

Nyhedsbrev

Så er der nyt fra foreningen og bestyrelsen!

Læs derfor venligst nedenstående, da det også er vigtigt for DIG...

Generalforsamling aflyst - hvad nu?

Som det jo nok er alle bekendt, blev fuldmagtsgeneralforsamlingen den 25. maj afbrudt af en andelshaver, der krævede at deltage – eller med andre ord – bevidst ønskede at aflyse generalforsamlingen.

Aflysningen har, selvfølgelig fristes man til at sige, affødt nogle spørgsmål fra ca. 10 andelshavere, som har fået individuelle svar. Men da mange af jer andre måske også har lignende spørgsmål, vil vi her forsøge at give svar på de mest forekommende spørgsmål og give vores vurdering af, hvordan vi kommer videre.

Hvad blev resultatet af afstemningen til andelskronen?

Det korte svar er, det ved vi ikke.

Generalforsamlingen blev afbrudt, inden den kom i gang. Alle afgivne fuldmagter lå i deres kuverter, i en forseglede papkasse. Vi nåede ikke engang at åbne papkassen. Den umiddelbare vurdering, primært fra Storm og Gert, var at der blev afleveret 150 fuldmagter – måske flere.

Da en fuldmagt kun gælder til den begivenhed, den er udstedt til, blev fuldmagterne ugyldige det øjeblik generalforsamlingen blev aflyst. Vi valgte derfor at give Steffen fuldmagterne med til BoligExperten, med henblik på at makulere dem.

Hvad er konsekvenserne af en manglende generalforsamling?

Egentlig kører foreningen blot videre, som om intet var hændt, ligesom vi altid gør i perioden januar-april. Men det betyder at:

- vi ikke har et godkendt budget for 2020
- vi ikke har et godkendt regnskab for 2019
- andelskronen forbliver 39, som vedtaget i 2019
- boligafgiften forbliver på samme niveau som vedtaget i 2019
- bestyrelsen fortsætter uændret, medmindre nogen trækker sig før tid
- Bryggenet-repræsentanter fortsætter, nye repræsentanter til erstatning af fraflyttede beboere udpeges af bestyrelsen
- administrator og revisor fortsætter

Manglende godkendt budget:

Da vi nu risikerer at køre det meste af året uden et godkendt budget, har bestyrelsen besluttet at være tilbageholdende med nye indkøb og udgifter, der ikke allerede er godkendt af en tidligere generalforsamling eller hører under nødvendige driftsomkostninger.

Faste driftsomkostninger og vedligehold, der skal dækkes af det normale vedligeholdelsesbudget på 500.000 kr., bliver fortsat dækket. Dette omfatter også mindre indkøb.

Større indkøb, som eksempelvis flere møbler eller nye grill til gården, bliver ikke foretaget. Ligesom der heller ikke vil blive afholdt gårdfest eller lignende.

Fugtsikringen og reovering af hovedtrapperne er vedtaget på tidligere generalforsamlinger og er/var ikke på dagsordenen til årets generalforsamling. Projekterne fortsætter derfor som planlagt.

Manglende godkendt regnskab:

Det har egentlig ikke en direkte indflydelse på selve foreningen, men det kan måske give problemer for andelshavere, der ønsker at omlægge lån og potentielle andelshaveres muligheder for at låne penge. Af samme årsag har vi offentliggjort det ikke-godkendte regnskab.

Vi har ikke talt med nogen banker, så konsekvenserne er et gæt.

Hvornår kan vi forvente at generalforsamlingen bliver afholdt?

Når vi kan mødes 250 personer uden arealrestriktioner. Eller hvis BoligExperten finder en anden afholdelsesmetode – uden risiko for afbrydelse.

250 personer kan virke som mange – så mange er vi jo aldrig – det skyldes at der skal være mulighed for at mindst en person fra hver husstand kan møde op, og vi er 230 andelshavere.

Hvorfor var det overhovedet muligt at afbryde generalforsamlingen?

Det er en basal del af foreningsretten at kunne deltage og tage ordet på generalforsamlingen – i vores vedtægter er det §23 stk. 7.

Afvikling af en generalforsamling uden disse muligheder kræver derfor, at alle interesserede andelshavere frivilligt afgiver en fuldmagt og dermed frasiger sig retten til at deltage og tage ordet.

Vedtægterne kan ikke ændres på en sådan måde, at disse rettigheder fjernes.

Hvad var andelshaverens bevæggrund til at afbryde generalforsamlingen?

Andelshaveren mente at ”spørgsmålet er for vigtigt til ikke at diskutere”, med spørgsmålet mente andelshaveren ansættelse af andelskronen.

På trods af argumenter som ”normalt ændrer folk ikke mening under diskussionerne til andelskronen”, ”det er respektløst overfor de mange – måske 150 andelshavere – der har afgivet fuldmagt”, ”det bliver ikke mere demokratisk end fuldmagtsafstemningen”, stod andelshaveren fast på at afbryde generalforsamlingen.

Som det fremgår ovenfor, var det andelshaverens ret – uanset hvor irriterende og udemokratisk, andre andelshavere opfatter afbrydelsen.

Hvordan vægter bestyrelsen (og administrator) hvilke dele af vedtægterne, der prioriteres højest?

Alle dele af vedtægterne har samme prioritet, medmindre andet fremgår direkte af vedtægterne.

Vi har dog bøjet §23 stk. 10 omkring fuldmagter. Vedtægterne siger at man kun kan afgive fuldmagt til en anden andelshaver, og at hver andelshaver kun må have en fuldmagt. Udstedelse af fuldmagter til bestyrelsen er således normalt ikke tilladt.

Resten af vedtægterne er overholdt. §23 stk. 5 med afholdelse inden 4 måneder efter udløb af regnskabsåret, er teknisk set overholdt, da generalforsamlingen blev indkaldt til mulig afholdelse indenfor fristen. At generalforsamlingen så først blev udskudt og siden aflyst, gør naturligvis billedet lidt mere uklart. Men med Corona og forsamlingsforbuddet i mente, er vi overbevist om at vi har ageret juridisk korrekt og til foreningens bedste.

Alle beslutninger omkring afholdelse, udsættelse og aflysning er taget i tæt dialog med BoligExperten. Vi er trods alt blot frivillige andelshavere og ikke boligjurister.

BoligExperten har både selv stor erfaring med foreningsret og er medlem branche-forening EjendomDanmark, der også har stor erfaring. Modellen med afholdelse via fuldmagt, inklusive afbrydelsesmuligheden/-risikoen, kom fra dem med 1 alternativ – vent til forsamlingsforbuddet bliver ophævet.

Kan vi ikke afholde en virtuel generalforsamling?

Med de nuværende vedtægter nej.

Det skal fremgå eksplicit af vedtægterne, før vi kan afholde en virtuel generalforsamling. Selv med en sådan mulighed i vedtægterne, skal der være mulighed for (begrænset) fysisk fremmøde, da generalforsamlingen skal være tilgængelig for alle andelshavere, uanset deres tekniske evner og deres adgang til tekniske hjælpemidler.

Der er en parallel i vores nuværende vedtægter, som blev indført i opdateringen vedtaget i 2018. Før 2018-opdateringen, skulle officiel kommunikation (indkaldelse, regnskab mv.) udsendes på papir. Nu fremgår det af §7, stk. 1 at officiel kommunikation foregår via e-mail – medmindre andet er aftalt mellem bestyrelsen og den enkelte andelshaver.

Vi har derfor også fortsat et mindre antal andelshavere, der fortsat kommunikerer med på papir.

Ny lov – Blackstone-indgrebet

Vi er af BoligExperten blevet anbefalet at indhente en ny valuarvurdering fra landets største valuar Nordicals Erhvervsmæglere (tidligere Nykredit Erhverv). Dette skyldes at den nye boliglov indeholder en mulighed for at fastfryse vurderingen i en længere periode, dog kun hvis den er foretaget inden 1. juli 2020.

Så vidt vi har forstået, er fastfrysningen folketingets måde at holde andelsforeningerne så skadefri som muligt, hvis værdien på lejeejendomme falder efter vedtagelse af lovene, hvilket folketinget forventer.

Nordicals har, på BoligExpertens opfordring, foretaget en forhåndsscreening af vores ejendom og forventer en ejendomsværdi i niveauet 23-25.000 kr. pr. kvm. I vores nuværende vurdering er kvadratmeterprisen 20.759 kr. med en afkastgrad på 3,5%. – Med en afkastgrad på 3,0%, ville værdien være over 25.000 kr. pr. kvm. Svarende til en vurdering på 507 millioner, jf. regnskabets note 8.

BoligExperten har oplyst os, at Nordicals normalt arbejder med en afkastgrad på 4,0%. Deres vurderinger er dermed mindre rentefølsomme og i princippet mere konservative end vores nuværende vurdering.

Indhentning af en ny vurdering, der forventes at være højere end den nuværende, er udelukkende et spørgsmål om at sikre værdien af vores ejendom i de kommende år, hvor ingen kan spå om udviklingen på boligmarkedet.

Der er en reel risiko for at det bliver den sidste vurdering, vi får foretaget i mange år. Vi henstiller derfor til mådehold hos de andelshavere, der ønsker en højere andelskrone. Det er ikke en naturlov at en højere vurdering giver en højere andelskrone.

Den nye vurdering vil naturligvis indgå, når generalforsamlingen afholdes. Uanset den nye vurderings niveau, fastholder bestyrelsen sit forslag med en andelskrone på 45. En eventuelt større reserve vil skulle holde i et ukendt antal år fremover, så hvis Generalforsamlingen fortsat ønsker årlige stigninger i andelskronen, skal vi undlade at bruge størstedelen af reserven med det samme.

Spørgsmål

Skulle I have nogle spørgsmål, er I velkomne til at skrive en e-mail til: bestyrelse@bergthora.dk, eller aflevere jeres spørgsmål på kontoret.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen