



## Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag, den 1.11.2022, kl. 19 på Bøgeskovhus, Cafeen

1. Valg af dirigent
2. Baggrund for de to forslag – orientering fra bestyrelsen
3. Forslag 1: ”**Princip beslutning om at anvende en del af værdistigningen til tagudskiftning og konjunktur-fond, hvis vurderingsmetode ændres til valuar metoden.**”  
(se forklaring til dette forslag på side 2)
4. Forslag 2: ”**Valuar metoden anvendes fremover til fastlæggelse af andelskronens værdi**”  
(se forklaring til dette forslag på side 2)

I forbindelse med generalforsamlingen serveres der lidt øl og vand.

Vel mødt - med venlig hilsen  
Bestyrelsen

NB. Bestyrelsen er klar over at der er folketingsvalg den 1.11.22, men forventer at generalforsamlingen ikke varer så længe, at andelshaverne behøver at gå glip af valgaftenen.

**Hvis man er forhindret i deltagelse** på den ekstraordinære generalforsamling vil vi bede om at andelshaverne tilkendegiver deres holdning ved at **aflevere en fuldmagt inden 30.10.22 til formanden i nr.110.**

---

### Fuldmagt – hvis du som andelshaver er forhindret i deltagelse 1.11.22 ?

Jeg afgiver følgende stemme til de 2 forslag (sæt kun 1 kryds for hvert forslag):

Forslag 1) JA: \_\_\_\_\_ eller NEJ: \_\_\_\_\_ eller Ved ikke/stemmer blank: \_\_\_\_\_

Forslag 2) JA: \_\_\_\_\_ eller NEJ: \_\_\_\_\_ eller Ved ikke/stemmer blank: \_\_\_\_\_

Andelshaver/andelshavere: \_\_\_\_\_ hus nr. \_\_\_\_\_

Afleveres inden 30.10.22 til formanden nr. 110



## BAGGRUND FOR FORSLAG 1:

### **Princip beslutning om at anvende en del af værdistigningen til nyt tag og konjunktur-fond, hvis vurderingsmetoden ændres til valuar metoden.**

Dette forslag handler primært om at sikre at en evt. stor gevinst ved overgangen til valuarmetoden ikke udelukkende bruges til at lade andelsværdien stige, men at en halvdel (f.eks.) afsættes til at sikre hurtig udskiftning af tag samt en fond som skal modvirke konjunktursvingning – primært hvis andelskronen skulle falde drastisk.

Hvis valuarmetoden anvendes, er der en forventning om at værdien for Syrenlunden stiger 15-20 millioner kroner. En del af disse mange penge bindes i vores boliger, blandt andet til at sikre, at vi kan låne til nyt tag uden at påvirke andelskronen negativt og sikre binding af midler til at modvirke uheldige konjunktur udsving.

Grunden til, at bestyrelsen beder om en principbeslutning om at binde midler til tag og konjunktur stigning, er, at det for flere andelshavere vil være en væsentlig årsag til at acceptere valuarmetoden, hvis den vælges. Derfor sættes dette forslag også til afstemning først for at bane vejen for forslag 2.

## BAGGRUND FOR FORSLAG 2:

### **”Valuar metoden anvendes fremover til fastlæggelse af andelskronens værdi”**

Med afskaffelsen af den offentlige vurdering, som i dag er 35 Mill. Kr., som den var i 2012 og indtil nu, er der fremover 3 muligheder:

- 1) Metoden med anvendelse af anskaffelsespris (20,2 Mill. Kr. i 1985)
- 2) Metoden hvor nettoprisindekset anvendes (forventelig 38-39 Mill. Kr)
- 3) Metoden hvor en valuar vurderer andelsboligernes værdi (forventelig 48-58 Mill. kr.)

Det informationsmøde, som blev gennemført i august, viste en overvejende stemning blandt andelshaverne for at vælge valuar metoden.

Det er således Bestyrelsens anbefaling, at der fremover anvendes en valuarmetode, hvoraf ca. halvdelen passiviseres til tagudskiftning på kort bane og et mindre million beløb til at sikre at andelskronen ikke udsættes for store konjunktur svingninger – samt en anden halvdel som andelskronen opskrives med.



## Referat fra

### Den ekstraordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden Tirsdag den 1. november 2022 kl. 19 i Cafeen på Plejecenter Bøgeskovhus

#### 1. Valg af dirigent:

Bente Holk Jensen (130) blev valgt og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Herefter gennemførtes et check af fremmødet..

Der var 27 andelshavere fremmødt. 3 andelshavere havde afgivet fuldmagter og 2 andelshavere var ikke fremmødt. Der var således beslutningskompetence.

#### 2. Baggrund for de to forslag – orientering fra bestyrelsen

Formand Ole Wessel (110) præsenterede de overvejelser, der ligger til grund for at foreslå, at den del af den forventede værdistigning ved valuar-metoden sikres at tilfalde fællesskabet og en anden del tilfalder andelshaverne individuelt i form af andelskronestigning. En del af den forventede værdistigning passiviseres og bruges til at sikre, at andelskronen ikke falder voldsomt, når der snart optages lån til nyt tag. Samtidig vil en del af de passiviserede værdier kunne bruges til at sikre andelskronen ved kommende konjunktur-udfordringer (fald i vurderingen).

Målet er fortsat at sikre en så stabil andelskrone som muligt – men samtidig lade andelskronen stige via valuar-metoden, så vi fremover er nogenlunde på niveau med et omgivende boligmarked.

Kasserer Thomas Abraham (148) fremlagde et budget eksempel, der viste hvordan økonomien kunne udvikle sig over de kommende år. Det er beregnet ud fra et tænkt scenarie omkring en valuarvurdering for at vise afhængighederne mellem værdier, lån og driftsudgifter.

Herefter var der en del afklarende spørgsmål og svar.

#### 3. Forslag 1: ”Princip beslutning om at anvende en del af værdistigningen til tagudskiftning og konjunktur-fond, hvis vurderingsmetode ændres til valuar metoden.”

Forslaget blev kort præsenteret af formanden.

Debatten synliggjorde, at hovedparten af andelshaverne var positive, men interesseret i at tage en drøftelse på et mere oplyst grundlag omkring splittet mellem hensættelser til tag, andelskrone og konjunkturfond, når valuarvurderingen foreligger.

Derfor lovede bestyrelsen, at indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling om nogle uger, når valuar har givet en vurdering af vores bygninger. På det møde kan andelshaverne mere konkret beslutte splittet mellem hvad, der skal gå til andelskronen, til tag og til konjunkturfond. Bestyrelsen vil komme med et forslag inden.

Der forventes derfor en ny **Ekstraordinær generalforsamling** – det kunne praktisk være **søndag 4.12. kl. 13.30** – en time før julekomsammen - på **Plejecenter Bøgeskovhus**.



Dirigenten kunne til sidst anmode om afstemning - og resultatet viste, at der var 27 tilstedeværende andelshavere for forslaget + 3 fuldmagt-stemmer for forslaget – kun de 2 fraværende andelshavere manglede en tilkendegivelse.

**Forslaget var derfor vedtaget.**

#### **4. Forslag 2: "Valuar metoden anvendes fremover til fastlæggelse af andelskronens værdi"**

Formanden introducerede forslaget kort.

De fleste udestående omkring overgangen til denne vurderingsmetode var drøftet under forrige punkt og ved tidligere info-møder.

Efter nogle afklarende spørgsmål blev forslaget sat til afstemning.

Resultatet viste, at der var 27 tilstedeværende andelshavere for forslaget + 3 fuldmagt-stemmer for forslaget – kun de 2 fraværende andelshavere manglede en tilkendegivelse.

**Forslaget blev derfor vedtaget**

Bestyrelsen vil indenfor et par uger kunne få fremstillet en valuar vurdering, idet der allerede tidligere har været kontakt til den valuar, som også vurderer vores nabo-andelsforening Bøgelunden. (Paul Kühl, Nordicals).

Referent: Bestyrelsen / Ole Wessel

#### **Underskrifter:**

Dirigent Bente Holk Jensen: .....

*Bente Holk Jensen*

Formand Ole Wessel.....

*Ole Wessel*

Kasserer Thomas Abraham .....

*Thomas Abraham*

Næstformand Jytte N. Bertelsen .....

*Jytte N. Bertelsen*

Bestyrelsesmedlem Søren Dybro .....

*Søren Dybro*

Bestyrelsesmedlem Christoffer Jepsen .....

*Christoffer Jepsen*