

Til andelshaverne i  
A/B Sønderport

Wantzin Ejendomsadvokater  
Adelgade 15, 5.sal  
1304 København K

CVR 38 65 08 23  
33 13 11 35  
www.wzn.dk  
info@wzn.dk

8. juni 2021  
Sagsnr. 100235

## Ordinær generalforsamling den 15. juni 2021

Til orientering kan jeg oplyse, at der er indkommet følgende yderligere forslag til behandling på den kommende ordinære generalforsamling under dagsordens punkt 5:

- j. Forslag fra Asger Mose Wingender vedrørende eventuel valuarvurdering med henblik på at opnå en retvisende valuarvurdering, jf. vedhæftede **bilag 5** (forslaget bortfalder, hvis valuarvurdering ikke vedtages).
- k. Forslag fra Asger Mose Wingender vedrørende reserver til at imødegå forringelse af ejendomsværdi, jf. vedhæftede **bilag 6** (forslaget bortfalder, hvis valuarvurdering vedtages)
- l. Forslag fra Pia Maarup Carlsson, Kenneth Drabæk og Sasha Elmelund om indhentelse af en "vejledende" valuarvurdering, jf. vedhæftede **bilag 7**.
- m. Forslag fra Pia Maarup Carlsson, Kenneth Drabæk og Sasha Elmelund om nedsættelse af et elevatorudvalg, der kan afsøge de tekniske og økonomiske forhold for etablering af elevatorer i de elevatorløse op-gange, jf. vedhæftede **bilag 7**.

Advokat (H)  
Rasmus Juvik

rj@wzn.dk

Sekretær  
Judith Søndergaard  
40 60 29 72  
js@wzn.dk

Med venlig hilsen

Rasmus Juvik

## **Forslag vedrørende eventuel valuarvurdering**

(bortfalder hvis valuarvurdering ikke vedtages)

For at opnå en retvisende valuarvurdering foreslås følgende:

1. Bestyrelsen pålægges at anvende en anden valuar end ved vurderingen der var til afstemning i 2019.

Baggrund: Vurderingen der var til afstemning ved generalforsamlingen i 2019 var fejlbehæftet. Der optrådte flere deciderede regnefejl, og antagelserne omkring renter, inflation og prisfastsætning af risiko var ikke i overensstemmelse med den gældende økonomiske virkelighed (undertegnede er økonom så dette ligger inden for mit fagområde). For at sikre en vurdering af en højere kvalitet er det oplagt at vælge en anden – og dygtigere – valuar.

2. Såfremt bestyrelsen ligesom sidst indhenter flere overslag på en vurdering, bør bestyrelsen vælge den valuar hvis vurdering ligger tættest på gennemsnittet af de indhentede vurderinger.

Baggrund: Gennemsnittet af de indhentede vurderinger vil være det bedste bud den faktiske værdi af ejendommen. (Ligesom ved den type konkurrencer hvor folk bliver spurgt om hvor mange legoklodser der er i en stor kasse. Folk gætter i øst og vest, men gennemsnittet af gættene er som regel tæt på det faktiske antal legoklodser).

3. Resultatet af valuarvurderingen skal sendes ud til beboerne i så god tid at eventuelle fejl og mangler kan nå at blive opdaget og rettet, og at den reviderede vurdering kan sendes ud inden generalforsamlingen. De underliggende data og regneark skal i den forbindelse gøres tilgængelige for de beboere der måtte ønske at se dem.

Baggrund: Dette tiltag skal sikre, at eventuelle fejl kan nå at blive opdaget så vi ikke igen skal stemme om en fejlbehæftet vurdering.

Forslagsstiller:

Asger Mose Wingender

Amagerbrogade 22, 3th

## **Forslag vedrørende reserver til at imødegå forringelse af ejendomsværdi** (bortfalder hvis valuarvurdering vedtages)

Det foreslås at de generalforsamlingsbestemte reserver på 4 mio. kr. til imødegåelse af forringelser af ejendomsværdien afskaffes og at andelskronen bliver opskrevet tilsvarende.

Baggrund: Disse generalforsamlingsbestemte reserver er afsat for at forhindre at en ny offentlig vurdering mindsker andelskronen. Da lovgivning vedtaget i februar betyder, at der ikke kommer nye offentlige vurderinger i fremtiden, er der ikke længere behov for reserverne. Endvidere er den gældende offentlige vurdering fra 2011 ikke justeret for inflation, hvorfor ejendommen siden 2011 reelt har mistet ca. 8% af sin værdi, svarende til 17 mio. kr. (kilde: Danmarks Statistik). Overførslen af reserverne til andelskronen vil derfor delvist opveje ejendommens værditab gennem de seneste 10 år, hvilket jo også er reservernes oprindelige formål.

Forslagsstiller:

Asger Mose Wingender  
Amagerbrogade 22, 3th

## **Disse forslag stilles i fællesskab af to andelshavere i Svinget 3:**

Pia Maarup Carlsson og Kenneth Drabæk, Svinget 3, 4.tv

Sasha Elmelund, Svinget 3, 4.tv

1.

### **VALUARVURDERING**

Motivation: Ejendomsmarkedets generelle udvikling – først udsættelsen og dernæst afskaffelsen af den offentlige vurdering, har betydet at "flytte-dynamikken" er forsvundet og mobiliteten dermed er gået i stå – internt som eksternt. Andelshavere kan føle sig "låst" fordi de ikke kender den fremtidige værdi af deres lejlighed.

#### **Forslag:**

**Der indhentes en "vejledende" valuarvurdering (inden udgangen af 2021) som sammen med det regeringsnedsatte udvalgs anbefaling ( <https://im.dk/nyheder/nyhedsarkiv/2021/mar/nyt-udvalg-om-andelsboliger>), kan danne grundlag for hvordan beboerne på et oplyst grundlag, ved næste generalforsamling, ønsker ejendommen vurderet.**

2.

### **ELEVATORUDVALG**

Motivation: En elevator gør en stor forskel i hverdagen for både ældre, børnefamilier og alle os andre. F.eks. vil det give ældre i en stor lejlighed mulighed for at bytte til en mindre og billigere lejlighed hvis der er elevator. Det vil således øge den interne mobilitet i ejendommen. Samtidigt vil ejendommen blive mere værd.

#### **Forslag:**

**Der nedsættes et udvalg som kan afsøge de tekniske og økonomiske forhold for etablering af elevatorer i de elevatorløse opgange.**

**De indhentede oplysninger samt evt. budget for etablering, fremlægges på næste generalforsamling.**