

Engly 4. oktober 2024.

**Dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling
torsdag d. 10. oktober kl. 18.30
i Boldklubben Olympia**

Foreløbig dagsorden.

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referenter.
3. Valg af stemmeoptællere.
4. Konstatning af rettidig indkaldelse.
5. Beslutning om sluttidspunkt for generalforsamlingen. Bestyrelsen foreslår kl. 22.
6. Status på købsprocessen ved bestyrelsen, herunder fremlæggelse af en vurdering af finansieringsomkostninger.
7. Beslutning om at købet af grunden kræver to tredjedeles flertal.
Forslagsstiller: Bestyrelsen.
8. Beslutning om at vedtagelse af fordelingsnøgle og udmatrikulering kræver to tredjedeles flertal. Forslagsstiller: Bestyrelsen.
9. Vi foreslår, at der ved køb af Englys grund oprettes en grundejerforening, hvor hvert enkelt medlem ejer sit eget havelod.

Begrundelse: Købsprisen er den samme for en ejerforening som for en andelsforening, men der er flere fordele ved en ejerforening.

Fordele ved ejerforening er blandt andet:

Eje af eget havelod og andel af fællesareal.

Optagelse af kreditforeningslån; herunder afdragsfrihed og nedsparingslån, fradrag af renter.

Indefrysning af grundskyld (pensionister).

Individuel opgørelse af grundskyld.

Delmatrikulering af ejerlodder er en engangsudgift.

Fremtidige finansielle dispositioner vedr. egen have og hus er foreningen udvedkommen.

Optagelse af lån gennem Englys fælleslån er stadig en mulighed med tinglyst pantebrev.

Forslagsstillere: Kirsten, have 38, Gyde, have 18 og Lotte, have, 13.

10. Vi foreslår, at foreningen engagerer en uvildig selskabsadvokat til at udfærdige et notat med fordele og ulemper ved hhv. en ejerforening contra en andelsforening, hvorefter beslutning af Englys ejerkonstruktion, efter køb af grunden, foretages på ekstraordinær generalforsamling.
Forslagsstillere: Kirsten, have 38, Gyda, have 18 og Lotte, have 13.

11. Jeg foreslår at vi som ny fordelingsmodel, får en Valuar til at lave en fordelingsnøgle til os ud fra markedsværdien på de enkelte haver. Denne fordelingsnøgle skal danne udgangspunkt for fordeling af vores andele af købet, samt danne grundlag for en kommende fordeling af grundskylden.

Motivation for forslaget:

Jeg har snakket med Rasmus Engel (Erhvervsmægler & DiplomValuar) fra

Gottlieb & Partners (det firma Foldschack brugte i forbindelse med lejeforhandlingerne med kommunen). Hans anbefaling er at vi på samme måde som i en ejer- eller andelsboligforening, får lavet en fordelingsnøgle ud fra en værdiansættelse af de enkelte havers markedsværdi. Enten enkeltvist eller i niveauer/trapper ud fra hvordan grundene må bebygges. Rasmus arbejdede med vores sag og kender forholdene i Engly, så han tilbyder at lave en sådan fordelingsnøgle til os for 30.000,- (+ moms). Han siger han kan levere arbejdet på ca. 14 dage fra vi har sagt ok.

Jeg tror aldrig vi vil nå overens i forhold til en fordelingsmodel og der vil altid stå nogen tilbage som vil føle sig uretfærdigt fordelt eller snydt. Ved at få en professionel valuar til at lave en neutral vurdering kan vi én gang for alle få fastsat en fordelingsnøgle og slippe for den utryghed og strid disse uenigheder har bragt os gennem årene.

Med dette forslag vil vi kunne sige ja til at købe grunden. Vi vil ikke kende det eksakte beløb for hver især, men vi vil have vished for at fordelingen vil ske ud fra en neutral markedsværdi vurdering. Og indenfor kort tid efter beslutningen, kan vi få en fordelingsnøgle og lave et estimat på hvad vi hver især kommer til at betale.

Endvidere anbefaler han, at vi får ændret vedtægterne så de læner sig mest muligt op af standardvedtægterne for ejerforeninger, idet det er hans erfaring at vi som ejere kan få problemer med at få finansiering hos kreditinstitutterne, hvis der ikke er fastsat og "fastlåst" en fordelingsnøgle i foreningen. Så det kan vi tage med i det videre arbejde, hvis vi beslutter os for at købe. Forslagsstiller: Marttin, have 78

12. Beslutning om fordelingsnøgle.

a. Ligelig fordeling. Forslagsstiller: Bestyrelsen.

b. Den nuværende 60/40 model. Forslagsstiller: Bestyrelsen.

c. 100% differentiering. Forslagsstiller: Bestyrelsen.

d. Forslag om 80/20 fordeling.

80/20 modellen er den samme fordelingsmodel som 60/40. Forskellen er at 80% af købsprisen fordeles ligeligt mellem alle haver og de resterende 20% fordeles efter havestørrelse/m².

Jeg har lavet en repræsentativ undersøgelse af de offentlige grundvurderingerne (2022) her i lokalområdet og den viser at der blandt alle de undersøgte grunde (fra 218 – 713 m²) kun er ca. 20% forskel på vurderingerne uanset grundstørrelse og bebygget areal.

Jeg stiller forslaget om en 80/20 fordeling fordi den vil ændre fordelingen således at der maksimalt er 23% forskel på andelsprisen på den mindste og den største grund i Engly. Dette niveau vil svare til prisniveauet ude i den virkelige verden og jeg mener ikke, at vi skal prissættes anderledes – vi har alle købt ift. markedsværdien og hvis vi igen skal sælge er det rimeligt at den kommende andelspris svarer til det offentlige vurderingsniveau, så ingen - hverken små eller store grunde - forfordes frem for andre. Forslagsstiller: Marttin, have 78.

e. Forslag om at 60/40 laves om til 40/60.

Altså, at vi fordeler gæld/grundskyld/fælles-udgifter således:

a) Fælles-arealer betaler vi for per have, uden at differentiere

b) 40% af resterende udgifter betaler vi for per have, uden at differentiere,

mens

c) 60% af resterende udgifter fordeles efter havestørrelse

Vi undlader altså at inddrage spørgsmålet om husenes (mulige) størrelse; vi undlader at differentiere 100% efter grundstørrelse; men differentierer i stedet lidt mere til fordel for de små huse/grunde; og kan måske endeligt stede striden om fordelingsnøgle til jorden? Forslagsstiller: Kristoffer, have 2.

13. Beslutning om køb af grunden. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at sætte købsprocessen i gang under forudsætning af at det kommende finansieringstilbud er lig med eller bedre end det der er fremlagt.
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

14. Eventuelt.