

VALKYRIERIDTET

A/B VALKYRIENS NYHEDSBREV NR. 2 - OKTOBER 2019

Generalforsamling og andelsværdier

Som beskrevet i sidste nyhedsbrev sker der i øjeblikket meget, der har indflydelse på vores økonomi. Og det gælder både den nuværende og den fremtidige. Et par andelshavere har henvendt sig til bestyrelsen med forslag om, at bestyrelsen indhenter flere valuarvurderinger, end den vi allerede har bestilt, for at få en højere andelsværdi.

Ser man på de dokumenter, vi har fået fra vores administrator (vedhæftet nyhedsbrevet), er det bestyrelsens overbevisning, at tidspunktet ikke er til, at vi som forening forsøger at presse vores andelsværdi yderligere op ved at finde en valuar, der vil vurdere vores forening højt.

Bestyrelsen kan sagtens forstå, at man, hvis man står og skal sælge sin andel, gerne vil have så meget for den som muligt. Men som bestyrelsen er det imidlertid også vores opgave at skabe gennemsigtighed og stabilitet om foreningens økonomi, både nu og på den lidt længere bane. At begynde at "shoppe" rundt efter (til tider urealistisk) høje valuarvurderinger er ikke en vej som bestyrelsen vil bevæge sig ned ad.

Det skal understreges, at vi endnu ikke har modtaget resultatet af den årlige valuarvurdering. Når vi får vurderingen, bliver årsregnskabet gjort færdigt i samarbejde med vores administrator og revisor.

YouSee

Vi har også vedlagt informationer fra YouSee.

Andelsboliger rammes hårdt af indgreb på boligmarkedet

23-09-2019

Strammer politikerne reglerne for gennemgribende moderniseringer af udlejningsboliger, får det en direkte konsekvens for tusinder af andelsboliger, som vil falde betragteligt i værdi. Sådan lyder det i en fælles pressemeddelelse fra ABF og EjendomDanmark.

Over 160.000 andelsboliger vil blive ramt negativt af et indgreb mod boligreguleringslovens § 5,2. Konkret vil en ejer af en typisk andelsbolig på 80 m² i København tabe ca. 280.000 kr. på sin andel, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer begrænses, og ejendommen falder 25 procent i værdi – men tabet kan også være væsentligt højere. Det vurderer EjendomDanmark i et økonomisk notat.

- Der er ingen tvivl om, at et indgreb vil gå ud over værdien af andelsboliger og give den enkelte andelshaver et stort tab, der vil kunne mærkes i privatøkonomien. Derfor er det meget vigtigt, at der ikke laves politiske indgreb, uden at konsekvenserne for blandt andre andelsbolighaverne står klare, siger Jannick Nytoft, adm. direktør i EjendomDanmark.

ABF – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation – ser også med stor bekymring på et indgreb mod § 5 stk. 2, som i værste tilfælde vil forårsage teknisk insolvens for rigtig mange andelshavere. Selv hvis politikerne ikke beslutter helt at fjerne § 5 stk. 2 men fx at fordoble beløbskravene, vil værdien af ejendommene tilhørende de private andelsboligforeninger stadig blive nedskrevet. Også det vil ramme landets andelshavere:

- Mister andelsboligerne værdi, risikerer vi, at folk bliver stavnsbundet, og i værste fald får problemer med bankfinansieringen. Derudover vil det også blive dyrere for foreningerne at belåne ejendommen, hvilket kan være nødvendigt, hvis ejendommen skal vedligeholdes, siger ABF's direktør, Jan Hansen.

Det er sandsynligvis de ca. 40.000 andelshavere, der har købt bolig de seneste fem år, som vil blive hårdest ramt af et indgreb. For mange af dem kan gælden nemlig vise sig at blive større end værdien af andelsboligen.

Og grunden til, at andelsboliger vil falde i værdi, hvis der gribes ind i § 5 stk. 2, er, at vurderingen af andelsboliger direkte bygger på vurderinger af tilsvarende udlejningsejendomme.

EjendomDanmarks notat bygger på en modelberegning af 100 andelsboligforeninger

med ca. 20.000 boliger i København. Den er udført på baggrund af en række valuarvurderinger samt indberetninger af markedsfald ved indgreb fra en lang række større ejendomsaktører.

[Se notat om konsekvenserne for andelsboliger \(/media/417131/andelsbolignotat.pdf\)](/media/417131/andelsbolignotat.pdf).

Se mere om gennemgribende renoveringer

(<https://ejd.dk/maerkesager/gennemgribende-moderniseringer>).

Fakta:

EKSEMPEL	Andelsbolig på 80 m ² Nuværende andelsværdi: 1.167.000	
Ejendomsværditab	25 procent	35 procent
Tab i andelsværdi (gennemsnit)	280.000	445.000
Ny andelsværdi (gennemsnit)	880.000	722.000

Derfor falder en andelsbolig i værdi, hvis § 5, stk.2 fjernes eller forringes væsentligt: Hvis en andelsboligforening benytter en valuarvurdering, siger andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, at ejendommen skal ansættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Det er således bestemt i loven, at andelsboligejendomme skal vurderes, som om de var udlejningsejendomme.

Ejendomme tilhørende andelsboligforeninger vurderes som udlejningsejendomme

- Der findes i alt 206.700 andelsboliger, 164.400 af dem er i ejendomme opført før 1992.
- Andelsboliger sælges ikke på et frit marked, men til maksimalpriser der blandt andet er dikteret ud fra prisen på udlejningsejendomme via en valuar. Prisen kan også følge den offentlige vurdering, men det vurderes, at langt de fleste andelsboliger i København er værdisat på baggrund af en valuarvurdering.
- Andelshaverne har også andel i foreningens fælles gæld. Derfor slår et fald i ejendomsværdien ekstra kraftigt igennem på andelsværdien.

Data for 100 andelsboligforeninger viser, at 40.000 andelshavere rammes hårdest

- Fra forening til forening er konsekvenserne forskellige alt efter belåning og hvorvidt foreningen har hensættelser til værditab eller vedligehold.
- EjendomDanmark har beregnet hvor stor en konsekvens et fald i ejendommens værdi kan have, på baggrund af en stikprøve for 100 andelsboligforeninger i København. Beregningen viser, at et tab i ejendomsværdien på 35 procent vil betyde et tab for en andelshaver med en 80 kvadratmeter stor andelsbolig på ca. 445.000 kr.
- 40.000 andelshavere har købt en andelsbolig inden for de seneste fem år, og mange af dem risikerer, at deres gæld vil blive større end værdien af boligen.

Kilde: EjendomDanmark

20. september 2019

Store konsekvenser for andelsbolighavere

Andelsboligforeningers værditab ved forringelse af muligheden for gennemgribende moderniseringer (§ 5, stk. 2)

Sammenfatning

- Andelsboliger værdiansættes efter regler for private udlejningsejendomme. En forringelse af udlejningsboligers værdi via indgreb i § 5,2 medfører dermed tab for andelsboliger.
- En gennemsnitlig københavnsk andelsbolig på 80 m² vil miste 170.000-650.000 kr. i andelsværdi. Det præcise beløb afhænger af et eventuelt indgrebs karakter.
- Ved et tab i ejendomsværdien på 25 pct. vil den samme andelshaver miste ca. 280.000 kr.
- Andelshavere med en mindre personlig opsparing end værditabet risikerer teknisk insolvens.
- Det estimeres, at 25.000-34.000 københavnske andelshavere vil blive teknisk insolvente ved moderate til kraftige indgreb.
- Ved en fjernelse af §5, stk. 2 vil værditabet og antallet af teknisk insolvente blive endnu højere. Her er de cirka 40.000 andelshavere, der har købt inden for de seneste fem år, i særlig høj risiko.

Beregninger på data for hundrede andelsboligforeninger i København viser, at op mod 40.000 andelshavere kan blive teknisk insolvente

Indgreb i muligheden for gennemgribende moderniseringer vil ikke alene påvirke ejerne af de berørte udlejningsejendomme i form af tab. Et indgreb vil også direkte påvirke de mange tusinde danske andelsboliger og andelsboligforeninger, da værdien af en andelsbolig direkte beregnes på baggrund af værdien af en udlejningsbolig.

Andelsboliger sælges ikke på et frit marked, men efter en maksimalpris. Den fastsættes grundlæggende ud fra værdien af en tilsvarende udlejningsejendom. Der findes i alt 206.700 andelsboliger. 164.400 af dem er i ejendomme opført før 1992, og de bliver dermed påvirket af en ændring i bestemmelsen om gennemgribende moderniseringer. Når man køber en andelsbolig, køber man sig samtidig til en andel af foreningens fælles gæld. Det medfører en gearingsfaktor, så en ændring af ejendommens vurdering slår ekstra kraftigt igennem på den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Til eksempel vil en andelsforening, hvor den fælles gæld udgør halvdelen af ejendomsværdien, opleve et værditab på 50 procent af maksimalprisen, ved et ejendomsværditab på

25 procent som følge af et indgreb i muligheden for gennemgribende moderniseringer jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

EjendomDanmark har beregnet, hvilke konsekvenser en fjernelse af muligheden for gennemgribende moderniseringer har for andelsboligforeningerne og andelsbolighaverne. Det er gjort ud fra et datasæt for hundrede store andelsboligforeninger i København. De hundrede foreninger har forskellige ejendomsværdier; den laveste er 180 mio. kr. og den højeste er 800 mio. kr. Tilsammen har de hundrede andelsboligforeninger 1,4 mio. m² bolig – svarende til cirka 20.000 boliger.

Værdifaldet afhænger i høj grad af indgrebets karakter. I beregningerne tages der udgangspunkt i værditab på henholdsvis 15, 25 og 35 procent af den initiale ejendomsværdi. Disse mulige værdifald er udvalgt på baggrund af beregninger på stiliserede eksempler på ejendomme, men også ud fra beregninger på konkrete ejendomme fra valuarer af andelsboligforeninger.

EjendomDanmark har modtaget svar fra i alt 18 professionelle markedsaktører om, hvor meget de forventer, at ældre udlejningsejendomme vil falde i pris, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer fjernes, og der i forvejen er et meget begrænset antal gennemgribende moderniseringer i ejendommen. Markedsaktørerne fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Typer af markedsaktørers forventninger til fald i ejendomsværdien, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer (§ 5, stk. 2) fjernes helt (spm. A)

	Gennemsnit	Laveste estimat	Højeste estimat	
Realkreditinstitut	31%	27%	35%	Nykredit, Nordea Kredit, Jyske Realkredit
Pensionskasse	42%	25%	65%	Sampension, PFA, PKA, PBU – Pædagogernes Pension, P+ (tidl. JØP og DIP)
Investor	37%	30%	45%	M. Goldschmidt Holding, Barfoed Group, Heimstaden, Emilienborg
Mægler*	55%	35%	80%	Scheel & Co., Lintrup & Norgart A/S, Cushman & Wakefield RED, EDC Poul Erik Bech, CBRE A/S og Newsec Advisory.
Alle	43%	25%	80%	

* OBS En undergruppe af mæglerne er blevet spurgt om, hvor meget de forventer, at ejendomme tilhørende andelsboligforeninger forventes at falde, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer fjernes. Da boliger i ejendomme tilhørende andelsboligforeninger kun i begrænset grad allerede forventes at være gennemgribende moderniserede, medfører det, at faldet i ejendomsværdi bliver forholdsvis stort ved fjernelse af muligheden for gennemgribende moderniseringer, da potentialet herfor er tilsvarende større.

Tilbage meldingen er, at alle markedsaktører i gennemsnit forventer, at prisen på ejendommene vil falde med 43 procent, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer fjernes.

En gruppe af mæglere og valuarer har desuden regnet på værdifaldet specifikt for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, såfremt muligheden for gennemgribende moderniseringer fjernes. Her finder markedsaktører i gennemsnit, at ejendommene vil falde med 55 procent. Dette underbygger, at de anvendte eksempler nedenfor på værditab i dette notat er meget konservative.

Beregningerne viser, at ved det centrale skøn på ejendomsstab på 25 procent taber andels haverne i de hundrede foreninger i gennemsnit 25 procent af andelsværdien. Overført til de faktiske værdier taber andels haverne i de hundrede foreninger i gennemsnit 1.420-5.600 kr. per m² - alt efter om ejendomsværditabet bliver på 15, 25 eller 35 procent. For en andels lej lighed på 80 m² svarer det til et tab for den enkelte andels haver på 110.000-450.000 kr.

Tabel 2. Tab i andelsværdi for andels haverne ved fald i ejendomsværdi, efter tab af hensættelser

	Ejendomsværditab		
	15 procent (Kraftigt indgreb)	25 procent (Moderat indgreb)	35 procent (Afgrænset indgreb)
Gennemsnitligt tab i procent	10 procent	25 procent	40 procent
Gennemsnitligt tab per m²	1.400 kr.	3.500 kr.	5.600 kr.
Gennemsnitligt tab per bolig på 80 m²	113.600 kr.	278.700 kr.	444.500 kr.

Hvis foreningens tab af hensættelser på typisk 60.000-200.000 per andels bolig lægges til tabet i andelsværdi, vil det gennemsnitlige tab for en københavnsk andels haver med en bolig på 80 m² være mellem 170.000 kr. og 650.000 kr.

Siden 1. januar 2019 har købere af andelsboliger været underlagt et krav om en egenbetaling på fem procent af den tekniske værdi (gæld + andelsværdi). For langt hovedparten af foreningerne vil et tab i ejendomsværdien på 15 procent eller derover medføre et tab på over 5 procent af den tekniske værdi. I løbet af de seneste fem år har omkring 40.000 andelsboliger skiftet hænder, heraf knap 36.000 i København.

Estimatet på potentielt teknisk insolvente beregnes ved at gange andelen af foreninger med tab større end de fem procent af den tekniske værdi (68-98 procent) med antallet af

salg af andelsboliger opført før 1992. Derved fås et øvre estimat i underkanten af 40.000 andelshavere over hele landet. Alene for København betyder det, at 25.000-35.000 andelshavere vil kunne blive teknisk insolvente (jf. tabellen nedenfor). For yderligere beregninger henvises til EjendomDanmarks tekniske notat om værditab ved forringelse af muligheden for gennemgribende moderniseringer (§ 5, stk. 2) fra 19. september 2019.

Tabel 3. Estimat for antal teknisk insolvente andelshavere

	Ejendomsværditab		
	15 procent	25 procent	35 procent
Andel foreninger med tab > 5 procent af teknisk værdi	68 procent	93 procent	98 procent
Landsdel Byen København	24.500 andelshavere	33.600 andelshavere	35.400 andelshavere
Resten af landet	2.700 andelshavere	3.700 andelshavere	3.900 andelshavere
Hele landet	27.300 andelshavere	37.300 andelshavere	39.300 andelshavere

Vigtig information om din tv-pakke

I vores forening har vi en aftale om YouSee Tv. Har du en tv-pakke via foreningen, vil der derfor ske ændringer i din pakke. YouSee oplyser, at de ønsker at forbedre tv-løsningen, og tilbyde dig den mest fleksible tv-pakke, så du kan streame din underholdning, når og hvor det passer dig. YouSee ønsker samtidig at gøre udvalget af film, serier og populære programmer større end nogensinde, så du altid kan vælge at se lige præcis det, du har lyst til. Det er nogle af grundene til, at YouSee ændrer i tv-pakkerne pr. 1 januar 2020.

Nyt i Grundpakken

Her udgår Kanal 5 og bliver erstattet af TV 2 Charlie, der blandt andet sender populære serier, spændende krimier og masser af god dansk underholdning.

Nyt i Mellempakken (Lille Tillægspakke)

Her tilføjes kanalerne TV 2 Fri, TV 2 Sport, TV3 MAX, TV3 Sport og Viasat Ultra HD. Viasat Ultra HD kan ses af alle, der har et tv eller udstyr med mulighed for Ultra HD.

- Med de nye kanaler i Mellempakken åbnes der for masser af underholdning og sport med blandt andet de største kampe fra Champions League, Premier League og Superligaen. Og du kan gå ombord i populære programmer som Krejlerkongen, Auktionshuset og Fantastiske Hammerslag.
- Disse kanaler udgår af pakken: Kanal 4, Kanal 5, 6'eren, Canal 9 og TLC.

Nyt i Fuldpakken (Tillægspakke)

Her tilføjes kanalerne C More Stars, C More First, C More Hits, C More Series, Viasat Film Premiere, Viasat Film Action, Viasat Film Family og Viasat Film Hits samt Viasat Ultra HD.

- Med de nye kanaler bliver der masser af underholdning for hele familien. Du kan fx se de populære film Journal 64, Mamma Mia! Here we go again og LEGO Filmen. Eller gå ombord i prisvindende serier som fx Peaky Blinders. Der er noget for enhver smag – og du kan også streame det hele og se det, præcis når du vil.
- Disse kanaler udgår af pakken: Kanal 4, Kanal 5, 6'eren, Canal 9, TLC, Eurosport 1, Eurosport 2, Discovery Channel, Discovery Science, Investigation Discovery og Animal Planet. Disse kanaler udgår: Kanal 4, Kanal 5, 6'eren, Canal 9, TLC, Eurosport 1, Eurosport 2, Discovery Channel, Discovery Science, Investigation Discovery og Animal Planet.

DR lukker tre kanaler

For at imødekomme danskernes øgede streamingforbrug meddelte DR allerede sidste efterår, at de ville lukke DR3, DR Ultra og DR K i forlængelse af den nye public service-kontrakt med Kulturministeriet. DR har nu meldt ud, at de tre kanaler lukker den 1. januar 2020. Kanalerne udgår dermed af tv-pakkerne. Det vil stadigvæk være muligt at se mange af programmerne fra kanalerne efter 1. januar 2020, da meget af indholdet fortsat vil være tilgængeligt via web og app.

Ændringerne sker 1. januar 2020, og de nye tv-kanaler kommer automatisk i din tv-pakke.

Du kan læse mere om de nye tiltag på yousee.dk/tv2020