

# Forslag fra andelshavere

## – til generalforsamling den 20. april 2023

### Forslag 6D

– om ændring af andelskrone beregningen i henhold til valuarvurdering udarbejdet i 2020

*Forslag anmoder om, at forslaget bliver behandlet sammen med godkendelse af regnskab og andelskroneberegning.*

Forslagsstiller: Thomas Andersen

Jeg stiller som forslag, at vi i regnskabet for 2022 anvender valuarvurdering indhentet før 01.07.20, da denne kan anvendes på ubegrænset tid i henhold til andelsboliglovens paragraf 5 stk. 3, da den er indhentet rettidigt. Betydningen af at anvende denne vil være, at folk fremadrettet lovligt kan sælge deres andel til en højere pris end det har været muligt tidligere. Jeg har vedhæftet pdf som viser beregningen i note 11 i regnskabet, hvor der i stedet anvendes den indhentede valuarvurdering. Dette vil fremadrettet give en lovlig maksimal salgspris på 1.126.208 kr. mod prisen i nuværende regnskab på 863.050 kr. Jeg mener dette vil give folk en større frihed ved salg af bolig. Herudover så tænker jeg også, at det tildels er lidt tåbeligt at have indhentet vurderingen uden at anvende denne.

11

Beregning af andelsværdi Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig vurdering) samt foreningens vedtægter.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Beregning efter litra b, handelsværdi		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		17.606.578 kr.
Ejendom, anskaffelsessum	- 32.663.185 kr.	
Ejendom, fastfrosset valuarvurdering	57.000.000 kr.	24.336.815 kr.
Prioritetsgæld, restgæld	14.348.833 kr.	
Prioritetsgæld, kursværdi	- 13.496.309 kr.	852.524 kr.
Samlet andelsværdi		42.795.917 kr.
<b>Fordeling på andele</b>	<b>Andelskapital</b>	<b>Handelsværdi, litra b</b>
Andelsindskud i alt	5.149.000 kr.	
Max. Handelssum pr. andel (38 stk.)	135.500 kr.	<u><u>1.126.208 kr.</u></u>
<b>Værdi pr. indskudt andelskrone</b>		<b>8,31 kr.</b>

## **Forslag 6E**

### **– om ansøgning om tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat**

**Forslagsstiller: Thomas Andersen**

Jeg vil gerne stille forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte undersøgelse med ejendomsadministration/advokat om, hvorvidt Andelsboligforeningen Thorsvej siden 2012, hvor seneste offentlige ejendomsvurdering fandt sted har betalt for meget i ejendomsskat. Jeg har tidligere selv påbegyndt undersøgelse omkring dette, hvor jeg fik en gratis indledende vurdering fra Newsec. Mail fra Philip hos Newsec er indsat herunder. Han mente, at vores kvadratmeterpris har ligget for højt, hvorfor han mener, at der er grundlag for at sige, at ejendommen har været vurderet for højt, hvorfor vi har betalt for meget i ejendomsskat. Mit forslag går derfor på, at bestyrelsens bemyndiges til at indhente tilbud og indgå aftale med en virksomhed, som yder denne service. Helt konkret vil jeg mener, at bestyrelsen skal bemyndiges til at bruge 25.000 ekskl. moms til dette.

Hej Thomas,

Tak for din mail og jeg beklager den noget lange svartid.

Jeg har netop tjekket jeres offentlig vurdering, som efter mine oplysninger skulle udgøre 47.000.000 kr. svarende til 12.716 pr. m<sup>2</sup> bygningsareal.

Tilsvarende har vi kendskab til tre handler af samme type ejendomme i jeres nærområde, som blev handlet til en gennemsnits pris pr. m<sup>2</sup> på 9.700 kr. (De sammenholdte handler er indgået mellem 2020 og 2021)

Det er derfor min vurdering, at jeres offentlige ejendomsværdi ligger højt i forhold til de handler af samme type ejendomme vi har kendskab til.

Jeg kan tilbyde at udarbejde en vurderingsrapport til brug for jeres klage for 16.500 ekskl. moms.

## **Forslag 6F**

### **– om ændring af husordenen**

**Forslagsstiller: Anja Røngaard, Katrina McKibben og Thomas Andersen**

*Nuværende tekst:*

Det er tilladt at holde hund og kat i Thorsvej Andelsboligforening – dog maksimalt to i alt. Hvalpehold udover de to dyr er tilladt én gang årligt og kun frem til salg efter max. 14 uger.

*Forslag:*

Det er tilladt at holde hund og kat i Thorsvej Andelsboligforening

Der er flere i foreningen, som ønsker at vi går tilbage til den gamle ordning med at teksten kun hedder: Det er tilladt at holde dyr.

Der er flere beboere inkl. to af forslagsstillerne, der flyttede ind her, fordi der ikke var restriktioner (andet end dem loven foreskriver med maksimalt 4 hunde). Men som efterfølgende må se sig nødsaget til at ændre planer eller ganske enkelt flytte, hvilket ikke kan være rigtigt, at folk skal.

Et af argumenterne for ændringen var, at der ikke skulle være plads i lejlighederne, men det må være op til den enkelte beboer hvordan deres liv skal indrettes, og blot fordi andre har den holdning, er det ikke ensbetydende med, at alle deler den.

**Hvis ovenstående ikke stemmes igennem, har vi endnu et forslag:**

*Nuværende tekst:*

Det er tilladt at holde hund og kat i Thorsvej Andelsboligforening – dog maksimalt to i alt. Hvalpehold udover de to dyr er tilladt én gang årligt og kun frem til salg efter max. 14 uger.

*Forslag:*

Det er tilladt at holde hund og kat i Thorsvej Andelsboligforening – dog maksimalt to i alt. Hvalpehold udover de to dyr er tilladt én gang årligt og kun frem til salg efter max. 14 uger.

Der kan dog ydes dispensation til beboere, der flyttede ind før ovenstående regel trådte i kraft, blot skal det meddeles bestyrelsen.

Dette forslag for at imødekomme de beboere, som flyttede ind under andre forudsætninger.

Det er vigtigt, at vi har så få og nemme regler som muligt, da det er forholdsvis svært at sælge lejligheder lige nu, og andelsboliglånenes renter er dyre, så jo færre restriktioner, der er, desto bedre - og den regel stod i årevis uden problemer.

## **Forslag 6G**

### **– om vedtægtsændring vedr. referater fra bestyrelsesmøder**

**Forslagsstiller: Susanne Laugesen**

Alle andelshavere har ret til at se referater fra bestyrelsesmøder, dog hvor personoplysninger er blevet anonymiseret. I den forbindelse vil jeg foreslå, at de fremadrettet offentliggøres fx på hjemmesiden (bag kode, så det kun er andelshavere, der har adgang til referater).

Herudover foregår referatskrivning/godkendelse i dag digitalt, hvorfor formuleringen om, at referatet skal underskrives af bestyrelsen bør udgå.

Jeg foreslår derfor, at vedtægternes §27, stk. 2, som pt. lyder således:

*Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.*

rettes til:

*Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet udsendes til alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter senest 10 dage efter mødet. Hvis bestyrelsesmedlemmer har kommentarer/rettelser til referatet, skal de indsendes til sekretæren senest 5 dage efter udsendelse af referat. Hvis ikke der kommer kommentarer, anses referat for godkendt. Referatet offentliggøres herefter til andelshaverne (fx på foreningens hjemmeside).*

## **Forslag 6H**

### **– om vedtægtsændring vedr. forandringer af boligernes ydre**

**Forslagsstiller: Susanne Laugesen**

I det seneste år, har der været en del spørgsmål til bestyrelsen omkring opsætning af fx varmepumpe, skur, halvtag. Af vedtægterne fremgår det, at det er bestyrelsen, der skal godkende forandringerne.

Jeg har været en del af flere bestyrelser i den tid, jeg har boet på Thorsvej, og har erfaret, at der er mange forskellige holdninger til de emner, der rører sig i en andelsboligforening.

Efter min opfattelse er det problematisk, at det afhænger af den til enhver tid siddende bestyrelse, om man kan opføre hegn, skur, halvtag eller lignende. Efter min mening bør det være generalforsamlingen, der beslutter, hvordan vi ønsker, at vores forening skal fremstå.

Jeg mener derfor, at det fremadrettet skal være generalforsamlingen, der vedtager sådanne forandringer ved at beslutte ændringer i husorden.

Jeg foreslår derfor, at vedtægternes §10, stk. 4, som pt. lyder således:

*En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.*

rettes til:

*En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, fx af redskabsskure, hegn, halvtage, skure, varmepumper eller lignende, medmindre det er besluttet på en generalforsamling og fremgår af foreningens husorden.*

## **Forslag 6I**

### **– om vedtægtsændring vedr. opstilling af halvtag foran andele**

**Forslagsstiller: Thomas Andersen**

Det er blevet besluttet i bestyrelsen, at man ikke vil henholde sig til gældende vedtægter og tidligere præcedens i foreningen omkring boligens ydre og ændring heraf. Man henviser til, at opstillingen af et halvtag er at sidestille med ændring af boligens varmekilde, hvilket jeg mener er en helt forkert tolkning af vedtægterne. Her henviser jeg til, at der er andelshavere som af bestyrelsen og tidligere bestyrelser har fået godkendt opsætningen af skure og pavilloner, som er fritstående fra husene på samme måde, som nedenstående forslag 3.b. Herudover mener jeg også, at bestyrelsen fejlagtigt har overtrådt deres beføjelser i mail til mig, hvori de kommenterer på, at andelshaver vil skulle redegøre for materialevalg og korrekt opsætning, hvilket ikke er

bestyrelsens ansvar jf. §10 stk. 6. Jeg søger derfor at indhente generalforsamlingens bemyndigelse til følgende:

Opstilling af halvtag foran hus. Jeg stiller forslaget fire delt, da alle muligheder vil være tilfredsstillende.

Det nævnes, at kommunen er blevet kontaktet i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget, og såfremt, at halvtaget ikke overstiger 10 kvadratmeter, så skal der ikke søges byggetilladelse til dette.

Alle fire forslag stilles som tilføjelses forslag til paragraf 10 stk. 4, som et pkt. 2.

Nedenstående vedtægtsændringer kræver at enten forslag 3.a. eller 3.b. godkendes.

§10, stk. 4

3.a. "Pkt. 2. Andelshaver har ret til at opsætte et halvtag på mindre end 10 kvadratmeter foran boligen, som fastmonteres på huset"

3.b. "Pkt. 2. Andelshaver har ret til at opsætte et halvtag på mindre end 10 kvadratmeter foran boligen, som opsættes som fritstående og dermed bærer egen vægt"

For at beholde husenes udseende så ens som muligt stilles nedenstående forslag som en tilladelse til opstilling af halvtag med udgangspunkt i dette:

Nedenstående vedtægtsændring kræver at enten forslag 3.c. eller 3.d. godkendes.

§10, stk.4

"Pkt. 2. Andelshaver har ret til at opsætte et halvtag på mindre end 10 kvadratmeter foran boligen i henhold til tegninger, som er udarbejdet i forbindelse med tilføjelsen af §10, stk. 4, pkt. 2 i vedtægterne"

3.c. Bestyrelsen bemyndiges til at indhente tegning af halvtag foran henholdsvis 1. plans husene og 1/2. plans husene, således at alle halvtag der fremadrettet bliver opført ligner hinanden. Halvtaget i forslag 3.c. er et halvtag, som er fastmonteret på huset med 2 stolper ud mod sti til at bære vægten.

3.d. Bestyrelsen bemyndiges til at indhente tegning af halvtag foran henholdsvis 1. plans husene og 1/2. plans husene, således at alle halvtag der fremadrettet bliver opført ligner hinanden. Halvtaget i forslag 3.d. er et halvtag, som IKKE er fastmonteret på huset med 4 stolper, 2 ud mod sti og 2 ind mod huset.

## ***Forslag 6J***

### **– om ændring af tidspunkt for hækklipning**

**Forslagsstiller: Ida Charlotte Holst**

Jeg vil stille forslag om, at vi ændrer tidspunktet for hækkklipning til lige EFTER Sankt Hans, jvf. anbefalinger fra Dyrenes Beskyttelse - <https://www.dyrenesbeskyttelse.dk/artikler/klip-ikke-haekken-foer-sankt-hans>