

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Postgården afholdt den 25. januar 2022

DELTAGELSE

52 af foreningens i alt 87 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 2 ved fuldmagt og 14 digitalt.

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. FORELÆGGELSE OG GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT, FASTÆTTELSE AF ANDELSKRONEN SAMT FORLÆGGELSE AF DIRFTBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OG FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN
4. FORSLAG
5. VALG AF BESTYRELSE OG SUPPLEANTER
6. 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

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

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsesmedlem Andreas M. Laursen gennemgik indholdet i den skriftligt udsendte beretning i hovedtræk.

Et medlem bad bestyrelsen uddybe asbestsituationen, hvortil bestyrelsen indledningsvis oplyste, at der ikke var asbestfare i ejendommen. Bestyrelsen havde fået gennemgået hele ejendommen for asbest. Der kunne forekomme asbest i rørinddækninger i kælderen og muligvis på loftet. Da alle rørinddækninger imidlertid var pakket forskriftsmæssigt ind, var der ikke tale om asbestfare i ejendommen, hvorfor der ikke pt forelå pligt til at fjerne det, da det ikke udgjorde en sundhedsfare.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til beretningen, blev denne taget til efterretning.

3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT OG EVENTUEL REVISIONSPÅTEGNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN

Revisor Marianne Faber gennemgik foreningens årsrapport for året 1. oktober 2020 til 30. september 2021 med tilhørende andelsværdiberegning.

Indledningsvis oplyste revisor Marianne Faber, at årsrapporten fortsat udviste et meget flot resultat. A/B Postgården havde en fin økonomi, og revisor havde ingen bemærkninger til regnskabet, hvilket også fremgik af revisionspåtegningen.

De realiserede indtægter andragende kr. 3.972.056 var større end det budgetterede på kr. 3.915.000, hvilket bl.a. skyldtes refusion af delmoms.

Omkostningerne for året 2020/2021 var lavere end budgetteret. Dette skyldtes bl.a. personaleomkostningerne og posten almindelig vedligeholdelse af ejendommen, idet der havde været færre ekstraopgaver i det forgange år.

Revisor Marianne Faber gjorde opmærksom på, at forbrugsudgifterne var steget meget, hvilket både var som følge af øget forbrug og som følge af prisstigninger. Udgifterne til genopretning og fornyelse var en restudgift fra det afsluttede tagprojekt. Udgifterne til administration var højere end budgetteret bl.a. som følge af advokatudgifter vedrørende et medlems misligholdelse af sine forpligtigelser, samt en erhvervslejers løbende betalinger, ligesom der var udført tillægsrådgivning fra revisor vedrørende fastfrysning af andelskronen i årsregnskab for 2019/2020.

Renholdelsesposten havde været lav i årsregnskabet 2019/2020 som følge af indbetaling af engangsrefusion fra Københavns Kommune vedrørende fortovsordningen for perioden 2016-2019. Der var ikke modtaget refusion fra

Københavns Kommune i det forgange år, hvilket var årsagen til den højere renholdelsespost.

Årets resultat udgjorde et overskud på kr. 501.365, hvilket var bedre end budgetteret.

Resultat var fordelt med afdrag på gæld med kr. 1.412.956. Hertil skulle fratrækkes afdrag på gæld fra vuggestuen med kr. 767.604, med det afledte resultat, at der likviditetsmæssigt var brugt kr. 143.987 af reserven.

Vedrørende aktiverne oplyste revisor Marianne Faber, at tilgodehavende fra Københavns Universitet var en gæld til andelsboligforeningen, der løbende blev afdraget og nedskrevet.

Restancerne vedrørte et salg af andelsbolig, hvor købesummen var deponeret hos andelsboligforeningen ved årsregnskabet afslutning, samt henstand til erhvervslejere som afventede udbetaling af covid-19-kompensation. Beløbet er efter årsregnskabet afslutning yderligere nedbragt.

Vedrørende passiverne oplyste revisor Marianne Faber, at reserve for opskrivning af ejendommen vedrørte forskellen i valuarvurdering fra den fastholdte valuarvurdering indhentet sidste år, og den nye valuarvurdering indhentet i år.

Mellemregningen med andelshavere vedrørte indbetaling af deponering i forbindelse med salg af andelsboliger, der var indestående ved regnskabsårets afslutning.

Foreningens centrale nøgleoplysninger (bilag 4) var fremlagt særskilt og fremgik tillige af årsrapporten note 29.

Et medlem spurgte ind til, hvad aktivposten *Igangværende byggesag altanprojekt* kr. 955.403 dækkede over. Dirigenten oplyste, at det var forudbetalinger til Balco i forbindelse med det igangværende altanprojekt, idet andelsboligforeningen afholder omkostningerne til altansagen, men efterfølgende opkræver samtlige udgifter via etablering af et i forhold til foreningens generelle økonomi isoleret realkreditlån, hvor ydelserne pålægges forholdsmæssigt de medlemmer som har fået altan.

Der kommer ikke til at ske forhøjelse af boligafgiften for de andelshavere, der ikke får en altan, ligesom alle udgifter til altanerne bliver dækket af de andelshavere, der får opsat en altan. Værdien af de opsatte altaner vil dog have en positiv effekt på valuarvurderingen, når de er opsat, hvilket vil komme alle andelshavere til gode.

Da der ikke var flere spørgsmål til årsrapporten for 2020/2021, blev årsrapporten enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Bestyrelsen havde indhentet valuarvurdering pr. 30. september 2021 udarbejdet af valuar Peter Ryaa stor kr. 218.341.193, hvori tilgodehavendet hos Københavns Kommune var medtaget. Derfor blev ejendommens regnskabsmæssige værdi i note 30 nedskrevet med dette tilgodehavende.

Sidste år valgte andelsboligforeningen at fastholde valuarvurderingen i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 3 som følge af Blackstone-indgrebet fra lovgivers side. Revisor Marianne Faber oplyste, at det ikke ville være muligt at gå tilbage til denne fastholdte værdi (fastfrysningensværdien), hvis andelsboligforeningen på denne generalforsamling valgte at fastsætte andelskronen efter den nye valuarvurdering.

Da ejendommens værdi i den nye valuarvurdering var steget med 14% siden sidste år, mente bestyrelsen ikke, at de burde fastholde den lave fastholdte (fastfrysningensværdi) vurdering fra sidste år, hvorfor man indstillede, at andelskronen blev fastsat på baggrund af den nye valuarvurdering. Dette ville have den konsekvens, at ejendommens værdi fremover ville følge markedet, idet sikkerhedsnettet i den fastholdte vurdering ikke længere kan benyttes.

Som følge af dette havde bestyrelsen reserveret ca. kr. 10 mio. svarende til en ændring i reserven fra 3% til 5%, så der var en større buffer til udligning af fald i ejendommens værdi.

På den baggrund foreslog bestyrelsen, at andelskronen blev fastsat til kr. 27.997 pr. kvm.

Dirigenten spurgte udtrykkeligt medlemmerne om de havde forstået, at hvis de vedtog denne nye andelskrone, så var det samtidig en beslutning om at skifte vurderingsprincip til valuarvurdering, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, hvorved den fastholdte valuarvurdering i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3, ikke længere kunne benyttes.

Da der ikke var nogle spørgsmål eller modforslag hertil, blev bestyrelsens indstilling til ny andelskrone på kr. 27.997 pr. kvm. enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

Revisor Marianne Faber gennemgik herefter foreningens budget for 2021/2022, som var indeholdt i årsrapporten.

Budgettet var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en forsat lav boligafgift. Bestyrelsen foreslog, at den lave boligafgift forblev uændret det kommende år. Dog ville der ikke være en boligafgiftfri måned.

Dirigenten gjorde medlemmerne opmærksomme på de stigende energipriser, som formodentlig ville kunne ses ved afregning af forbrugsudgifterne og fastsættelse af aconto indbetalinger til forbrug.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

4. FORSLAG

A) Fælles aktivitetsrum

Jeppe Sillesen Matzen havde stillet forslag om, at der skulle laves et fælles aktivitetsrum med elinstallationer i et af de ubrugte rum i kælderen beliggende på jagtvej.

Forslagsstiller var ikke selv til stede på generalforsamlingen og kunne dermed ikke motivere forslaget yderligere. Der var ingen fremmødte medlemmer, der ønskede at overtage forslaget og motivere det.

Generalforsamlingen drøftede forslaget, og fremsatte et ændringsforslag om nedsættelse af et udvalg, der sammen med bestyrelsen skulle undersøge mulighederne nærmere. Udvalget ville få et budget stor kr. 15.000.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til ændringsforslaget, blev dette sat til afstemning ved håndsoprækning.

Dirigenten konstaterede herefter uden indsigelser, at der var et lille flertal for at bestyrelsen kunne lade arbejdet undersøge nærmere og fremlægge et resultat på en kommende generalforsamling til evt. vedtagelse eller forkastelse.

Medlemmer, der gerne vil være med i aktivitetsrum-udvalget, skal inden 14 dage efter modtagelse af dette referat henvende sig til bestyrelsen herom.

B) Altan mod gården

Nina Kristine Toft-Nielsen fremlagde og motiverede forslaget om etablering af altaner mod gården for de andelshavere, der havde fået afslag på altan mod gaden. Dette forudsat at kommunen kunne godkende dette og at altanerne ville blive konstrueret med de samme hensyn til lysindfald m.v. som de øvrige altaner i andelsboligforeningen.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke ville være muligt at tilføje yderligere altaner til det nuværende projekt, men at der kunne nedsættes et miniudvalg, der kunne undersøge økonomi og muligheder nærmere i forhold til at gennemføre en fase 2 i altanprojektet.

Forslagsstiller oplyste på den baggrund, at forslaget blev ændret til at få tilladelse til at nedsætte et miniudvalg, der skulle undersøge mulighederne nærmere for opsætning af altaner i fase 2.

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

Dirigenten konstaterede herefter uden indsigelser, at der var et flertal for at nedsætte et sådant mini-altan-udvalg.

Medlemmer, der gerne vil være med i mini-altan-udvalget, skal inden 14 dage efter modtagelse af dette referat henvende sig til bestyrelsen herom.

5. VALG AF BESTYRELSE OG SUPPLEANTER

Bestyrelsen skulle 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 Jens Nøhr, Signe Fauerskou og Søren Funch Grønberg var på valg.

Jens Nøhr havde valgt ikke at genopstille til bestyrelsen, hvorfor generalforsamlingen indledningsvis takkede Jens Nøhr for hans store arbejde i bestyrelsen igennem mange år.

Bestyrelsen indstillede til genvalg af Signe Fauerskou og Søren Funch Grønberg, og foreslog Jannik Rydahl som nyvalg til den ledige bestyrelsespost. Derudover opstillede Vigga Borch L. Hansen til bestyrelsen.

Alle kandidater motiverede deres kandidatur, hvorefter valg af bestyrelsesmedlemmer blev sat til skriftlig afstemning ved brug af stemmeseddel nr. 1.

Generalforsamlingen valgte Signe Fauerskou, Søren Funch Grønberg og Jannik Rydahl for en 2-årig periode.

Tillige var suppleanterne Kersti Brosbøl E. Friis, Vigga Borch L. Hansen og Marijana Jankovic på valg. Der var ikke yderligere kandidater til suppleantposterne, hvorfor alle tre suppleanter genvalgtes for en 1-årig periode, der ville konstituere sig på første bestyrelsesmøde.

Alle valgtes med akklamation.

Bestyrelsen bestod efter generalforsamlingen af:

Morten Jordt Duedahl	bestyrelsesformand	på valg 2023
Andreas M. Laursen	bestyrelsesmedlem	på valg 2023
Mads Jarner Brevadt	bestyrelsesmedlem	på valg 2023
Signe Fauerskou	bestyrelsesmedlem	på valg 2024
Søren Funch Grønberg	bestyrelsesmedlem	på valg 2024
Jannik Rydahl	bestyrelsesmedlem	på valg 2024

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret suppleanterne som følger:

Marijana Jankovic	1. suppleant	på valg 2023
Kersti Brosbøl E. Friis	2. suppleant	på valg 2023
Vigga Borch L. Hansen	3. suppleant	på valg 2023

6. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

Dirigenten oplyste, at der desværre verserer en retssag mellem andelsboligforeningen og en andelshaver vedrørende udbedring af bygningsmæssige skader hos en underbo som følge af ombygning og modernisering af medlemmets egen andelsbolig.

Et medlem oplyste, at erhvervslejemålet Yolkie var sat til salg, og udtrykte bekymring for, hvordan reglerne for det nye spisested ville blive, som følge af lugt, larm og andre

gener. I den forbindelse blev det foreslået at købe erhvervslejerens ud af lejemålet, så lejemålet ikke blev afstået til en ny lejer.

Bestyrelsen oplyste i den forbindelse, at de kontinuerligt har haft dialog med erhvervslejerens for at rette op på gener ved erhvervslejemålet, hvilket bl.a. havde medført lydisolering af loftet og strømpeforing af skorstenen. En beslutning om frikøb af erhvervslejerens ville kræve en generalforsamlingsbeslutning, hvor man forinden skulle undersøge, hvad det ville koste at frikøbe erhvervslejerens, hvorfor en sådan beslutning ikke kunne træffes under punktet eventuelt.

Et medlem henstillede til bestyrelsen at støtte op om, at erhvervslejerne skal overholde husordenen, herunder i relation til at påtale af de genevirkninger visse af erhvervslejerne påfører foreningen.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 19.29.

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 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-02-01 16:31:10 UTC

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>