

Referat af Ekstraordinær General Forsamling 2024

Dato for GF

Møde: 11-06-2024

Referat: 19-06-2024

Bestyrelse

Stine	Forperson	Have 8
Maria	Kasserer	Have 6
Kuno	Medlem	Have 13

Forslagsstillere med begæring om ekstraordinær GF

Ingrid	Have 20
Thomas	Have 14
Jesper/Sanne	Have 4
Jakob/Signe	Have 22
Anna	Have 17

Dirigent

Thomas	Have 14
--------	---------

Referent

Frederik	Have 8
----------	--------

Beslutningsdygtighed

13 haver fremmødte fysisk, 1 deltog online og 5 haver havde afgivet fuldmagt/brevstemmer.

I alt 19/21 haver (90%), dvs. generalforsamling (GF) er beslutningsdygtig.

5/5 foreslagsstillerne som har begæret ekstraordinær GF er repræsenteret i person.

Indkaldelse til ekstraordinær GF er sket rettidigt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og 3 stemmetællere.
2. Opdatering fra Kasserer: Foreløbig offentlig vurdering og grundskyld
3. Indkomne forslag.
4. Eventuelt.

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Thomas (have 19) melder sig som dirigent/ordfører. Referent er Frederik (have 8).

Anna (have 17), Johan (have 18) og Maria (have 6) er stemmetællere.

2. Til info: Foreløbig offentlig vurdering og grundskyld

Efter indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling modtog bestyrelsen den nye *foreløbige offentlige 2023-vurdering* af foreningens grundværdi (ikke at forveksle med den nye *valuarvurdering* fremlagt under punkt 3). Eftersom 2023-vurderingen af erhvervsejendomme (omfattende andelsboliger) er blevet forsinket, har en midlertidig vurderingsmetode været nødvendig for at kunne opkræve grundskyld for 2024.¹

Kasserer Maria fremlægger den nye foreløbige 2023-vurdering for generalforsamlingen. Der henvises her til PowerPoint præsentationen², som også er vedlagt referatet.

Ét af hovedpunkterne for præsentationen er, at foreningens grundværdi er steget markant til **35.836.000 DKK**, altså 40 gange mere end den seneste offentlige vurdering fra 2019, som lå på 910.000 DKK. Dette medfører, at grundskylden stiger med 860% fra ca. 21.000 DKK/året til **180.613 DKK/året**, som dog indfases over en periode på 20 år.

Bemærk, at det er kun den *endelige* 2023-vurdering, som forventes klar tidligst i 2026, der kan benyttes i salgsøjemed. Når den endelige vurdering ligger klar vil eventuelle fejl i grundskyldsopkrævningen blive efterreguleret³.

Af denne grund er der heller ingen *umiddelbare* klagemuligheder over den foreløbige 2023-vurdering, dog er der potentielt set klagemuligheder igennem en individuel ansøgningsproces. Bestyrelsen er ikke bekendt med det fulde omfang af denne ansøgningsproces.

Hvordan forholder medlemmerne sig til den foreløbige 2023-vurdering?

Det diskuteres på generalforsamlingen, hvordan foreningen skal forholde sig til den nye grundskyldsopkrævning. Der er bred enighed om at den foreløbige 2023-vurdering virker både urealistisk og fejlbehæftet, specielt set i lyset af, at foreningen netop har fået foretaget en privat valuarvurdering, som - med brug af en anden vurderingsmetode men under de samme betingelser - har vurderet foreningens grundværdi til 4.800.000 DKK (altså en faktor 7,5 til forskel).

¹ Grundskyld er en ejendomsskat, som hidtil har været opkrævet af HTK men nu er overdraget til Skatteforvaltningen. Skatten beregnes på baggrund af Vurderingsstyrelsens ejendomsvurderinger.

² I præsentationen beskrives også en sideløbende vurdering, den såkaldte '2021-vurdering', som skulle være blevet benyttet til opkrævning af grundskyld i 2022 og 2023. Når denne vurdering forventes forelagt i løbet af 2025 vil grundskylden for 2022 og 2023 blive genberegnet og efterreguleret. Mere herom når 2021-vurderingen engang foreligger. Se ligeledes <https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/hvad-sker-hvornaar/>.

³ Hvis den foreløbige grundskyldsopkrævning har været for høj ift. den endelige vurdering, vil vi få pengene retur og vice versa.

Kassereren understreger, at hun ikke ønsker at bære ansvaret alene, og vil gerne vide om medlemmerne ønsker at igangsætte en klage-ansøgningsproces af den foreløbige vurdering - eller blot afvente resultatet af den endelige 2023-vurdering.

Konsekvensen af den nye vurdering er dog i praksis ikke så slem som på papiret: I praksis er der altså tale om en *interimperiode* frem til den endelige 2023-vurdering bliver tilgængelig, hvor foreningens medlemmer vil opleve en stigning i kontingentopkrævningerne grundet øget grundskyld. På grund af stigningsbegrænsningen vil grundskylden stige med 400-500 DKK/have/året. Herefter må det forventes at den endelige vurdering (eventuelt som følge af en klageproces), vil befinde sig i et niveau tilsvarende valuarvurderingen⁴.

Der opnås således enighed om, at der bør afklares yderligere og undersøges hvordan andre andelshaveforeninger og kolonihaveforbundet generelt forholder sig til de foreløbige 2023-vurderinger.

Efter den ekstraordinære GF kunne Susan Mai fra Kolonihaveforbundet desuden oplyse, at "*forbundet arbejder på, at kolonihaveforeninger ikke omfattes af den nye beskatning*". Bestyrelsen vil følge udviklingen af denne proces og underrette medlemmerne herom på næste GF.

3. Indkomne forslag

3.1. Accept af valuarvurdering

For nuværende er den seneste offentlige vurdering (senest korrigeret i 2020) gyldig til fastsættelse af foreningens grundværdi.

En ny ejendomsvurdering er blevet foretaget af [VALUAREN](#) d. 19/4-24 på baggrund af vedtaget forslag fra den ordinære generalforsamling d. 4/4-24. Vurderingen er blevet fremsendt i sin helhed per mail d. 8/5-24.

Offentlige vurdering (2020):	910.000 DKK
Ejendomsvurdering foretaget ved valuar (2024):	4.800.000 DKK

Grundværdiberegning:

En repræsentant for kolonihaveforbundet bekræfter nedenstående værdifordelingsmetode.

Nuværende andelskrone:	910.000 DKK / 9649 kvm =	94,3 DKK/kvm
Foreslået andelskrone:	4.800.000 DKK / 9649 kvm =	497,5 DKK/kvm

Ejendomsvurderingen fordeles ud på foreningens 21 havelod på baggrund af størrelsen af de respektive havelod (inkl. 1/21-del af fællesarealet) ud af det samlede foreningsareal på 9649 kvm. Areal af havelod

⁴ Vurderingsstyrelsen beskriver selv, at de forventer mindre end 20% afvigelse fra tidligere vurderinger (omregnet til et 2022-niveau).

og andel af fællesarealet fremgår af kontingentopkrævningerne.

Maksimalværdien, som havelod kan sættes til salg for, består af grundværdien af huset, vurdering af husene på grunden (ekskl. løsøre) og eventuelle forbedringer (herunder kloak og vand), se eventuelt <https://kolonihaveforbundet.dk/wp-content/uploads/2021/08/Vejledning-til-koeber-og-saelger-om-vurdering-2021-.pdf>

Eksempel:

Grunden på et havelod er 400 kvm. Andel af fællesareal er 65 kvm. Samlet areal er således 465 kvm.

*Foreslået ny grundværdi: 465 kvm * 497,5 DKK/kvm = 231.319 DKK*

Det giver en værdiforøgelse på 187.465 DKK.

Afstemning

Foreningen accepterer valuarens ejendomsvurdering af foreningens grundværdi fra d. 19/4-24.

Forslaget kommer til afstemning:

- | | |
|-----------|----|
| 1. Ja | 18 |
| 2. Nej | 0 |
| 3. Blankt | 1 |

Valuarvurderingen vedtages med stemmemajoritet og kan herefter benyttes som gældende vurderingsmetode for foreningens grundværdi. Separate mails vil snarest blive udsendt til medlemmerne med de nye grundværdier for de respektive havelod.

Bemærk: Vurderingen er gyldig indtil der foretages re-vurdering, eller såfremt generalforsamlingen beslutter sig for igen at benytte den offentlige vurderingsmetode.

3.2. Hvor ofte skal der foretages revurdering?

Eftersom forslag 1 blev vedtaget, skal det besluttes, hvor ofte generalforsamlingen ønsker at foretage re-vurdering for at holde grundværdien tidssvarende.

Der foreslås følgende muligheder (kommentarer er listet herunder):

1. Re-vurdering foretages hvert år
 - Følger regnskabsåret
 - Fair og forudsigeligt
 - Forventet omkostning: 6.000 DKK + moms hvert. år = 360 DKK/have/år
2. Re-vurdering foretages minimum hvert 3. år
 - Følger tilsvarende mindstekrav for andelsboligforeninger
 - Andelshavere kan fremskyde vurdering såfremt forslag stilles herom.
 - Forventet omkostning: 6.000 DKK + moms hvert 3. år = 120 DKK/have/år

3. Ingen fast re-vurdering

- Der er ingen krav til re-vurdering
- Re-vurdering kræver forslag på generalforsamlingen
- Forventet omkostning: 10.000 DKK + moms/gang = 600 DKK/have/gang

Afstemning

Forslaget kommer til afstemning:

- | | | |
|----|---------------------------|-----------|
| 1. | Hvert år | 0 |
| 2. | Mindst hvert 3. år | 14 |
| 3. | Ingen fast re-vurdering | 3 |
| 4. | Blankt | 2 |

Bestyrelsen er således bemyndiget til at få foretaget re-vurdering minimum hvert 3. år (andelshavere kan fremskyde vurdering såfremt foreslag stilles herom).

5. Eventuelt

Intet blev noteret under dette punkt.

Tak for en god generalforsamling 😊

Referent på GF:

Frederik Budde

NAVN & HAVE

19-06-2024

DATO

Frederik Budde

UNDERSKRIFT

Bestyrelsens forperson:

Stine Panch Kolmos

NAVN & HAVE

19-06-2024

DATO

Stine Kolmos

UNDERSKRIFT

Bestyrelsens kasserer:

Maria Sophie Andersen

NAVN & HAVE

19-06-2024

DATO

M

UNDERSKRIFT

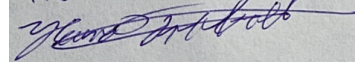
Bestyrelsesmedlem:

Kuno Trabolt

NAVN & HAVE

19-06-2024

DATO

KUNO Trabolt


UNDERSKRIFT