

Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/F Stævnen

Bestyrelsen i A/F Stævnen indkalder til ekstraordinær generalforsamling og til afstemning om, at grundværdien for Stævnen sættes op med hjælp fra advokat Jens Munch fra Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius

Generalforsamlingen skal stemme om følgende:

Ja: Vi får advokat Jens Munch til at søge om at få grundværdien sat op

Nej: vi gør ikke mere, og grundværdien forbliver på 2.000.000 kr.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Nedsættelse af optællingsrepræsentanter
4. Afstemning – se bestyrelsens notat

1. Valg af dirigent

Jesper Jensen 7.3 blev valgt til dirigent

2. Valg af referent

Jørgen Carstensen, 4.4 blev valgt

3. Nedsættelse af optællingsrepræsentanter

Morten Kyndbøl, 3.4 og Helle Drejer 0.3 blev valgt

4. Afstemning – se bestyrelsens notat

Efter en afklarende debat blev der afholdt afstemning. De udleverede stemmesedler blev udfyldt og afleveret til stemmetællerne. Resultatet blev:

ja: 31

nej: 0

Ikke afgivne stemmer: 8

Med dette resultat giver generalforsamlingen bestyrelsen bemyndigelse til at bede Jens Munch om at arbejde for at få sat grundværdien op og accepterer samtidig de forbundne omkostninger på 10.000 kr.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen

Referat: Jørgen Carstensen 4.4

Bilag:

Bestyrelsens indkaldelse og redegørelse

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING OM: GRUNDSKYLD, FORBEDRINGER OG GRUNDVÆRDI

Bestyrelsen i A/S Stævnen indkalder til ekstraordinær generalforsamling og til afstemning om, at grundværdien for Stævnen sættes op, med hjælp fra advokat Jens Munch fra Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius.

Denne beskrivelse vil i meget korte træk fortælle, hvad der ligger til grund for denne indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. I virkeligheden ville en omfattende beskrivelse fylde en 10-15 sider, men vil være enormt teknisk beskrevet, og nok ikke alt for forståeligt. Beskrivelsen her er forenklet så meget som muligt, således alle gerne skulle have en mulighed for at forstå omfanget.

Baggrund

Alle lejligheder betaler:

- Ejendomsskat
- Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskat vedr. IKKE dette her. Det er KUN **ejendomsskat** (også kaldet **grundskyld**) der er tale om her.

Grunden som Stævnen ligger på, er i dag samlet set vurderet til 2.000.000 kr. (grundværdi). Det er dette beløb vi indtil nu alle har betalt grundskyld af.

Med brevet vi alle (både nuværende og tidligere ejere) fik d. 3. november 2015, har SKAT givet os medhold i et fradrag for forbedringer på i alt (igen samlet set) 5.435.000 kr.

Sådan som reglerne er sat sammen, vil regne stykket for grundskyld fremover se således ud:

Grundværdi	2.000.000 kr.
heraf Råjord	500.000 kr.
Fradrag for forbedringer	5.435.000 kr.
Værdi der betales grundskyld af	500.000 kr.

Det der kaldes Råjord er en værdi man er tvunget til at betale grundskyld af, uanset hvor meget man har i fradrag. Dvs. af de 2.000.000 kr. vi skal betale grundskyld af, og tvunget til at betale af råjord, vil vi kun kunne benytte 1.500.000 kr. af det samlede fradrag på 5.435.000 kr. Idet der er tale om en ny lov for **Fradrag for forbedringer**, er der også fastsat overgangsregler. Overgangsreglerne siger, at "det beløb der anvendes i **Fradrag for forbedringer** fremadrettet, kan aldrig oversige det beløb man anvender i 2013". Som det ser ud nu, anvender vi kun de 1.500.000 kr. Og vi vil derfor aldrig kunne anvende de sidste 3.935.000 kr. Med mindre vi beder om at få grundværdien sat op!

Vi har mulighed for inden d. 4. december 2015, at gøre indsigelser, hvis vi ikke er enig i det forslag vi alle har modtaget brev på. SKAT har givet os en udsættelse på 14 dage, for den frist der stod i det modtagne brev d. 3/11 2015.

Advokat Jens Munch vurderer, uden at han selvfølgelig kan holdes op på dette, at en realistisk grundværdi for Stævnen ligger på omkring 7.500.000 – 7.800.000 kr. Dvs. hvis SKAT sætter grundvurderingen op til denne vurdering, og vi IKKE har gjort indsigelser inden d. 4. december 2015, vil beregningen af grundskyld se således ud:

Grundværdi	7.500.000 kr.
heraf Råjord	500.000 kr.
Fradrag for forbedringer (anvendt i 2013)	1.500.000 kr.
Værdi der betales grundskyld af	6.000.000 kr.

Altså en værdi der er 3 gange så høj, i forhold til den værdi vi har betalt af indtil nu. Som skrevet tidligere, har vi indtil nu betalt grundskyld af i alt 2.000.000 kr. Fradraget for forbedringer har vi slet ikke gjort brug af endnu.

Grundet den voldsomme højere betaling alle ejere kan risikere at havne i, indstiller bestyrelsen i A/S Stævnen, at vi beder advokat Jens Munch om hjælp til at få grundvurderingen op i en mere korrekt niveau, således vi kan gøre brug af hele det fradrag vi har fået mulighed for at anvende.

Til sammenligning skal det nævnes, at Sejlet har en grundvurdering på 6.300.000 kr., hvilket vurderes til at være en mere rigtig vurdering.

Ekstraordinær generalforsamling

Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling og afstemning af ovenstående:

Mandag d. 30. november 2015

Restaurant Nordatlanten, 1. sal

JA: vi får advokat Jens Munch til at søge om at få grundværdien sat op

NEJ: vi gør ikke mere, og grundværdien forbliver på 2.000.000 kr.

Med i brevet her, ligger en seddel med et lejlighedsnummer. Denne seddel skal medbringes til den ekstraordinære generalforsamling, og skal bruges til afstemningen.

De lejlighedsejere der ikke har mulighed for at deltage, er velkommen til at sende fuldmagt til formand Marie Møllegaard på marie@mmregnskab.dk, enten med JA eller NEJ til afstemningen. HUSK at notere fulde navn samt lejlighedsnummer (fx nr. 2, 1. sal, lejlighed 3).

Modtagne fuldmagter inden **søndag d 29. november 2015 kl. 12.00**, vil indgå i afstemningen.

Lejlighedsejere der ikke deltager på den ekstraordinære generalforsamling, og som ikke afgiver fuldmagt med JA eller NEJ inden, vil i afstemningen tælle som neutral.

Spørgsmål

Hvis brevet her giver anledning til mere tekniske spørgsmål, inden I føler jer klar til at afgive stemme, så vil vi meget gerne have, at I sender en mail til marie@mmregnskab.dk så hurtigt som muligt, så bestyrelsen kan nå og få svar fra de rette personer på spørgsmålene *inden* den ekstraordinære generalforsamling.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i A/F Stævnen

Flemming Mengers, Jørgen Carstensen og Marie Møllegaard