

## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 2018 VEDR. NY ANDELSKRONEVÆRDI

Vi havde på sidste års generalforsamling en længere diskussion om størrelsen af andelskroneværdien i vores forening. Denne drøftelse står desværre ikke nævnt i referatet fra den pågældende forsamling.

Jeg har nu undersøgt udviklingen i andelskroneværdien i vores forening gennem de sidste 11 år, og det ser ud som vist nedenfor:

2007:	kr. 175,00	2011:	kr. 150,00	2015:	kr.165,00
2008:	kr.162,00	2012:	kr.150,00	2016:	kr. 165,00
2009:	kr.145,00	2013:	kr. 150,00	2017:	kr. 170,00
2010:	kr.145,00	2014:	kr. 160,00	Bestyrelsens forslag til dette års generalforsamling.	

Vi har altså en andelsboligforening, hvor lejlighederne i dag er billige, end for 11 år siden.

Der er næppe nogen, der har fulgt med på ejendomsmarkedet gennem det sidste årti, der vil mene, at det er den udvikling man ellers har set på ejendomsmarkedet.

Ifølge den nyligt udsendte årsrapport, har bestyrelsen foreslået en andelsværdi på kr. 170,00, hvilket betyder, at en lejlighed på 83 kvm., kommer til at koste ca. kr. 1.084.260,- . Det betyder også iflg. samme årsrapport, at vi dermed har en værdiregulering (buffer) til forud - og uforudsete udgifter på kr. 10.716.884, - .

Opererer vi med ikke at have nogen værdiregulering (buffer), kan den maksimale andelsværdi sættes til kr. 231,48 jf. samme årsrapport. Det betyder, at ovennævnte lejlighed kommer til at koste kr. 1.476.379, - .

At have en buffer på næsten 11 mill. kr. til uforudsete udgifter, i en andelsforening, der efterhånden er top istandsat, er meget. Jeg har ikke i skrivende stund adgang til vores Vedligeholdelsesplan, og ved derfor ikke hvad der tilbagestår af poster, men at arbejde med en buffer på det halve, altså ca.kr. 5.500.000, - , ville formentligt være rigeligt, og gav mulighed for en andelskroneværdi på kr. 200,00, hvilket betyder at ovennævnte lejlighed på kvm. 83, ville koste kr. 1.275.600, -. En pris, der nok kommer væsentligt tættere på markedet iøvrigt.

Jeg skal lade være usagt om forslaget til den meget lave andelskroneværdi, skyldes ønsket om at have ca. 11 mill. kroner "at bygge om for", eller det skyldes en hensyntagen til de kommende købere, der bl.a. fremgår af den interne - og eksterne venteliste.

Der må efter min mening være en hensyntagen til både køber og SÆLGER. Det er ikke rimeligt, at folk, der har boet i foreningen i en årrække, ifald de af helt legale årsager ønsker at fraflytte foreningen, må sælge deres lejlighed til spotpris, for at nye købere kan få samme lejlighed til langt under det, den er værd.

Den meget lave pris kan også afstedkomme, at en del vil blive boende i foreningen, uden egentligt at ønske det, fordi de får så lidt med sig herfra, at de ikke har mulighed for at anskaffe sig nyt andetsteds. Det er næppe befordrende for et godt klima i foreningen.

Vi har en ejendom af meget høj kvalitet, og det skal selvfølgelig afspejles i prisen, sådan som det gør det i de fleste andre ejendomme. **Jeg foreslår derfor, at andelskroneværdien fastsættes til kr. 200,00 ved kommende generalforsamling.**

Venlig hilsen  
Ulla Friberg  
16, 3 th.