



Tirsdag, den 25. november 2014, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thor i beboerokalet, Nærumgade 14/Sandbjerggade 1, kld., 2200 København N.

Dagsordenen var, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Følgende passede på generalforsamlingen:

Ad 1 – valg af dirigent

Formanden, Heidi Dalfoss foreslog, at administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent, hvilket der ingen indvendinger var mod.

Dirigenten konstaterede, at ud af 156 andelshavere var 34 mødt eller repræsenteret, således at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Videre konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Ad 2 – bestyrelsens beretning

Bestyrelsen henviste dels til sin egen beretning og dels til gårdudvalgets beretning, hvilke to beretninger var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var kommentarer eller spørgsmål til beretningerne, kunne dirigenten konstatere, at dette ikke var tilfældet, og begge beretninger var derfor taget til efterretning.

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab samt andelskroneværdiberegning

Administrator gennemgik årsregnskabet, idet det indledningsvis blev fremhævet, at uanset at det med indkaldelsen til generalforsamlingen udsendte regnskabseksemplar ikke var underskrevet af bestyrelsen, var det et regnskab, som blev indstillet til godkendelse på generalforsamlingen.

Revisor havde givet regnskabet en såkaldt blank påtegning, idet det på side 3 i regnskabet var anført, at regnskabet gav et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014. Der var ingen forbehold overfor regnskabet – fra revisors side.



Herefter gennemgik administrator resultatopgørelsen, aktiver og passiver – og til sidst andelskronværdiberegningen.

Resultatopgørelsen udviste et overskud – før betalte prioritetsafdrag – på kr. 1.372.000,00. Prioritetsafdragene udgjorde kr. 1.541.000,00 og efter tilbageførsel af afskrivninger med kr. 268.000,00, var der ca. kr. 99.000,00 til overførsel til næste regnskabsår.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til regnskabet, og formanden oplyste på en forespørgsel fra et medlem, at årsagen til stigningen i udgiften til renovation fra kr. 335.000,00 i forrige regnskabsår til kr. 381.000,00 i regnskabsåret 2013/2014 var, at der dels var opstillet flere containere og dels var kommet en glascontainer til.

Herefter gennemgik administrator aktiver og passiver, og det blev fremhævet, at egenkapitalen på ca. kr. 23 mill. var opgjort på den bogførte værdi af ejendommen, svarende til ca. kr. 53 mill. Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2013 var på kr. 156 mill. Administrator bekendt havde Folketinget besluttet at udskyde revisionen af principperne for beregning af ejendomsvurderingen, således at der formentlig tidligst om to år ville ske noget vedrørende fastsættelsen af ejendomsvurderingen. Det var dog ikke til at vide, om man blev enige om en revision tidligere.

Under aktiverne sås, at foreningen havde en kontantbeholdning på kr. 4,8 mill. Dette skulle sammenholdes med, at andelshavere, der havde solgt deres andele, havde ca. kr. 870.000,00 tilgode. Reelt havde foreningen derfor en overskydende likviditet på ca. kr. 4 mill.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var spørgsmål til aktiver og passiver, ønskede et medlem oplyst – set i relation til, at medlemmet selv havde måttet efterbetale temmelig store beløb, både på vand- og varmeregnskabet – hvilke principper, der lå til grund for opkrævningen af a'conto vand og a'conto varme.

Administrator og formanden svarede, at sådanne opkrævninger var baseret på forrige års forbrug af vand og varme. Først, når en andelshaver havde boet i ejendommen ca. ét år, og således havde fået det første varme- og vandregnskab, ville der kunne ske regulering af a'conto opkrævninger. Ejendomsadministrationen regulerede som udgangspunkt automatisk størrelsen af a'conto opkrævninger, såfremt en andelshaver havde fået større tilbagebetalinger på vand- og varmeregnskabet. Andelshavere, der fandt, at eventuelle reguleringer ikke var tilstrækkelige, kunne altid rette henvendelse til ejendomsadministrationen.

Herefter blev andelskronværdiberegningen gennemgået, og administrator gjorde opmærksom på, at andelskronværdien blev beregnet med udgangspunkt i ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2013 – alt som det fremgik af side 15 i regnskabet (note 18).

På foranledning af et medlem, der forespurgte, hvad der eventuelt ville ske, såfremt den nuværende ejendomsvurdering ændrede sig, svarede administrator, at regeringen i 2013 igangsætte en plan om udvikling af et nyt ejendomsvurderingssystem til ikrafttræden i 2015. Dette arbejde havde dog vist sig langt mere omfattende end først antaget, og sådan som administrator havde forstået de seneste nyheder om ændring af vurderingssystemet, ville der tidligst ske noget i foråret 2018 for almindelige ejerboliger og i 2019 for udlejningsejendomme. Der foreligger et lovforslag til æn-



dringer i vurderingsloven, og det er udformet, så ændringerne har virkning indtil 2015. Der vil nok komme nogle justeringer, men heller ikke disse er kendt i en bredere offentlighed endnu.

Det var lovpligtigt, at bestyrelsen skulle fremkomme med et forslag til andelskroneværdiansættelse, og i regnskabsåret 2013/2014 var bestyrelsens forslag, at andelskronen blev sat til kr. 11.000,00 pr. m², hvilket indebar en stigning i forhold til forrige års andelskroneværdi på kr. 10.256,38 pr. m².

Dette fik et medlem til at forespørge, hvad der var årsagen til, at bestyrelsen stillede forslag om så forholdsvis stor en stigning. Formanden svarede på bestyrelsens vegne, at andelskroneværdien i hvert fald mindst i de sidste fire år havde været den samme, og set i lyset af, at samtlige større renoveringsprojekter – i millionklassen – nu var gennemført, havde bestyrelsen efter samråd med revisor besluttet, at yderligere en del af den relativt store egenkapital skulle komme andelshaverne tilgode.

Set i sammenligning med andelsboligforeningen, der lå på de lige numre i Høsterkøbsgade, var kr. 11.000,00 pr. m² ikke særligt højt, idet den førnævnte forening havde en andelskroneværdi på kr. 15.000,00 pr. m².

Den andelshaver, der havde stillet spørgsmålet, efterlyste bestyrelsens mere overordnede politik til fastlæggelse af andelskroneværdien. Formanden svarede, at bestyrelsen ikke som sådan havde gjort sig konkrete overvejelser om, hvorvidt andelskroneværdien skulle fastholdes med henblik på at sikre "billige boliger". Bestyrelsen havde, set i lyset af muligheden for en stigning, fundet det rettest, at andelshaverne nu, når der var mulighed for det, fik en stigning.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt spørgeren ønskede andelskroneværdiforslaget sat under afstemning, blev dette bekræftet. Dirigenten redegjorde herefter for afstemningsreglerne, herunder at bestyrelsens – mere vidtgående – forslag ville blive sat under afstemning først, og såfremt der var et flertal for dette, ville det være at betragte som godkendt.

Afstemningen viste, at der var 29 stemmer for de kr. 11.000,00 pr. m², og denne andelskroneværdifastsættelse gælder herefter indtil næste ordinære generalforsamling.

Afslutningsvis under regnskabspunktet gennemgik administrator nøgletallene, der var aftrykt på side 23, 24 og 25 i regnskabet. Det var første gang, andelsboligforeningens regnskab indeholdt nøgletal. Der var tre nøgletalsskemaer – A, B og C –, og de var alle lovpligtige, således at forstå, at de skulle udleveres af en andelshaver, der solgte sin andelslejlighed. Skemaerne kunne fås i underskrevet stand hos administrator i forbindelse med udstedelse af det såkaldte andelsboligskema, som også som altovervejende hovedregel var nødvendigt i forbindelse med salg af en andelslejlighed.

De konkrete nøgletal blev gennemgået, og det blev nævnt, at koderne B, C, D, E etc. relaterede sig til rubrikker i skemaerne.

Den samlede regnskabsafslæggelse blev herefter godkendt.

**Ad 4 – drifts- og likviditetsbudget for tiden 1. juli 2014 til 30. juni 2015**

Administrator gennemgik udkastet til driftsbudget, der indeholdt et forslag om en boligafgiftsforhøjelse på 2 % fra og med 1. januar 2015.

Formanden oplyste, at den planlagte vedligeholdelse, der var budgetteret til kr. 650.000,00, for størstedelens vedkommende indeholdt en omlakering af 21 stk. bagtrapper. Udgiften hertil var på ca. kr. 600-615.000,00. Arbejdet ville formentlig tidligst komme i gang i foråret 2015, så når likviditetstrækket i driftsbudgettet var på lidt over kr. 400.000,00, var det måske ikke helt realistisk, når ikke den samlede udgift blev afholdt i indeværende regnskabsår.

Af planlagte opgaver var der også huslogbogen, der indebar en digitalisering af alle stamdata for ejendommen og de enkelte andelslejligheder og lejelejligheder.

Et medlem ønskede oplyst, hvad der var årsag til, at bagtrapperne skulle lakeres allerede nu, og formanden svarede, at der desværre ikke var brugt den korrekte skibslak på alle trapper af entreprenøren/malermesteren, således at de fleste af dem var slidt helt ned til træet, men skibslak må ikke benyttes af Arbejdstilsynet.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til budgettet, og et medlem ønskede oplyst, hvorledes budgettet indvirkede på medlemmernes mulighed for eventuelt at omprioritere egne andelslejligheder. Administrator og formanden svarede, at en andelshavers andel af den konkrete budgetudgift naturligvis kunne have en vis betydning for, hvor høj en rente en andelshaver skulle betale for et banklån, men den reelle, konkrete rentefastsættelse fra bankens side afhang også af andelshaverens personlige økonomi og pantesikkerheden i en andelslejlighed.

Her supplerede administrator med, at det for en del banker også havde stor betydning, om der var en såkaldt tvangsauktionsklausul i en forenings vedtægter. Denne klausul indebar, at en bank som retsforfølgende panthaver kunne overtage en andelslejlighed på en eventuel tvangsauktion og herefter havde seks måneder til at videresælge andelslejligheden. Det var foreningspolitik, hvorvidt en forening ville have en sådan bestemmelse. Det havde tidligere været til drøftelse i A/B Thor, hvilket ikke havde ført til konkrete forslag. Bagsiden af medaljen med en sådan tvangsauktionsklausul var naturligvis, at en andelshaver måske nemmere risikerede, at banken truede med en tvangsauktion. Hvorvidt der i givet fald så var den store fordel ved en mindre årlig rente, var ikke et spørgsmål, som administrator kunne udtale sig om.

Herefter blev driftsbudgettet, herunder boligafgiftsforhøjelsen, godkendt.

Ad 5 – forslag

Gitte Elisabeth Møller havde stillet forslag om, at varmemesteren fik bemyndigelse til at undersøge og etablere flere/mere cykelkælderplads/barnevognsplads i de nedgangspartier, hvor det kan lade sig gøre - eller alternativt, at det blev undersøgt, om der kunne etableres et barnevognsrum og et cykelkælderrum hver for sig.

Forslagsstilleren havde intet at tillægge til forslaget, og herefter fik flere bestyrelsesmedlemmer ordet.



Det blev præciseret, at bestyrelsen meget gerne påtog sig den opgave, som forslagsstilleren ønskede, men i første omgang ville bestyrelsen også fokusere på en oprydning. Der var taget skridt til at rydde gamle cykler ud, og næste skridt ville være at rydde for eksempel gamle barnevogne ud.

Herefter skulle det undersøges, hvor der rent praktisk kunne skabes mere plads til barnevogne m.v. Dette kunne blandt andet udføres ved varmecentralen på hjørnet af Lundtoftegade 36/Nærumgade 22 og videre i Høsterkøbsgade 17 i nærheden af det nuværende cykelkælderum/barnevognsrum.

Konklusionen blev herefter, at bestyrelsen følger op på sagen og fremkommer med konkrete forslag.

Afslutningsvis under dette punkt nævnte formanden, at næste cykelrydning ville finde sted i 2015.

Ad 6 – valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

A. Bestyrelsesvalg

Bestyrelsen havde udtrykt ønske om, at den samlede bestyrelse i henhold til vedtægterne blev på syv medlemmer, og som nye medlemmer af bestyrelsen blev valgt Sune Lindholdt og Karina Hansen, begge for to år, således at valgperioderne udløber i 2016. Til bestyrelsen blev i øvrigt genvalgt Rune Odin og Sofie Lund-Larsen, også for en valgperiode på to år, således at valgperioderne udløber i 2016.

Foruden disse består bestyrelsen af formand Heidi Dalfoss, Edith Ahlbeck og Allan Dam, der alle tre er på valg i 2015.

B. Suppleantvalg

Som bestyrelsessuppleanter blev valgt Dorrit Colding (1. suppleant) og Jesper Riisbøll (2.suppleant). Valgperioden er ét år.

Ad 7 – valg af administrator

Administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev genvalgt.

Ad 8 – eventuelt

Indledningsvis fik Karina Hansen ordet, idet hun ønskede en principiel drøftelse af, hvorvidt det var muligt at etablere altaner i andelsboligforeningen.

Formanden og administrator henlede opmærksomheden på vedtægternes § 11 B, hvoraf det fremgik, at det var lovligt at etablere altaner, men at ethvert projekt skulle godkendes af bestyrelsen. Administrator supplerede med oplysning om, at det formentlig ville kunne godkendes af Københavns Kommune, at ikke alle andelshavere i en opgang fik altaner (den såkaldte "mågeklattemetode").



Karina Hansen ønskede en tilkendegivelse af, hvorvidt der var andre andelshavere, der var interesserede, og da dette var tilfældet, ville hun om fornødent tage et initiativ til at nedsætte en projekteringsgruppe altanudvalg.

Næstformanden præciserede afslutningsvis, at der, såfremt der skulle fremsættes et altanforslag overfor bestyrelsen, skulle foreligge et meget konkret og detaljeret projekt. Dette skulle ske ikke mindst af hensyn til eventuelle skyggegener fra altanerne.

Bestyrelsesmedlem Allan Dam fremhævede, at han meget gerne så, at der blev arrangeret en sommerfest. Videre henstillede han til sine medbestyrelsesmedlemmer, at der blev indkaldt til et informationsmøde, hvor idéen om huslogbogen blev drøftet mere detaljeret. Selv fandt han, at idéen om en digital registrering ville styrke fællesskabet i foreningen og professionalisere bestyrelsens mulighed for hele tiden at have aktuelle oplysninger om ejendommen og lejlighedernes tekniske data.

Et medlem ønskede, at bestyrelsen medvirkede til en nærmere undersøgelse af, hvad der kunne være årsag til, at der var meget store udsving i de vand- og varmeregninger, der kom fra Brunata. Hun havde selv været udsat for, at hun måtte efterbetale kr. 10.000,00 i ét år og kr. 12.000,00 i et andet år. Efter hendes opfattelse havde ikke alle lejligheder fået udskiftet vand- og varmemålere til de nye fjernmålere. Bestyrelsen havde ikke nogen konkret viden i så henseende, men medvirkede meget gerne. Medlemmet blev opfordret til at komme i bestyrelseslokalet i kontortiden, således at sagen kunne drøftes nærmere.

Et bestyrelsesmedlem oplyste, at da fjernmålerne oprindeligt blev installeret, var der tale om, at Brunata ikke havde haft adgang til 12 lejligheder. Formentlig var dette ikke længere tilfældet, men det var værd at undersøge.

Spørgeren ønskede videre oplyst, om ledige beboelseslejligheder, der havde været udlejet, blev genudlejet, eller om de blev solgt. Formanden svarede, at der i 2006 havde været 27 udlejningslejligheder. Nu var der 19, og formanden kunne således bekræfte, at alle ledige beboelseslejligheder blev solgt.

Afslutningsvis henledte administrator opmærksomheden på, at foreningen hos administrator havde en hjemmeside på www.homannlaw.dk - brugernavn: 2030 - password: Homann20.

Dirigenten gav herefter ordet til andelsboligforeningens formand, som takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.00.

Som dirigent og referent:


Bent-Ove Feldung