

Forslag om ændring af værdiansættelsesprincip fra den offentlige ejendomsvurdering til en valuarvurdering, samt anvendelse af valuarvurdering.

Bestyrelsen har som vedtaget på den ordinære generalforsamling den 18. november 2020, indhentet en valuarvurdering. Ejendommen er pr. den 22. februar 2021 værdiansat til **kr. 194.300.000.** Kopi af valuarvurderingen er at finde i dokumentarkivet på Boparkens hjemmeside.

Foreningens vedtægt § 10, stk. 1 tillader i dag alene den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesprincip. Forudsætningen for at overgå til en valuarvurdering er derfor at der vedtages en vedtægtsændring.

Bestyrelsens stiller derfor følgende forslag:

- Forslag 1 - Ændring af værdiansættelsesprincip til valuarvurdering
- Forslag 2 - Anvendelse af valuarvurdering
 - Forslag 2A - Andelsværdier

Da forslag 1 vedrører en vedtægtsændring kræves der kvalificeret fremmøde. Hvis ikke der er fremmødt nok andelshavere på generalforsamlingen, skal forslaget til endelig vedtagelse således til afstemning på næstkommende generalforsamling.

Det præciseres, at forslag 2 ikke kan effektueres, før vedtægternes § 10, stk. 1, er ændret endeligt. Såfremt forslag 2 således måtte blive vedtaget 1. gang på denne generalforsamling, skal den offentlige vurdering således stadig anvendes, indtil en generalforsamling endeligt har gennemført en ændring af vedtægternes § 10, stk. 1.

Med en (eventuel) endelig vedtagelse af § 10, stk. 1, således at valuarvurdering kan anvendes som værdiansættelsesprincip, vil beslutningen om at anvende valuarvurdering træde i kraft.

Bestyrelsens motivation bag forslagene findes i bilag.

Forslag 1:

Ændring af vedtægternes § 10, stk. 1.

Nuværende ordlyd:

§ 10, stk. 1. Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejlighed tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra boligafgiften, og ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen enten til ejendomsværdien ved seneste almindelige vurdering eller årsvurdering (kontantværdien) eller til 17. almindelige vurdering med sædvanlig prioritering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Andelsværdien fastsættes på generalforsamlingen.

Ændres til (ændring fremhævet med fed):

§ 10, stk. 1. Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejlighed tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra boligafgiften, og ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen **under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld.** Andelsværdien fastsættes på generalforsamlingen. **Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere andelsværdi.**

Forslag 2.

Anvendelse af valuarvurdering (handelsværdiberegning) som værdiansættelsesprincip.

Forslag 2A.

Såfremt forslag 2 vedtages, stiller bestyrelsen forslag om en andelsværdi på kr. 187 (værdien gange boligafgiften for april 2020). Værdien er gældende fra vedtagelsen og indtil den næste ordinære generalforsamling.

UDKAST

Bilag til forslag 1, 2 og 2A.

Baggrund og økonomi/regnskab

I 2020 blev det på generalforsamlingen vedtaget at igangsætte et renoveringsprojekt af Boparkens ejendomme. Dette betyder, at Boparken har optaget lån på 29 mio. pr 1. august 2021, men lånet indgår ikke i regnskabet pr. marts 2021. Skal vi have plads til at optage lånet skal reserven derfor indeholde de 29 mio. kr. Den nye reserve skal naturligvis også dække fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

En forsimplet version af regnskabet pr. marts 2021, som opstillet i materialet fra generalforsamlingen i 2020, lyder

Ejendomsværdi	147 mio kr
Kontantbeholdning	5 mio kr
Eksisterende lån mv	21 mio kr
Reserve	26 mio kr
Andelsværdier	105 mio kr

Laver vi en forsimplet version af regnskabet pr. marts 2021 med plads til optagelse af nyt lån, ser det således ud

	Uden valuarvurdering Uden Forslag 1, 2 og 2A	Med valuarvurdering Under forudsætning af forslag 1, 2, 2A
Ejendomsværdi	147 mio kr	194 mio kr
Kontantbeholdning	5 mio kr	5 mio kr
Eksisterende lån mv	21 mio kr	21 mio kr
Nyt lån	29 mio kr	29 mio kr
Ny reserve	0 mio kr	34 mio kr
Andelsværdier	102 mio kr	115 mio kr

Hvis forslag 1 og 2 ikke vedtages, vil optagelsen af det nye lån reducere andelsværdierne fra 105 til 102 mio., og dermed give et fald i andelskronen på ca. 3%. Hvis forslag 1, 2 og 2A vedtages, er der, som vist ovenfor, 115 mio i andelsværdier svarende til forskellen fra værdien af lån og reserve og op til ejendomsværdien. Med denne andelskrone fås en stigning på ca. 10 % procent i forhold til den nuværende andelskrone.

Forslag 2A indebærer en reserve, som foruden låneoptag skal dække

- Mulighed for fremtidig stigning i andelskronen
- Usikkerhed på boligmarkedet og ved næste valuarvurdering
- Fremtidige vedligeholdelsesopgaver
- Andre forbedringer og ønsker
- Råderum til evt. udligning i andelskronen

Mulighed for fremtidig stigning i andelskronen

Bestyrelsen ser hellere en gradvis stigning af andelskronen over de næste par år frem for en stor stigning her og nu. Dette giver os mulighed for at overveje den økonomiske situation og hvilke muligheder vi gerne vil have fremadrettet for at præge Boparken til at være en sund og velfungerende forening.

Usikkerhed i på boligmarkedet og ved næste valuarvurdering

Som et forbehold for, at markedet kan ændre sig over tid, er valuarvurderinger kun er gyldige i 18 måneder. Dette er for at sikre at valuarvurderingen beskriver den reelle markedsværdi her og nu. I praksis betyder det, at vi hvert år til regnskabet skal få foretaget en ny valuarvurdering. Der er en risiko for at den tendens vi har set på boligmarkedet de seneste år med stigende markedspriser, vil vende.

I valuarrapporten fremgår nogle elementer af usikkerhed om fastlæggelse af ejendomsværdien. Vi kan altså ikke være sikker på at en anden valuar ville vurdere ejendommene til at have den samme værdi (nu 194 mio kr). Valuarrapporten beskriver nogle store udsving i værdifastsættelsen, og vi skal som forening beslutte hvordan vi forholder os til risikoen for at ejendomsværdien senere vil falde. Bestyrelsen mener, at vi her og nu bør have en reserve som er stor nok til at beskytte os mod udsving i valuarvurderingen, og fremadrettet får vi erfaring om hvor store udsving vi kan forvente så vi ikke ender med at blive overforsigtige.

Fremtidige vedligeholdelsesopgaver

Når det store renoveringsprojekt er færdigt, vil bestyrelsen i samarbejde med en rådgiver udarbejde en ny vedligeholdelsesplan. Samtidig vil bestyrelsen også få udarbejdet et nyt energimærke.

Vedligeholdelsesplanen kan give et helt konkret overblik over vedligeholdelsesarbejdet i eks. de næste 5-10 år. Ydermere kan den give et økonomiske overblik over ejendommen, som vi kan budgettere efter.

Andre forbedringer og ønsker

Vi har allerede vedtaget at aflukke gårdene ud fra et oplæg om at lukke de grønne områder inde med hegn. Hvis vi kigger på Bispehusene har de igangsat et større projekt med automatiske porte ud til Oldermandsvej og Bisiddervej. Hvis vi vil gøre det samme kan vi alle få direkte adgang til aflukkede gårdmiljøer fra opgangsdøren. Ved seneste generalforsamlingen i 2019 var der tillige forslag om at forbedre gårdmiljøerne, fx ved etablering af legeområde. Bestyrelsen ser et stort potentiale i at forbedre gårdmiljøerne og portanlæg for at skabe nogle gode udendørsarealer som kan samle beboere i Boparken.

Bestyrelsen forestiller sig at man i den forbindelse, kunne stille et forslag om et større projekt omhandlende udearealer herunder: Aflukning af gårdene med porte, nye dørtelefoner, legepladser, opholdsarealer og gårdtoiletter, parkering, kloak, omfangsdræn, mm.

Af andre ønsker blandt Boparkens beboere findes der bla.:

Grønne tiltag: Der var eks. stor interesse for solcelleanlæg.

Trefasestrøm i alle lejligheder: Vil minimere udgifter til induktionskogeplader.

Optimering af indeklima: Vil forbedre udluftning og mindske gener fra fx. mados.

Opladning af el-biler: Oprette ladestandere til el-biler på Boparkens fælles parkeringsarealer.

Andet: Dette er en god anledning til at overveje hvilke projekter vi ser på den længere bane.

Råderum til evt. udligning i andelskronen

Boparkens lejligheder har ikke samme kvadratmeterpris og der er tilmed givet rabatter ved tidligere lejlighedssammenlægninger. Dette har jævnligt været oppe til debat og Bestyrelsen bliver jævnligt spurgt om dette er retfærdigt. Hvis vi gerne vil tage stilling til denne problemstilling, er dette et godt tidspunkt at gøre det på nu, idet en eventuel udligning kan laves uden at nogle lejligheder vil decideret falde i pris, men vi kan i stedet lave en differentieret stigning i andelsværdier. Bestyrelsen vil derfor gerne lægge op til at hvis man ønsker at genoptage diskussionen, så bør man gøre det nu, mens vi har et økonomisk råderum til det. Dermed ikke sagt, at det er Bestyrelsens anbefaling her og nu at vi omfordeler.

I tillæg hertil har Bestyrelsen dén erfaring at der især er de mindste lejligheder hvor vi ser mindst interesse fra købere på ventelisten. Om dette afspejler at det især er etværelseslejligheder som er tættest på markedsværdien nu og de større lejligheder ligger længere under markedsprisen er ikke til at sige, men man kunne godt få den tanke. Det kan naturligvis også være et resultat af, at vores venteliste ikke i tilstrækkelig grad har været åbne for segmentet med interesse for små lejligheder, for eksempel studerende.