fjerde år koster det 25.000

Fordele ved en valuarvurdering

- Vi får nogle andelsboliger hvis værdi svarer til resten af bryggen og København, hvilket vil sige, at vi bedre kan flytte/bytte os til en anden andelsbolig i prisforhold 1:1.
- Forbedrede lånemuligheder i kraft af sikkerhed i andelsværdi. Dette giver mulighed for:
 - Finansiering af loftprojekt
 - Indfrielse af dyre lån
 - Optage lån til børn der har brug for bolig andetsteds
 - Mulighed for lån til boligforbedringer, eks. Køkken/bad etc.i og med sikkerhed i andels, eks: finansiering af loftprojekt
- Med en større andelsværdi vil andelshavere, der har brug for at flytte, have en større sum til udbetalingen til anden lejlighed/hus.
- Ældre andelshavere har mulighed for et nedsparingslån, med eks. en udbetaling på ca. kr. 2.400 pr. måned over 10 år.

Ulemper ved en valuarvurdering

- Andelen bliver dyrere, det får betydning for alle der står på venteliste, såvel Børne- som extern- venteliste. Ved en andelskrone på 20, vil en 63 m2 lejlighed stige til 378.000,-. Den månedlige udgift med boligafgift og afdrag på lån stiger til ca 3.895/3.386,- kr.. afhængigt af lånetype (uden/med afdrag), tal fra: www.basisbank.dk
- Beboere opskrevet på den interne venteliste må regne med en tilsvarende stigning i andelsværdi for en større lejlighed, som derved bliver dyrere at købe.
- Fremtidige loftsudvidelser bliver dyrere for den enkelte beboer at gennemføre, da andelsværdien er højere.
- Med mindre man sikrer sig med meget store hensættelser, vil andelskronen være følsom for fald i vurderingen.
- Årlig udgift til valuarvurdering. Hvert 4. år skal vi have en ny rapport (kr. 25.000). De tre mellemliggende år koster en valuarvurdering kr. 12.500,-
Dette svarer de tre år til ca. 55 kr/år pr. 63 m2 lejlighed, og hvert fjerde år kr. 110 pr. lejlighed.

Andelskrone og andelspris i forhold til hensættelse

Vurderings pris	Egenkapital i følge balance	Hensættelse	Reguleret egenkapital	Andels- krone	Pris 63 m2
Offentlige vurdering					
89.000.000	52.646.440	9.336.040	43.310.400	8,00	151.200
30% stigning i forhold til offentlig vurdering					
115.700.000	79.346.440	9.336.040	70.010.400	12,93	244.412
Valuarvurdering					
261.000.000	224.646.440	170.508.440	54.138.000	10,00	189.000
261.000.000	224.646.440	143.439.440	81.207.000	15,00	283.500
261.000.000	224.646.440	116.370.440	108.276.000	20,00	378.000
261.000.000	224.646.440	89.301.440	135.345.000	25,00	472.500
261.000.000	224.646.440	62.232.440	162.414.000	30,00	567.000
261.000.000	224.646.440	35.163.440	189.483.000	35,00	661.500
261.000.000	224.646.440	0	224.646.440	41,50	784.258

Bestyrelsens anbefaling markeret med **fed**

Hvad koster det at låne? (til en 2-værelses lejlighed)

Eksemplerne er taget fra Basisbanks hjemmeside, for validitet tjek: www.basisbank.dk

Tallene refererer til 100% belåning (Basisbank belåner 100%).

Der er regnet med 32% skat

	Rente efter skat	Afdragsfrit lån + boligafgift (2400)	Boligafgift (2400) + 30 årigt lån med afdrag
151.200	206	2.799	3.005
189.000	497	2.897	3.154
283.500	741	3.141	3.524
378.000	986	3.386	3.895
472.500	1.230	3.630	4.265
567.000	1.478	3.878	4.641
661.500	1.722	4.122	5.011
784.258	2.040	4.440	5.493

Til sammenligning koster en ca. 60 m² ejerlighed i København S i omegnen af:

Brutto: 12-14.000 kr/mdr, 30 årigt lån

Netto: 10-12.000 kr/mdr, 30 årigt lån

Afdragsfrit flexlån: Brutto: 9.500 kr/mdr.

Netto: 8.000 kr/mdr.

Tjek eks. www.home.dk, www.edc.dk, etc.

Selv med den foreslåede andelskrone, er vores andelsboliger er rigtig billige!

Ejerligheder (60m²) i Kbh S koster i omegnen af 2-2,5 mio.

Kollegielejlighed (2 værelser med dele køkken) koster i omegnen af 3.800 – 4.300 kr/mdr.