

Til samtlige medlemmer

Der indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling torsdag den 29. juni 2023 kl. 19:00 i fælleshuset AF Selandia

Afstemning om:

1. Ændring af vedtægternes pkt. 9.8, så man fremadrettet kan stemme ved fuldmagt ved en generalforsamling

På den ordinære generalforsamling den 5. marts 2023 blevet dette forslag fremlagt og stemt om, men dog ikke vedtaget, da 2/3 af medlemmerne skal være til stede ved en vedtægtsændring. Der var dog 62 haver ud af 73 haver som stemte for forslaget, hvorfor forslaget går videre til denne ekstraord. generalforsamling, hvor det kan vedtages ved simpelt flertal.

Bestyrelsen støtter fortsat forslaget.

2. Vedtagelse af valuar vurdering ift. grundværdi.

På den ordinære generalforsamling den 5. marts 2023 blevet forslaget om en valuar vurdering af vores grundværdi (en del af andelsværdien) vedtaget. Bestyrelsen har indhentet og fået vurdering fra autoriseret valuar, som vi ønsker at fremlægge og gennemgå for medlemmerne. Vurderingen er ligeledes vedhæftet indkaldelsen.

Med denne afstemning og evt. vedtagelse giver medlemmerne bestyrelsen bemyndigelse til;

- At opskrive grundværdien for det enkelt havelod med den andel af den opgjorte sum for vurderingen ex. kloak-værdien, da denne betragtes som en individuel forbedring (86.000).

Beregning:

Vurdering/221 havelodder: 271.493,21. Ny andelsværdi kr. 271.493,21 + kr. 86.000
i alt kr. 357.493,21.

- At implementere vurderingen med virkning fra 29.06.2023.
- At medlemmerne er indforstået med en årlig udgift fra år 2025 på max. 20.000 kr. for retvisende vurdering plus evt. indeksregulering, svarende til ca. 91 kr. pr. havelod. Vurderingen bliver udført inden den årlige ordinære generalforsamling for her at beslutte og stemme om en evt. ny andelsværdi baseret på årlige vurdering.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

NB. Som det fremgår af skrivelsen fra valuaren, er vurderingen/markedsprisen inkl. Fælleshus, keglebane og toiletbygning.

Juli 2023
København Ø, den 9. september 2022
Sag 800245

Haveforeningen Selandia
Att. Hr. Arne Jørgensen
Viberupstræde 10
2770 Kastrup

Haveforeningen Selandia, Viberupstræde 10, 2770 Kastrup

Efter aftale med fr. Lena Hostrup & hr. Arne Jørgensen har vi den 26. april 2023 foretaget en besigtigelse af grunden med 221 lodder af varierende størrelser.

Vi er blevet anmodet om at oplyse markedsværdien pr. 31.12.2022 for det samlede grundareal på 101.021 m² heraf vej 0 m².

Værdien af de enkelte bygninger er ikke medtaget i kontantværdien, idet salg af selve kolonihavehusene er underlagt særlige regler. Det er således alene grundværdien der er værdisat.

Ved besigtigelsen deltog hr. Arne Jørgensen.

Vi gik rundt i området som er beliggende i et naturskønt område. Fælleshuset med køkken og toilet-faciliteter herunder et handicaptolet, boldbane, legeplads blev besigtiget. Der er en professionel keglebane fra 1960erne (tysk model). På grunden er der nogle fælles parkeringspladser.

Området blev renoveret i 2017 herunder vand og kloak. Kloakeringen kostede kr. 12.463.462. Der er nedgravet belysning med nye kabler. Kontor og mødelokale er nyistandsat. Der er opsat hjertestarter.

Haveforeningen er beliggende på matr.nr. 15 u Skelgårde, Tårnby og den offentlige ejendomsværdi er pr. 01.10.2020 fastsat til kr. 6.750.000 heraf grundværdien kr. 6.061.300. Grundværdi og ejendomsværdi er to begreber, der ofte forveksles. Grundværdien er den værdi, som grunden har, når den ikke er bygget på. Når man køber en grund, køber man altså kun grundværdien. Ejendomsværdien er grundværdien plus værdien af bygningerne på grunden.

Området er omfattet af bestemmelserne i Tårnby Kommuneplan 2021-2033

Haveforeningen Selandia har status som varigt kolonihave område jf. Tårnby Kommuneplan 2021-2033 side 82-83.

Salgsprisen for selve husene er reguleret af bestemmelser fra Kolonihaveforbundet.

WIBORG + PARTNERE APS
LYNGBYVEJ 14 2
2100 KØBENHAVN Ø
TLF.: +45 70 22 82 52

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK
WWW.WIBORG-PARTNERE.DK
CVR. NR. 26 75 66 77
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

Haveforeningen Selandia, 2770 Kastrup ligger i den gamle Tårnby kommune, der er klassificeret som **Radonklasse 3**. Det betyder at **3-10%** af husstandene i området vurderes at have et radonniveau på 200 Bq/m³ eller mere (WHO anbefaler at koncentrationen ikke overstiger den øvre grænseværdi på 100 Bq/m³). Som udgangspunkt er risiko for Radon i boligen derfor høj.

Radonklasse 3 klassificeringen stammer fra den landsdækkende radonundersøgelse fra 2001. Undersøgelsen inkluderede 15 målinger i den gamle Tårnby kommune. Af de 15 målinger var den højeste radonkoncentration 240 Bq/m³ og middelkoncentrationen var 55 Bq/m³. Det geologiske underlag på Haveforeningen Selandia, 2770 Kastrup er **Moræneler**, der frigiver Radon og dermed **øger risiko for Radon** i boligen.

Til kolonihaveforbundet betales p.t. et årligt beløb på kr. 91.176,50.

Den samlede markedsværdi incl. fælleshus, keglebane, toiletbygning men uden kolonihavehuse andrager kr. 60.000.000

skiver kroner Seksti millioner.

Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af grunden end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Undertegnede vurderingsmand erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at jeg hermed opfylder bestemmelserne i retsplejelovens § 60.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i 1 eksemplarer som beror på vort kontor. Rapporten er fremsendt til fr. Lena Hostrup og hr. Arne Jørgensen som pdf fil.

Med venlig hilsen



Erik Wiborg

Ejendomsmægler & Valuar, MDE

Bilag:

Jordforureningsattester

Side 82-83 fra Kommuneplan 2021-2033

Side 1-3 fra BBR-meddelelse

Fotos

WIBORG + PARTNERE APS
LYNGBYVEJ 14 2
2100 KØBENHAVN Ø
TLF.: +45 70 22 82 52

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK
WWW.WIBORG-PARTNERE.DK
CVR. NR. 26 75 66 77
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG