

Advokat Bent Schou
H.C. Andersens Blvd. 11, 2.
1553 København V
Tlf. 33 13 57 47

Valbyparken

M Ø D E R E F E R A T

År 2015, den 14. december afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen VALBYPARKEN i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4-8, 2500 Valby.

87 andelshavere var repræsenteret, heraf 24 ved fuldmagt. Desuden deltog advokat Bent Schou og advokat Poul Turley samt statsaut. revisor Flemming Bang.

I henhold til indkaldelse af 2. december d.å. behandlede følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Advokat Poul Turley blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, hvilket de tilstedeværende ikke havde indvendinger imod.

2. Forelæggelse af valuarvurdering og revisors beregning af andelsværdi, samt godkendelse af den forhøjede andelsværdi på kr. 5.322,33 pr. kr. 100,-, andel svarende til kr. 14.955,75 pr. m².

Henning Waldén redegjorde for forslaget og udvalgets oplæg. Formålet var at opnå et retvisende niveau for andelskronen sammenlignet med omliggende foreninger.

Det bemærkedes, at den enkelte andelshaver ikke behøver at tage den fulde værdi.

Henning Waldén bemærkede også, at en valuarvurdering er baseret på de nuværende forhold, hvilket er ensbetydende med, at ændring af renten og andre forhold kan få indflydelse på ejendomsværdi og dermed andelskronens størrelse.

Sammenholdt med andre andelsboligforeninger blev det bemærket, at andelskronen også er afhængig af ejendommens belåning. Det er således svært at sammenligne andelskronen med andre ejendomme med samme beliggenhed, standard m.m.

Det blev også bemærket, at udgangspunktet for vurdering af selve ejendommen er den pris, som ejendommen vil indbringe som en sædvanlig udlejningsejendom. Lejestørrelsen er såle-

des en parameter for ejendomsværdien og dermed også andelskronen.

Det blev bemærket, at udover selve honoraret til valuaren, vil der være omkostninger til revisor og administrator.

Det er tilkendegivet fra valuaren, at såfremt ejendommen skal valuarvurderes i løbet af det næste 1½ år, vil prisen hos erhvervsmægler Jens Klein være væsentlig reduceret.

Blandt fremmødte andelshavere var der bemærkninger til naboejendommenes værdi og dermed andelskronen.

Forslaget blev herefter sat under afstemning og ved håndoprækning blev det konstateret, at over 70 af de fremmødte stemte for forslaget.

Det er således vedtaget, at den maksimale andelskrone forhøjes til kr. 14.955,75 pr. m².

3. Eventuelt.

a. En andelshaver fandt, at referatet fra den ekstraordinære generalforsamling den 30. september, ikke var fyldestgørende gengivet.

b. Bob Hansen afsluttede med at oplyse, at han havde indhentet tilbud fra Swedbank på vilkår for belåning af andelslejlighedens friværdi. Denne bank tilbyder en variabel rente på 2,95% p.a.. Tilbud blev udleveret til interesserede.

c. På forespørgsel oplyste Schou, at ved salg af andelslejlighed skal sælger afregnes senest 3 uger efter salgsdagen iflg. Vedtægterne (§15).

I praksis foretages afregning med et større a/c beløb umiddelbart efter salgsdagen og resten (kr. 50.000,-) afregnes 2 uger efter denne dag, nemlig når købers reklamationsfrist vedrørende mangler, er udløbet.

Dirigenten erklærede herefter mødet for afsluttet.

Således passeret.

21. december 2015 BS/PT/bn