

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Til beboerne i
Andelsboligforeningen Grönings Have

København, den 6. april 2017

Referat fra den ordinære generalforsamling som afholdtes

onsdag den 5. april 2017, kl. 20.00

i varmemesterlokalet J.C. Christensens Gade 5, kld.

1. Valg af dirigent

Formand Ronnie Edvardsen bød alle velkommen, hvorefter alle fremmødte præsenterede sig selv, og fuldmagter blev samlet ind.

Til generalforsamlingen var 22 ud af 33 medlemmer repræsenteret ved fremmøde, og 1 medlem var repræsenteret ved fuldmagt. 23 medlemmer var derved repræsenteret, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til samtlige punkter på dagsordenen. En enkelt andelshaver måtte dog forlade generalforsamlingen før tid, så der var kun 22 stemmeberettigede fra punkt 4 og fremefter på dagsordenen.

Formanden foreslog Line Rask til dirigent. Line Rask blev herefter valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, samt der ikke var indkommet forslag.

Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, som derfor blev godkendt.

2. Valg af referent

Dirigenten foreslog på bestyrelsens vegne Ronnie Edvardsen som referent, hvilket blev godkendt.

3. Bestyrelsens beretning

Formand Ronnie Edvardsen fremlagde bestyrelsens beretning for det forgangne år.

Konstitueringen af bestyrelsen

Efter generalforsamlingen 2016 konstituerede bestyrelsen sig med:

Formand: Ronnie Edvardsen (valgt på generalforsamlingen 2015)

Næstformand: Sabine Pøthe Jensen

Kasserer: Finn Pedersen

Repræsentanter i ejerforeningen: Ronnie Edvardsen og Torben Petersen

Sekretær: Ronnie Edvardsen

Ansvarlig for køb og salg af lejligheder: Torben Petersen
Ansvarlig for fremleje: Sabine Pøthe Jensen
Suppleanter: Lene Villadsen og Line Rask

Lene Villadsen er i året midlertidigt indtrådt for Sabine Pøthe Jensen, som har orlov fra bestyrelsesarbejdet.

Økonomien

Sidste år vedtog vi et budget for 2016 med forventet overskud på 84.941 kr., og foreningen har realiseret et resultat på 94.609 kr., så det kan jo ikke være ramt meget bedre.

Ifølge budget 2017 er der budgetteret med overskud på 190.015 kr. ud fra uændret boligafgift. Forbedringen skyldes at vi her i 1. kvartal 2017 har fået rentetilpasset vores F3 lån, så renten er nedsat fra 0,7260% til 0,0552%. Bestyrelsen gjorde sig nogle overvejelser omkring omlægning til F5 lån, men ved at fastholde F3-lånet har vi fået en meget lav rente, og dermed luft i budgettet til enten opsparing eller nedsættelse af boligafgiften.

Finn har desuden lavet nogle budgetoversigter for de efterfølgende 2 år, og her ser det lige så godt ud. Hvordan renten så ser ud næste gang vi skal rentetilpasse i 2020 er jo ikke til at forudsige.

Vores renteswap er stort set på sit historiske maksimum i år pga. den lave rente, samt rentetrappen når sit maksimum ved årets udgang. Alt andet lige vil renteswappen derfor kun udvikle sig positivt fra udgangen af året.

Økonomien i ejerforeningen ser også solid ud. Vi betaler jo bidrag til ejerforeningen ud fra løbende udgifter samt der henlægges til fremtidig vedligeholdelse ud fra et 16-års vedligeholdelsesbudget. Budgettet for 2018 skal vedtages på den kommende generalforsamling i slutningen af april, og der fremlægges et budget med forventet nedslag i den samlede betaling til ejerforeningen på ca. 500.000 kr., hvoraf vores andel udgør 18,9% svarende til en årlig besparelse på 94.500 kr. (pga. den særlige fordelingsnøgle på udgifter og henlæggelser til vedligeholdelse udgør andelsforeningens besparelse 16.560 kr. og ikke de 94.500 kr.) Desuden er 2018 sidste år ejerforeningen betaler af på cykelbroen.

Som budgetteret med har vi igen i år fået foretaget en valuarvurdering af vores ejendom. Valuaren har værdiansat vores ejendom til 92,5 mio. kr. mod 90,0 mio. sidste år. Desuden har vores revisor også beregnet ejendomsværdien ud fra samme metode som valuaren, men med forskellige faktorer og kommet frem til et værdiinterval mellem 68 og 101 mio. kr. Den store forskel mellem revisors og valuarens beregninger skyldes, at valuaren anvender en lavere afkastprocent for en potentiel investor, som medfører en højere ejendomsværdi. Det er derfor bestyrelsens vurdering at valuarvurderingen er i den høje ende, men stadigvæk inden for det realistiske. Generalforsamlingen skal derfor senere tage stilling til, om vi vil anvende valuarvurderingen fuldt ud eller gøre lige som sidste år, med en bestemt procentdel af valuarvurderingen. Formålet med ikke at udnytte vurderingen fuldt ud er, at sikre en jævn udvikling af andelskronen og undgå risiko for efterfølgende nedskrivninger.

Køb/salg og fremleje

Der har i året været solgt 4 lejligheder med relativt kort ligetid, og der er flere som efterspørger lejligheder i foreningen, så det er jo positivt.

Der er desuden i året imødekommet et par fremlejeansøgninger og pt. er der fremlejet 3 lejligheder i foreningen.

Drift af ejendommen i ejerforeningen

TDC vendte i løbet af året tilbage for at forhøre sig om opsætning af en sendemast på tårnbygningen. Økonomien og vilkårene i aftalen var ikke særlig interessante, så bestyrelsen i ejerforeningen trak forslaget uden afstemning på den ekstraordinære generalforsamling.

Vores ejendom har i året også fået en omgang algerens, for der var flere steder ydermurene var blevet grønne. Det ser ud til at virke, og vi har fået 50 års garanti på arbejdet, så det kommer vi forhåbentlig ikke til at opleve igen.

Der er været mange problemer med elevatorerne i år, og generelt er det ikke den bedste standard vi har. Ejerforeningen har undersøgt andre servicekontrakter, men der er ikke fundet noget der er bedre eller billigere. Så hermed en opfordring til at bruge trappen lidt mere.

Desuden har vi også været frustreret over nogle tilbagevendende bankelyde i tårnbygningen. Der er umiddelbart tale om nogle vand/varmerør som udvider sig, men nu er der endelig fundet penge til at kigge nærmere på problemet.

Hvad sker der i år

Det er i år vi skal have malet opgange og foretaget indvendig vinduespudsning.

Der kommer også nyt rengøringsfirma, så hermed en opfordring til at rydde opgangene for alt andet end dørmåtter, så vi sikrer den bedste rengøring og overholder husordenen.

Der vil snart blive iværksat reparationsarbejde af gården med afvanding af dækket, så der ikke trænger vand ned i p-kælderen. Løsningen medfører, at de plantekummer haverne i gården har i dag skal erstattes med noget andet. Ejerforeningen arbejder forsat på at finde en god løsning.

Desuden arbejdes der på at etablere en lille sti på Erik Eriksens Gade fra den grønne kile og rundt til fortovet, så fodgængere ikke skal ud mellem parkerede og kørende biler, før de kan komme ind på fortovet. Vores genboer har desværre ikke været villige til at gøre det samme, så vi har bedt om grønt lys i grundejerforeningen til at gøre det på vores side.

4. Fremlæggelse og godkendelse af årsrapport 2016, herunder fastsættelse af andelsværdi

Finn Pedersen fremlagde årsrapporten for 2016.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 94.609, hvilket stort set svarer til budgetteret overskud på 84.941 kr. Bestyrelsen har ikke kommentarer til regnskabet og indstiller, at regnskabet godkendes. Efter et par enkelte spørgsmål blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Herefter gik Finn Pedersen videre til fastsættelse af andelsværdien.

Andelsværdien fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling. Andelsboligloven fastsætter, at andelsværdien skal opgøres ved en af tre mulige metoder:

- Baseret på anskaffelsesprisen
- Baseret på en valuarvurdering
- Baseret på den offentlige ejendomsvurdering

Vi har indtil 2015 baseret andelsværdien på den offentlige ejendomsvurdering på 78 mio. kr., som har ligget fast siden 2008. Da der ikke forventes en ny offentlig ejendomsvurdering før tidligst om et par år, og da de andele, der er blevet solgt, er blevet solgt til andelsværdien (dvs. maksimalprisen), blev det på sidste års generalforsamling besluttet fremover at basere andelsværdien på en valuarvurdering.

Ved en valuarvurdering vurderes værdien af andelsforeningen som var den en privat udlejningsejendom, dvs. at valuaren forsøger at vurdere, hvad en privat investor ville betale for foreningen, hvis den var til salg. Her tages der bl.a. udgangspunkt i en forventet årlig husleje og et forventet afkast af investeringen ift. det generelle niveau i området. Bestyrelsen har fået lavet en valuarvurdering i november 2016, hvor værdien af andelsforeningen blev vurderet til 92,5 mio. kr. (dvs. en stigning på 2,5 mio. kr. i forhold til vurderingen i 2015 på 90 mio. kr.). Vurderingen er baseret på en forventet husleje på 1.450 kr. per m² per år samt et forventet afkast på 3,68%.

Vores revisor er også forpligtet til at lave en beregning af andelsforeningens værdi samt en analyse af usikkerheden på denne. Vores revisor har taget udgangspunkt i anbefalinger fra ejendomsinvesteringsfirmaet Colliers, som har indsamlet oplysninger om typiske lejeindtægter i København. Vores revisor har lavet beregninger ud fra en forventet lejeindtægt på 1.600 kr. (varierende fra 1.450 til 1.800) per m² per år og et forventet afkast på 4,5% (varierende fra 4,25 til 4,75) om året. Herudfra har vores revisor beregnet dagsværdien af vores andelsforening til 82 mio. kr. varierende fra 68 mio. kr. til 101 mio. kr. (se årsrapportens side 14).

Der er således forskellige vurderinger af andelsforeningens værdi i intervallet fra 68 til 101 mio. kr. Grundlæggende bør andelsværdien efter bestyrelsens mening så vidt muligt afspejle andelsforeningens reelle værdi.

Flertallets anbefaling

Et flertal i bestyrelsen vurderer, at valuaren har undervurderet en mulig investors forventninger til afkast, og at valuarvurderingen derfor er lidt til den høje side. Flertallet indstiller derfor, at andelsværdien fastsættes til 95% af valuarvurderingen på 92,5 mio. kr., som vurderes at være den mest realistiske værdi, dvs. at andelsværdien fastsættes til:

87.875.000 kr.

Mindretallets anbefaling

Et mindretal i bestyrelsen vurderer, at der er stor ulighed fra andel til ejer marked, men også internt i andelsmarkedet, hvor vi ligger helt i bund med vores salgspriser.

Et eksempel: hvis vi vælger at bruge 95% af valuarens skøn på 92,5 mio. Det vil sige 87,875 mio. kr. betyder det for sælger af en andel købt til 640.000 kr. i 2009 at de 40% af det opsparede overskud gennem 8 år ikke bliver udbetalt ved et salg. Valuarens skøn af salgspris for lejligheden er 890.000 kr., 95% af valuarens skøn giver en salgspris på 790.000 kr. En gennemsnitlig andelsboligs værdi ligger 20% under en tilsvarende ejerboligs værdi. Med 95% af valuarens skøn på 92,5 mio. kr. ligger vi mere end 30% under gennemsnitsværdien.

Hvis vi skal følge det resterende andels marked skal vores andelskrones værdi hæves: Markedsværdi 42m² (ejerbolig) x 3000 = 126 mio. 20% under giver en værdiansættelse af vores ejendom på 100 mio. kr. Ved at følge valuarens skøn på 92,5 mio. kr. ligger vi stadig langt under. En realistisk værdiansættelse vil være 100 mio. kr.

Ved en sammenligning med andelsforeninger i nærområdet er den prismæssige difference endnu højere. Andelslejligheder i Jutlandia Hus udbydes og er værdi sat til næsten det

dobbelte og en andelslejlighed i Bryggens Have på 96m² er udbudt til 1.690.000 kr. med boligydelse: 16.000 kr. En vurdering/salgpris der er 30% højere end Grönings Haves.

Foreningen har i lige så høj grad et ansvar for en retfærdig fordeling af andelskronen i forhold til sælgende andelshavere der gennem 8 - 10 år eller længere tid, har været med til at nedbringe foreningens gæld som kun at tænke sikkerhed for nuværende og kommende købere.

Alternativt stavnsbinder man økonomisk andelshavere, som gerne vil sælge deres andel, da disse andelshavere kobles af muligheden for at kunne genkøbe til tilsvarende pris i det resterende andelsmarked. En realistisk værdiansættelse vil være 100 mio. kr. Hvis vi bruger valuarens skøn på 92,5 mio. kr. vil foreningen være helgarderet og endda ligge i den sikre ende. Mindretallet indstiller derfor, at andelsværdien fastsættes til 100% af valuarvurderingen, dvs. til:

92.500.000 kr.

Værdien af de enkelte andele ved de forskellige principper fremgår af henholdsvis årsrapportens side 16 samt den omdelte beregning.

Fordele og ulemper ved de 2 værdiansættelser blev herefter debatteret. De grundlæggende argumenter for at anvende 95% eller 100% af valuarvurderingen var at sikre en jævn udvikling af andelskronen overfor, at andelshavere i dag også må acceptere svingende markedspriser lige som ejere af ejerboliger.

Herudover blev der argumenteret for, at bufferen med 95% af valuarvurderingen vil fungere som et værn imod negativ kursudsving på lån og renteswap, faldende valuarvurdering mm., hvilket sikrer en jævn udvikling af andelskronen uden samme risiko for efterfølgende nedskrivning. Efterfølgende nedskrivning kan medføre andelshavere har overbelånt deres andele, hvilket også kan være en indirekte risiko for foreningen.

Desuden blev det bemærket, at medianen i revisors beregning udgør 85 mio. kr. og lægges denne sammen med valuarens 92,5 mio. kr. udgør den gennemsnitligt 88,75 mio. kr., som er tæt på de 95% af valuarvurderingen.

Værdiansættelse af ejendomsværdien til 95% af valuarvurderingen svarende til 87.875.000 kr. blev herefter sendt til afstemning og vedtaget med 17 ud af 22 mulige stemmer.

5. Fremlæggelse og godkendelse af budget 2016, herunder fastsættelse af boligafgift

Finn Pedersen fremlagde driftsbudgettet for 2016.

Driftsbudgettet er baseret på uændrede boligafgifter og udviser et overskud på 190.015 kr.

Den eneste væsentlige afvigelse i budgettet i forhold til tidligere år er, at udgift til renter og bidrag til kreditforeninger er faldet fra 575.000 kr. til 388.370 kr. som følge af den lavere rente ved rentetilpasningen af F3-lånet i 1. kvartal 2017.

Muligheden for nedsættelse af boligafgiften blev herefter drøftet. For hver 50.000 kr. vi nedsætter budgetoverskuddet med, kan boligafgiften nedsættes med 125 kr. per måned for en gennemsnitslejlighed.

Argumenterne for at bevare den nuværende eller nedsætte boligafgiften var at sikre den nuværende boligafgift ikke blev højere ved at have lidt reserver på kontoen, overfor en nedsættelse af boligafgiften nu, med risiko for større udsving på boligafgiften i fremtiden.

Budget herunder fastholdelse af boligafgiften på samme niveau som i 2016 blev sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen

3 bestyrelsesmedlemmer var på valg. Desuden har Torben Heinrich Petersen valgt at trække sig fra bestyrelsesarbejdet 1 år før tid.

Ronnie Edvardsen ønskede kun at genopstille, såfremt der ikke var andre, som ville stille op som formand. Det var ikke tilfældet, og Ronnie Edvardsen blev dermed genvalgt som formand i 2 år.

Finn Pedersen og Sabine Pøthe Jensen (orlov) ønskede begge at genopstille, og begge blev genvalgt for 2 år.

Line Rask ville gerne opstille til bestyrelsesposten i stedet for Torben Heinrich Petersen, og Line Rask blev valgt for den resterende periode på 1 år.

I øvrigt tak til Torben Heinrich Petersen for arbejdet i bestyrelsen.

7. Valg af suppleanter

Begge suppleanter var på valg.

Lene Villadsen ville gerne genopstille som suppleant, mens Line Rask er indtrådt i bestyrelsen. Der var ikke andre som meldte sig og Lene Villadsen blev derfor valgt som den eneste suppleant. Lene Villadsen er valgt for 1 år og fungerer som bestyrelsesmedlem for Sabine Pøthe Jensen indtil hun vender tilbage fra orlov.

8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af A/S Revision Hatting. Der var ingen andre forslag, og revisor blev derfor genvalgt.

9. Behandling af indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

10. Eventuelt

Generalforsamlingen drøftede herefter diverse forhold omkring ejendommen:

- Generelt manglende fejning af veje mm. som hører under grundejerforeningens opgaver. Bestyrelsen har forsøgt at henvende sig til grundejerforeningen gennem ejerforeningen et par gange, og svaret er, at det bliver der gjort 2 gange om året, så grundejerforeningen er orienteret.
- Spørgsmål om vedligeholdelsespligt af altaner blev rejst. Andelshaveren snakker selv med Erik på ejendomskontoret, og Erik vil herefter bringe det op i ejerforeningen, såfremt det ikke er noget, man er opmærksom på.


Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man altid var velkommen til at spørge Erik på ejendomskontoret om, hvorvidt en udgift hører under ejerforeningen eller ej.

Der var ikke mere til eventuelt, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev erklæret for afsluttet.

Bestyrelsens godkendelse



Ronnie Edvardsen
Formand



Finn Pedersen
Kasserer



Jeannette Brinch Thorsen



Sabine Pøthe Jensen (orlov)
Indtrådt suppleant Lene Villadsen



Lene Rask
(Dirigent)