

Andelsboligforeningen Klosterbakken II

Bestyrelsens beretning for året 2024

Velkommen alle her til generalforsamling i Andelsboligforeningen Klosterbakken II. En særlig velkomst skal lyde til vore nye andelshavere Maja Marlene Petersen og Lars Martin Bertelsen, der har overtaget nr. 53 efter afdøde Jørn Almdal.

Endnu et år er gået, og det har været et meget roligt år i andelsboligforeningen – næsten for roligt, idet det har været vanskeligt at beskæftige bestyrelsen.

Der har været to hovedtemaer, vi har drøftet på møderne

- Ventelister contra interesselister, og
- Værdiansættelse af ejendommen i forbindelse med opgørelse af andelskronen.

Drøftelserne omkring ventelister contra interesselister skyldes, at en andelshaver udtrykte ønske om, at vores venteliste blev ændret til en interesseliste. Det kan gøres ved, at generalforsamlingen vedtager denne ændring. De personer, der står på ventelisten, har ingen retsbeskyttelse herimod.

På ventelisten står man fast, og der skal spørges i rækkefølge i forbindelse med salg. På interesselisten kan de af andelsboligforeningen udvalgte personer udtage de personer fra interesselisten, som matcher den profil man ønsker i andelsboligforeningen, og tilbyde dem at købe.

I interesselistesystemet kan man udpege de personer, man anser for bedst egnede for foreningens fortsatte trivsel og give dem tilbuddet om at overtage. Det kan naturligvis være en fordel, men det er stort set den samme type personer, der ønsker at blive skrevet op, nemlig de hvor børnene er flyttet hjemmefra, og kan se at huset fremtidigt bliver for stort. Det vil derfor være vanskeligt at udpege de personer i interesselistesystemet, der skal have fortrinsret, medmindre de har specielle kompetencer, man ønsker at anvende. Interesselistesystemet er derfor på ingen måde transparent.

Bestyrelsen har besluttet at fortsætte med ventelisterne, idet de er transparente i form af gennemsigtighed forstået som åbenhed og ærlighed samt gennemskuelse. Det mener vi er nødvendigt for at tilbagevise al den turbulens, der har været omkring ventelistesystemet. Men de virker også som en form for auktion i forbindelse med salg, idet samtlige på ventelisten får tilbudt at besigtige boligen, herefter at udtrykke ønske om at byde ind. Den første på listen, der herefter bliver enig med sælger, overtager andelen og boligen.

Som bestyrelse godkender vi dem, der ønsker at blive skrevet op på ventelisten. Herefter er det den enkeltes ønske om bolig og pris, der afgør hvem, der overtager i Waitly systemet. Vi har i dag 50 personer på ventelisten. Det medfører lang ventetid for den enkelte. Vi har da også fået spørgsmål om vi anvender ventelisterne strait, hvilket vi naturligvis kan bekræfte og henvise til Waitly, der administrerer systemet.

På sidste års generalforsamling blev der stillet spørgsmål om at ændre ejendommens værdiansættelse i opgørelsen af andelskronen, for at give andelshaverne et større spillerum ved salg.

Det har vi naturligvis taget op til vurdering, og samtidig er der sket lovændring, hvorefter ejendommens værdiansættelse kan ske på følgende måde:

- 1 Anskaffelsesværdien
- 2 Den offentlige vurdering
- 3 Den offentlige vurdering pristalsreguleret – nyt princip
- 4 Valuarvurdering

Ad 1 Anskaffelsesværdien - Vi har i alle årene anvendt anskaffelsesværdien på kr. 48 mill. fra 2008 som grundlag for værdiansættelse af andelskronen. Ejendommen blev indtil 2020 værdiansat til under denne værdi af eksterne samarbejdspartnere.

Ad 2 Den offentlige vurdering – Den offentlige værdi er sidst opgjort i 2012 til kr. 52 mill. Fastsættes ikke længere på andelsboliger.

Ad 3 Den offentlige vurdering pristalsreguleret – Da man ikke længere opgør den offentlige vurdering, har man givet tilladelse til at pristalsregulere værdien fra 2012 til nu. En sådan regulering medfører en prisforhøjelse på ca. 20%.

Ad 4 Valuarvurdering – En valuarvurdering skal vise ejendommens værdi i fri handel. Vi fik et cirkatal i 2023 på kr. 50 mill., altså under den offentlige værdi. Værdifastsættelsen er rimelig dyr, og kan anvendes i ca. 3 år. Derfor er der næppe grund til at gå videre med denne.

Det er op til generalforsamlingen at fastsætte værdiansættelsen.

Hvis man anvender anden vurdering end anskaffelsesværdien, skal gælden opgøres til kursværdi. Da vores prioritetsgæld forrentes med omkring 1% er kursværdien meget lav. Hvis vi indfri gælden i dag, vil vi få et nedslag på ca. kr. 6 mill.

Vi har i bestyrelsen drøftet de enkelte værdiansættelsesprincipper og besluttet at indstille til generalforsamlingen, at ejendommen værdiansættes til den offentlige vurdering fra 2012 kr. 52 mill. Denne værdiansættelse medfører, at ejendommen stiger med kr. 10 mill. i opgørelsen af andelskronen. Ejendommens værdi stiger med kr. 4 mill. mens gælden falder med kr. 6 mill. Falder renten fremover stiger gældens restværdi. Sker dette kan vi pristalsregulere den offentlige værdi, hvilket i dag vil medføre en opskrivning af ejendommens værdi med kr. 10 mill.

Anvender vi den offentlige værdi som foreslået, vil andelsværdien af den enkelte bolig udgøre kr. 1,2 – 1,5 mill. afhængig af andelstypen.

Stigning i andelsværdien udgør fra kr. 395.000 – til kr. 488.000 og udgør 48%, hvilket er meget voldsomt. Andelsværdien med tillæg af andel af foreningens gæld, bør være på linje med salgsværdien af en tilsvarende bolig i området. Jeg gør derfor opmærksom på, at andelsværdien udgør det maksimum, som den må sælges til. Det er således tilladt at sælge til under andelsværdien. Husk det, den dag I skal træffe beslutning herom.

På generalforsamlingen sidste år blev der klaget over træk fra utætheder i boligen. Johnny har fået termofotograferet sin og en anden bolig, hvilket vi forhåbentlig kan blive klogere af. Endvidere har vi indgået aftale med vor tømrer – Høgh & Wibe – om afmontering af liste under vinduer, stoppe med mere isolering, bagstop samt fuge. Det arbejde vil blive udført snarest.

Vi har haft dialogmøde med ABF Vestsjælland den 21.01.25, og Cornelia er i gang med at overveje implementeringen af de tiltag, vi bliver enige om.

Vi skal have opdateret vedligeholdelsesplanen efter 5 år. Vi ved ikke helt, hvem der skal gøre det, idet vi ikke mener at den nuværende er særlig operativ.

Tja det var så alt for denne gang, og jeg vil gerne afslutte med en stor tak til alle dem der gør en indsats for boligforeningen. Det gælder både dem, der gør en fast indsats som bestyrelse og bogholder, og dem der beredvilligt træder til når vi kalder – tusind tak.

Kalundborg, den 31.01.2025

Bestyrelsen