

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Postgården afholdt den 24. juni 2021

DELTAGELSE

39 af foreningens i alt 88 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 6 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen samt kundechef og advokat Mette Haagensen.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS BERETNING
3. INFORMATION OM ALTANPROJEKT
4. FORSLAG
5. FORELÆGGELSE OG GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT, FASTSÆTTELSE AF ANDELSKRONEN SAMT FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN
6. VALG AF FORMAND, ØVRIG BESTYRELSE OG SUPPLEANTER
7. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Formanden foreslog advokat Jens Anker Hansen som dirigent og kundechef Mette Haagensen som referent.

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen, at generalforsamlingen skulle have været afholdt senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, jf. § 25, men grundet COVID-19, havde dette

ikke været muligt. Der var imidlertid ingen indvendinger fra de fremmødte mod afvikling af generalforsamlingen, hvorfor den kunne gennemføres.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Formanden gennemgik beretningen i hovedtræk. Der var ingen bemærkninger til denne, som herefter blev taget til efterretning.

3. INFORMATION OM ALTANPROJEKT

Bestyrelsen orienterede om status på altanprojektet.

Københavns Kommune har behandlet ansøgningen 1. gang, og er vendt tilbage med indsigelser til projektet. Det drejer sig hovedsageligt om indsigelser til størrelsen og symmetrien på gadealtanerne. Dog er der to altaner som måske ikke kan sættes op.

Bestyrelsen arbejder pt sammen med bygherrerådgiverne på at se, hvordan de kan tilpasse projektet, så det opfylder Københavns Kommunes krav.

Derefter skal projektet sendes ind til Københavns Kommune igen, hvor bestyrelsen forventer, at det vil gå hurtigt at få godkendt projektet endeligt, da ansøgningen allerede er i systemet. Forhåbentlig godkendes projektet i løbet af et par måneder.

Da generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål, og der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til informationen, blev det taget til efterretning.

4. FORSLAG

A. Ændring af husorden vedrørende støj

Philip Kølben fremlagde og motiverede forslaget om ændring af husordenens punkt om støj fra kl. 22-06 til kl. 22-07.

Generalforsamlingen drøftede forslaget. Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning ved håndsoprækning.

Dirigenten konstaterede herefter uden indsigelser, at der var et overvældende flertal for forslaget.

Forslaget var hermed vedtaget.

B. Ændring af husorden vedrørende altaner

Jannik Rydahl fremlagde og motiverede forslaget om præcisering af husorden, således at det præciseres, at det er tilberedning af mad over åben ild, der ikke er tilladt. Han uddybede, at det var hensigten, at det ikke skulle gælde elektrisk grill, men kun grill med brug af åben ild, fx kul- eller gasgrill.

Det blev pointeret af formanden, at uanset om der er tale om en elektrisk grill, må det ikke ose fra grillen og på den måde være til gene for naboerne.

Generalforsamlingen drøftede forslaget. Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning ved håndsoprækning.

Dirigenten konstaterede herefter uden indsigelser, at der var et flertal af ja-stemmer for forslaget og et mindretal af nej-stemmer imod forslaget.

Forslaget var hermed vedtaget.

C. Indretning af faciliteter

Jannik Rydahl fremlagde og motiverede forslaget om indretning af faciliteter til de maskiner, stilladser og stiger, der står under halvtaget i gården.

Steffen Kjærulff oplyste, at halvtaget blev bygget, fordi der sivede fugt ned til underboen. Når altanprojektet begynder, så skal halvtaget rives ned igen. Det vil være muligt at få et nyt halvtag sat op efterfølgende, evt. med en anden udformning.

Uanset er det planen, at vicevært Mikael og Steffen finder en løsning til at fjerne nogle af maskinerne, så der bliver frigjort lidt plads under halvtaget indtil altanprojektet begynder.

Forslaget blev herefter trukket og kom ikke til afstemning.

5. FORELÆGGELSE OG GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT, FASTSÆTTELSE AF ANDELSKRONEN SAMT FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN

Kundechef Mette Haagensen gennemgik foreningens årsrapport for året 1. oktober 2019 til 30. september 2020 med tilhørende andelsværdiberegning.

Som det fremgik af indtægterne, var boligafgiften i det forgange år lavere end det forrige år, da boligafgiften var blevet sat ned pr. 1. marts 2020. Alligevel var de realiserede indtægter kr. 4.106.054, hvilket var større end budgetteret kr. 4.070.000.

Omkostningerne for året 2019/2020 var budgetteret med et underskud på kr. 2.348.900, men havde reelt været et underskud på kr. 2.044.916, hvilket hovedsageligt skyldtes, at bestyrelsen ikke havde brugt helt så mange penge på vedligeholdelse, genopretning og renovering som budgetteret. Dette på trods af at der var gennemført rigtig mange projekter, og bestyrelsen havde fået gennemført de projekter, som var udskudt tidligere år.

Der var afholdt ekstraordinært store finansielle omkostninger, hvilket skyldtes omlægning af lån, således at foreningen nu har et fastforrentet lån.

Årets resultat udgjorde et underskud på kr. 2.591.388, hvilket var lidt bedre end budgetteret.

Afdrag på gæld udgjorde kr. 1.324.450. Ligesom modtagne afdrag fra vuggestuen udgjorde kr. 753.388.

Bestyrelsen havde valgt at frigive reserven på kr. 3 mio. til forbedringsprojekter, da der pt ikke er planlagt store forbedringsprojekter. For at sikre en stabil andelskrone havde bestyrelsen valgt at bibeholde en reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, om end reserven var nedsat til kr. 5.518.961 i forhold til kr. 12.593.527 forrige år.

Foreningens centrale nøgleoplysninger fremgik af note 27 i årsrapporten.

Kundechef Mette Haagensen bemærkede, at andelsboligforeningen har en yderst sund økonomi.

Da der ikke var nogle spørgsmål til årsrapporten for 2019/2020 blev denne enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Herefter gennemgik kundechef Mette Haagensen andelskroneberegningen.

Andelskronen beregnes på baggrund af valuarvurdering stor kr. 191.390.000 pr. 30. september 2019 udarbejdet af valuar Peter Ryaa fra Valuaren Erhvervsmægler den 26. november 2019. Idet Valuarvurderingen var indhentet inden den 1. juli 2020 og gyldig på tidspunktet for afholdelse af ordinær generalforsamling den 23. januar 2020, hvor vurderingen blev lagt til grund for andelskroneberegningen, kan den fastholdes på

denne generalforsamling for en ubegrænset tid indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier, jf. andelsboligloven § 5, stk. 3.

Bestyrelsen foreslog, at andelskronen fastsættes til kr. 24.607,00 pr. fordelingstal. Da der ikke var nogle spørgsmål og der ikke var nogen modforslag, blev bestyrelsens forslag til en andelskrone på kr. 24.607,00 pr. kvm. enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

Formanden gennemgik herefter foreningens budget for 2020/2021, som var indeholdt i årsrapporten.

Budgettet var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en fortsat lav boligafgift. Bestyrelsen foreslog, at den lave boligafgift forblev uændret det kommende år. Af udgiftsposter henledte formanden opmærksomheden på, at der var budgetteret med kr. 1,1 mio. til løbende vedligeholdelse.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skal ifølge vedtægtens § 29 bestå af en formand og yderligere 5 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 2 år samt 1-4 suppleanter, valgt for 1 år.

Der skulle vælges tre bestyrelsesmedlemmer, idet formand Morten Jordt Duedahl og bestyrelsesmedlemmer Andreas M. Laursen og Mads Jarner Brevadt var på valg tillige med suppleant Kersti Brosbøl E. Friis.

Indledningsvis genvalgte Morten Jordt Duedahl uden modkandidat for en 2-årig periode.

Der var ligeledes ingen modkandidater til de 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer, henholdsvis Andreas M. Laursen og Mads Jarner Brevadt, der også blev genvalgt for en 2-årig periode.

Derudover genvalgte suppleanten Kersti Brosbøl E. Friis uden modkandidater for en 1-årig periode.

Da bestyrelsen kan bestå af 1-4 suppleanter, nyvalgte endvidere Vigga Borch Lund Hansen, Jannik Rydahl og Marijana Jankovic som suppleanter.

Alle valgte med akklamation.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Morten Jordt Duedahl	70, 2.th.	Formand	på valg i 2023
Andreas M. Laursen	76, 3.th.	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Mads Jarner Brevadt	39, st.tv.	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Jens Nøhr	33, st.th.	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2022
Signe Fauerskou	35, st.th.	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2022
Søren Funch Grønberg	39, 3.th.	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2022

Suppleanter:

Kersti Brosbøl E. Friis	31, 3.th.	1. suppleant	på valg i 2022
Vigga Borch Lund Hansen	31, 1.tv.	2. suppleant	på valg i 2022
Jannik Rydahl	70, 2.tv.	3. suppleant	på valg i 2022
Marijana Jankovic	43, 2.tv.	4. suppleant	på valg i 2022

7. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

En deltager spurgte ind til reglerne for aktiviteter i værkstedet i forhold til om man kun må lave håndværksmæssige ting i værkstedet eller om man også må spille musik i værkstedet. Bestyrelsen oplyste, at der umiddelbart ikke er nogen begrænsninger ved brug af værkstedet, men al brug af værkstedet skal overholde husordenen.

En deltager opfordrede bestyrelsen til at sørge for ekstra lydisolering af erhvervslejemålene, når der sker genudlejning af erhvervslejemål.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 19.05.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Anker Hansen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-07-05 09:35:44Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>