



A/B Margueritten
Ny Carlsberg Vej 16-20
1760 København V

Indkomne forslag januar 2020

Forslag vedrørende valuarvurdering

Regering har igen udskudt nyt boligskattesystem og en ny offentlig vurdering er også udsat. Der er ingen garanti for at systemet og dermed den offentlige vurdering ikke udsættes endnu en gang. Spørgsmålet er hvor lang tid foreningen vil vente på den nye offentlige vurdering. Det foreslås derfor at foreningen får en valuarvurdering af ejendommen.

For

- Bedre mål for foreningens værdi. Den offentlige vurdering som pt er basis for foreningens værdi er fra 2012. Siden da er der sket kraftige stigninger i det københavnske ejendomsmarked. Der er samtidig sket store forbedringer både af ejendommen, større renovation for nogle få år siden og området, fx Enghave Plads, som helhed.
- En større værdi betyder større råderum til fx lån til renovering mm.
- Hvis større andelsværdi får andelshavere også større råderum.
- Andelshavere der ønsker at sælge får lettere ved finde ny bolig. Købekraften hos foreningens medlemmer er blevet udhulet når der sammenlignes med udviklingen på det kbhske ejendomsmarked som helhed.

Imod

- Valuarvurdering kan være skæv i forhold til kommende offentlig vurdering. Det vil være et problem for efterfølgende købere hvis valuarvurderingen er for høj.
- Det koster et beløb at få en valuarvurdering. Måske omkring 15000 kr.

Når/hvis valuarvurdering kan man på ekstraordinær gf bestemme ny andelskrone.
ved bestemmelse af andelskrone skal der være to 'buffer': en buffer som tager højde for normalisering af renteniveau, og en buffer der sikrer at nye købere ikke kommer til at betale overpris ift en kommende offentlig vurdering.

Det foreslås at foreningen får en valuarvurdering af ejendommen. Selvfølgelig skal købere ikke betale overpris (som i resten af kbh), men sælgere skal på den anden side have en pris der afspejler andelens faktiske værdi.

Med venlig hilsen
Jacob



A/B Margueritten
Ny Carlsberg Vej 16-20
1760 København V

Vedtægtsændringsforslag til § 13, stk 2.

Mit forslag er, at alle andelsboliglavere tilbydes en ledig bolig i bytte, før den tilbydes nabo, overbo eller underbo til sammenlægning,

Som reglerne er nu (se § 13, stk. 2, punkt C) kan det i princippet betyde, at en enlig tilbydes en lejlighed til sammenlægning, før eksempelvis en familie eller en enlig med barn/børn i en af de små lejligheder tilbydes en større lejlighed.

Mit forslag betyder endvidere, at vi undgår, at enkelte andelshavere opnår en særlig rettighed, blot fordi de så heldige, at deres nabo, underbo eller overbo tilfældigvis flytter.

§ 13 punkt C lyder i sin nuværende form således:

Nabo, over- og underbo i samme opgang tilbydes sammenlægning. Såfremt der er flere interesserede andelshavere, prioriteres disse efter:

- 1: Familier med børn under 18.
- 2: Anciennitet

Resten af andelsboligforeningens andelshavere tilbydes andelen efter foreningens interne venteliste. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledigblevne bolig.

Mit forslag er, at punkt C deles i to, som kommer til at lyde således:

Punkt C: Andelsboligforeningens andelshavere tilbydes andelen efter anciennitet. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledigblevne bolig.

Punkt D:

Nabo, over- og underbo i samme opgang tilbydes sammenlægning. Såfremt der er flere interesserede andelshavere, prioriteres disse efter:

- 1: Familier med børn under 18.
- 2: Anciennitet

Med venlig hilsen
Eva Tryti



A/B Margueritten
Ny Carlsberg Vej 16-20
1760 København V

Vedtægtsændringsforslag

Den nuværende vedtægt lyder:

§ 13, stk 2

Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Andelshaveren kan frit bytte sin andel til anden helårsbolig. Overdragelse efter denne bestemmelse kan kun finde sted, hvis andelshaveren har mindst 2 års anciennitet som medlem af foreningen.

Nabo, over- og underbo i samme opgang tilbydes sammenlægning. Såfremt der er flere interesserede andelshavere, prioriteres disse efter:

1: Familier med børn under 18.

2: Anciennitet

Resten af andelsboligforeningens andelshavere tilbydes andelen efter foreningens interne venteliste.

Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledigblevne bolig.

Til person, som er indtegnet på foreningens eksterne venteliste.

Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Bestyrelsen foreslår, at §13, stk 2's ordlyd 'efter foreningens interne venteliste' ændres til 'foreningens andelshaver efter anciennitet.

Punkt D ændres til 'Til andelshaver efter anciennitet.'

Det betyder altså, at den interne venteliste nedlægges, og at andelshavernes ret til at overtage en lejlighed gælder alle andelshavere og at den prioriteres efter anciennitet.

Vedtægtsændringsforslag

For at der ikke skal være tvivl om, at referentrollen ikke automatisk følger dirigentrollen, foreslår bestyrelsen følgende:

§ 21, stk 2, pkt. 1, som lyder:

'Valg af dirigent og referent' deles i to punkter.

§ 21, stk 2, pkt. 1 vil således lyde 'Valg af dirigent' og

§ 21, stk 2, pkt. 2 vil lyde 'Valg af referent'.