

INDKALDELSE
til
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Mandag den 28. oktober 2024 kl. 19.00
Aktivitetshuset, Møllevej 11, 4140 Borup

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Ny revisor, oplæg til beslutning
3. Forslag til beslutning om at overgå til indekseret ejendomsvurdering
4. Orientering om ny elevator i Blok 1
5. Eventuelt

Bilag 1: Orientering om anbefalet ny revisor

Bilag 2: Baggrund for, og forslag til beslutning om ny værdisætning af ejendommen Krohaven Blok 1

Bestyrelsen:

Rikke Wedege Langvad (formand), Jan Bergh (næstformand), Stine Christensen (bestyrelsesmedlem), Anne Mette Setholm (bestyrelsesmedlem)

OBS! Hvis du ikke kan deltage i den ekstraordinære generalforsamling, er det meget vigtigt, at du/ I udstedes en fuldmagt. Forslag nr. 3 om at overgå til indekseret værdisætning kræver, at minimum halvdelen af foreningen stemmer for forslaget.

Fuldmagten kan udstedes til Rikke Langvad eller et medlem af bestyrelsen.

Deltager:

Krohaven nr. _____ deltager med _____ personer på den ekstraordinære generalforsamlingen d. 28. oktober 2024 kl. 19.00

Fuldmagt til: _____

Krohaven nr. _____ giver fuldmagt til at stemme på min/ vores vegne:

Navn:

Dato:

Deltagerslip eller fuldmagt afleveres i Jans postkasse i nr. 12



Ekstraordinær generalforsamling den 28. oktober 2024

Bilag 1

Kort orientering om revisor Per Kristiansen

Jeg er registreret revisor (siden 1982), men underskriver kun på regnskaber med assistance-erklæring (ikke revision)

Jeg har udarbejdet og revideret regnskaber for andelsboligforeninger i de seneste 20 år.

Jeg mener selv at jeg derfor har et godt kendskab til regnskabsaflæggelsen og øvrige regler omkring andelsboligforeninger.

Min revisorvirksomhed ligger nu i Nysted på Lolland (Tidligere Skovbo Revision ApS)

Jeg er stadig ansat i HR Revisions afdeling i Borup, men kun på timebasis; ca. 8 timer pr. uge om efteråret og 16 timer om foråret.

I HR Revision beskæftiger jeg mig kun med nuværende kunder, som jeg selv har valgt at fortsætte med, og jeg underskriver ikke på regnskaber der.

Det skulle glæde mig, såfremt i vil gøre brug af min assistance for regnskabet for 2024 og frem over - (jeg er 67 år).

Med venlig hilsen
Per K Regnskab ApS

Per Kristiansen

Registreret revisor

Tlf.: 60 14 33 36

Ekstraordinær generalforsamling den 28. oktober 2024

Bilag 2

Baggrund for bestyrelsens forslag om at overgå til indekseret ejendomsværdi

Den 15. april 2024 trådte Loven L. 111 om værdiansættelse af andelsboliger i kraft.

Loven blev vedtaget for at hjælpe andelsboligforeninger, der har brugt ejendomsvurderingen fra 2012, (den seneste offentlige ejendomsvurdering af andelsboliger i Danmark), som udgangspunkt for at fastlægge den årligt bestemte ejendomsværdi. Med vedtagelsen anerkendte Folketinget, at den gældende metode er/var ude af trit med udviklingen, og at det var nødvendigt at introducere en midlertidig metode, indtil en ny offentlig ejendomsvurdering ser dagens lys.

Loven gælder for de andelsboligforeninger, der har anvendt den oprindelige opførelsesværdi eller den offentlige ejendomsværdi fra 2012, og ikke for andelsboligforeninger, der er overgået til valuarvurdering.

For Andelsboligforeningen Krohaven Blok 1 betyder det følgende opskrivninger for de 4 typer af andelslejligheder i Blok 1:

AB Krohaven Blok 1

Andelsværdien per lejlighed efter 2012 (2023 regnskabet side 17)						
Lejligheder	å m²	I alt m²	Oprindeligt indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Værdi pr. andelstype. Regnskabet fra 2023	Andelsværdi inkl. indskud i alt kr. Regnskabet fra 2023
2	50	100	163.150	326.300	406.939	813.878
4	61	244	199.500	798.000	496.466	1.985.864
4	74	296	244.900	979.600	602.270	2.409.080
8	91	728	299.500	2.396.000	740.630	5.925.038
18		1.368		4.499.900		11.133.860

Andelsværdi tillagt årligt Nettoprisindeks fra 2012 af ejendomsværdien. I alt: kr. 5.127.291						
Lejligheder	å m²	I alt m²	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Reguleret værdi pr. andelstype med indeksering	Andelsværdi inkl. indskud kr. & tillagt indeks-tillæg på kr.: 5.127.291 (i alt kr. 16.261.151)
2	50	100	163.150	326.300	594.340	1.188.680
4	61	244	199.500	798.000	725.095	2.900.381
4	74	296	244.900	979.600	879.623	3.518.494
8	91	728	299.500	2.396.000	1.081.700	8.653.596
18		1.368		4.499.900		16.261.151

Lejligheder	å m²	Stigning i kr. pr. lejlighed
2	50	187.401
4	61	228.629
4	74	277.353
8	91	341.070
18		

Krohaven Blok 1

AB Krohaven, Blok 1 (nr. 2 – 36)

Referat af ekstraordinær generalforsamling den 28. oktober 2024 kl. 19:00 i Aktivitetshuset, Møllevej 11, 4140 Borup.

Tilstede:

Administrator Hanne, Niels-Erik (6), Anne-Mette (8), Steen (10), Jan & Lisbeth (12), Hans Erik og Susan (16), Jens Jørgen (18), Stine (20), Anni (22), Merete (26), Jakob (28), Ninna (30), Rikke (34) og Tina (36).

Fuldmagter:

Anne (14), Freddy (32)

Ikke mødt:

Yvonne (24), Michael (2), Frederik (4)

Kort velkomst af forkvinde Rikke

Punkt 1 - Valg af dirigent:

- Tina blev foreslået og valgt
- Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet i rette tid, og dermed er lovligt indvarslet.
- Der var inklusiv fuldmagter, 83% af de stemmeberettigede var til stede.

Punkt 2 - Valg af revisor:

- Hanne præsenterer forslag om skift af revisor til Per Kristiansen ved HR Revision, der har arbejdet meget med andelsforeninger. Der er flere andre i den revisionsvirksomhed han er tilknyttet, som kan tage over, når Per en dag går på pension.
- Jan har tidligere arbejdet sammen med Per og anbefaler ham.
- Forslaget er vedtaget enstemmigt.

Punkt 3 - Forslag til beslutning om at overgå til indekseret ejendomsvurdering:

- Jan orienterer. Da vi havde ordinær generalforsamling, var den lov endnu ikke udmøntet i vejledninger. Hanne har foretaget indekseringen, Per har verificeret. Frem til 2012 blev der foretaget offentlige vurderinger af andelsboliger. Siden er der ikke kommet noget nyt. Derfor er der ikke foretaget offentligt godkendte værdistigninger siden. I 2024 er der derfor fremkommet en mulighed for at indeksere værdien af bygningen med nettoprisindekset, som SKAT offentliggør i efteråret hvert år, og dermed lejlighederne. For at undgå at komme i problemer med prissætningen ved et evt. salg, har vi valgt ikke at afvente næste års generalforsamling. Jan forklarer beløbene i bilag 2. Hanne tilføjer, at den fulde værdi af hele bygningen stiger til omtrent 26. mio. kr. Beløbene i bilag 2 er fraregnet foreningens lån. Der er fortsat god økonomi i foreningen. Rikke tilføjer, at beløbene er max-prisen - og der er dermed alle muligheder for at sætte prisen efter efterspørgslen. Susan spørger til om efterspørgslen virkelig matcher prisen - særligt i lejlighederne med skråvægge. Generelt måles skråvæg lejligheder 80 cm fra væggen eller i 120 cm højde, men vi ved det ikke præcist. Forslaget vedtages enstemmigt.

Krohaven Blok 1

Punkt 4 - Orientering om ny elevator i Blok 1:

- Anne Mette forklarer om orienteringsskrivelse vedr. elevatoren. Herunder en ny serviceaftale, som forhåbentlig får os nemmere og billigere gennem vinterens problemer. Baggrunden for en ny elevator er bl.a. lange leveringstider på reservedele, som pga. elevatorens alder skal specialfremstilles. Ét af problemerne med den nuværende løsning er også, at der kan løbe vand ned i elevatorgruben.

Jakob spørger til garantien på en elevator. Anne Mette oplyser, at der er 12 måneders garanti. Rikke forklarer, at det desværre ikke er mærkeligt, at en elevator fra den tid er ved at nå endt levetid. Anden leverandør har verificeret, at elevatoren har ramt endt levetid.

Den nye rist foran elevatoren er sat i, for at vi får rystet mere sten og grus af sko, hjul og poter, før man går ind i elevatoren.

Vi har undersøgt mulighederne for at sætte glas op foran elevatoren for at beskytte den mod vind og vejr, men pt. synes vi ikke, det er en god ide.

Vi har talt med to forskellige leverandører, men ikke undersøgt udenlandske leverancer.

Punkt 5 - Evt:

- Der er ikke kommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

- Anne Mette har fået tilbudt at købe et partytelt til foreningen for 2.000 kr. Der er umiddelbart god stemning. Bestyrelsen skal tage stilling.

- Tina spørger til snerydningen, om vi kan sørge for at sne fejes udad.

Anne Mette har lavet ny aftale med CC Vækst og følger op. Vi vil gerne betale ekstra for urea frem for salt.

Hvis andelshaverne oplever uregelmæssigheder eller brug af salt, meldes det til Anne Mette.

Dirigenten kunne herefter afslutte generalforsamlingen, og forkvinden afrunder den ekstraordinære generalforsamling og takkede for god ro og orden.



Tina Bruun Rasmussen(36)
Dirigent



Rikke Langvad (34)
Forkvinde



Stine Christensen (20)
Bestyrelsesmedlem



Anne Mette Setholm (8)
Bestyrelsesmedlem



Jan Bergh (12)
Næstformand