

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 30. september afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen VALBYPARKEN i Valby Kulturhus, Valgårdsvvej 4-8, 2500 Valby.

Mødt var 82 andelshavere, heraf 28 ved fuldmagt.

I henhold til indkaldelse af 21. september 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.

Dirigenten stillede forslag om, at der i første omgang blev truffet beslutning om der skulle indhentes ny valuarvurdering og dernæst - hvis det blev vedtaget - om det skulle være initiativgruppens eller bestyrelsen forslag.

Forslag om indhentning af ny valuarvurdering:

Ved afstemning ved håndsoprækning stemte 48 for forslaget - 27 stemte imod.

2. Fra 1/4 af medlemmerne af foreningen v/Bob Hansen, Henning Waldén og Dannie Nielsen er modtaget forslag om udarbejdelse af ny valuarvurdering. Det foreslås, at Bob Hansen, Henning Waldén og Dannie Nielsen får mandat til at udvælge en ny valuar og får lavet en ny valuarvurdering.

Udgifter i forbindelse med dette afholdes af foreningen.

Henning Waldén redegjorde for forslaget og oplyste at forslaget ændredes således at der også for initiativgruppens forslag var en beløbsramme på max. Kr. 50.000,-.

Der var foretaget undersøgelse om prisniveau på andre andelsboligforeningsejendomme i kvarteret og i Københavnsområdet.

Det blev samtidig præciseret, at valuarvurdering er baseret på, hvor meget en kyndig ejendomsmægler vil skønne at en ejendom - som udlejningsejendom - vil kunne indbringe i fri handel.

Det blev fra administrationen gjort klart, at andelskroneværdien blev fastsat på generalforsamling, men bestyrelsen skal godkende de konkrete handler og disses vilkår, herunder at handelsprisen ikke er højere end det, der er tilladt i henhold til lovgivningen.

Carsten Dyhr redegjorde for forelæggelse af valuarvurdering på ekstraordinær generalforsamling den 18/8.2015, hvor der blev taget stilling til den valuarvurdering som ejendomsmægler Jørgen Lindgren/Ejendomsmæglerfirmaet Home havde udført. Den pågældende ejendomsmægler var valgt på opfordring af Bob Hansen.

Carsten Dyhr bemærkede samtidig, at bestyrelsen ikke havde forudsætninger for hvilke ejendomsmæglere der valgte høj pris og hvilke der valgte lav pris, men forudsatte, at det var den rigtige pris der fremkom.

Bestyrelsen havde forud for generalforsamlingen den 18/8.2015 haft kontakt til yderligere en valuar, som ikke skønnede værdien højere end den offentlige vurdering.

Carsten Dyhr nævnte samtidig, at Jørgen Lindgren i henhold til sit CV var skønsmand for domstolene og blev således udpeget, som vurderingsmand - når der er konflikt om fastsættelse af en ejendomsværdi.

Carsten Dyhr var opmærksom på, at initiativgruppen havde brugt meget tid på at undersøge ejendomsvurderinger. Samtidig bemærkede han, at en valuar optræder som "sælger" af sin viden omkring ejendomsværdier og dermed ønsker at fremstå med den mest attraktive vurdering af en ejendom.

Initiativgruppen oplyste om ejendomsmæglere, der havde afgivet forhåndsvurdering. Det blev oplyst, at den kunne være 15% højere end den nuværende vurdering.

3. Bestyrelsen foreslår nedsættelse af udvalg bestående af Henning Waldén (55, 3.th.), Dannie Nielsen (37, st.th.) samt et medlem fra bestyrelsen, som får bemyndigelse til at

anvende kr. 50.000,- til indhentning af yderligere valuarvurdering.

Carsten Dyhr redegjorde for dette forslag og bemærkede i den forbindelse, at et medlem i initiativudvalget åbent havde givet udtryk for, at han var i salgstanker. Derfor fandt Carsten Dyhr, at der kunne være tale om inhabilitet eller i det mindste, at man befandt sig i en gråzone.

På forespørgsel meddelte Schou, at initiativgruppen, ligegyldig sammensætning, skal varetage andelsboligforeningens samlede interesser. Der må blandt gruppens medlemmer således ikke være særinteresser, der kan være i strid med andelshavernes/foreningens interesse. Det er derfor problematisk, hvis et medlem af udvalget har særlige personlige interesser vedrørende fastsættelse af ejendommens værdi.

Carsten Dyhr bemærkede, at initiativgruppens forslag var godkendt af en gruppe på over 1/4 af andelsboligforeningens medlemmer, hvorfor initiativgruppen ikke umiddelbart kunne ændre det forslag, der var givet godkendelse til.

Carsten Dyhr bemærkede endvidere, at en væsentlig grund til at bestyrelsen ønskede en person i det udvalg der skulle udpege en ny valuar, var at bestyrelsen var indstillet på at påtage sig dette ansvar og dermed samtidig lægge op til at gruppen bestod af et uvildigt medlem.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning nemlig om udvalget skulle bestå af:

2. Medlemmerne Bob Hansen, Henning Waldén og Dannie Nielsen eller
3. Henning Waldén, Dannie Nielsen og en repræsentant fra bestyrelsen.

Ved skriftlig afstemning tilkendegav generalforsamlingen, at 44 støttede forslag 2, 35 støttede forslag 3.

Det er således vedtaget, at udvalget skal bestå af Bob Hansen, Henning Waldén og Dannie Nielsen.

På forespørgsel fra salen oplyste Schou, at problemet med en for høj valuarvurdering vil vise sig, hvis en køber af en andelslejlighed protesterer mod den indgåede aftales for høje pris og derefter ønsker at domstolene skal afgøre tvisten (med sælger).

Ved en sådan retsafgørelse vil der formentlig blive udpeget 2 valuarer, der - som sagkyndige - vil skulle afgive skøn over ejendommens værdi.

Dirigenten erklærede herefter mødet som afsluttet.

4. Eventuelt.

Der var ingen bemærkninger.

Således passeret.

7. oktober 2015 BS/PT/bn