

## Ejendommens værdifastsættelse

I forbindelse med årsregnskabet skal bestyrelsen indstille til generalforsamlingen, hvordan andelsværdien bør fastsættes for det kommende år.

Et væsentligt grundlag for beregningen af andelsværdien er ejendommens værdi – fordi ejendommen er andelsboligforeningens største aktiv. Derfor er det væsentligt, at bestyrelsen har kendskab til reglerne for fastsættelse af ejendomsværdien.

Reglerne for værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom findes i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Der er tre måder at opgøre ejendommens værdi på:

### **Anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer**

Her anvendes den pris, som andelsboligforeningen har givet for ejendommen som grundlag for værdiberegningen. Til anskaffelsessummen kan lægges værdien af de forbedringer, som andelsboligforeningen har udført på ejendommen, fx opsætning af altaner, ny isolering, nye vinduer og elevatorer mv.

### **Seneste offentlige vurdering med tillæg af forbedringer**

Den seneste offentlige vurdering med tillæg af forbedringer, som er udført på ejendommen siden sidste vurdering. Den offentlige ejendomsvurdering er pt. suspenderet, og sidst kendte vurdering er 1. oktober 2012. En ny offentlig vurdering for andelsboliger forventes først i 2020.

### **Valuarvurdering**

Her opgør en ejendomsmægler, med en særlig uddannelse som vurderingsmand, ejendommens værdi. Vurderingen foretages som om ejendommen var en udlejningsejendom, der bliver solgt på vurderingstidspunktet.

Valuarvurderingen er ifølge lovgivningen gyldig i op til 18 måneder, men i praksis skal vurderingen fornyes hvert år, blandt andet fordi valuarvurderingen kun kan anvendes i ét regnskabsår.

### **Valg af vurderingsprincip**

Generalforsamlingen kan principielt ændre vurderingsprincip, som den vil – så med andre ord kan man ved regnskabsaflæggelsen frit vælge at bruge det vurderingsprincip, der fx giver den højeste andelsværdi.

Vi anbefaler, at valget af vurderingsprincip sker ud fra en vurdering af, hvad der er det sikreste og mest stabile for andelsboligforeningen, og det er ikke nødvendigvis det vurderingsprincip, der giver den højeste andelsværdi.