

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B HULGÅRDS PLADS

År 2022, den 6. april kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Hulgårds Plads i Grøndalscentret.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten samt forelæggelse af centralt økonomisk oplysningsskema.

Valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Andelskronen er indstillet til 240,00 pr. indskudt krone.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil.
Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.
 - b) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

Garantien skal gives for et serie- eller annuitetslån på højst 15 år til delvis finansiering af det beløb, der betales for andelen i foreningens formue, med fradrag for eventuel mangelfuld vedligeholdelse, således at lånet højst udgør 60% af den del af det beløb, der overstiger kr. 40.000,00.

I forbindelse med garantistillelse ved køb af andel, skal anvendes en af andelsboligforeningen udarbejdet garantierklæring."

Begrundelsen: Fra 1.2.2005 indeholder andelsboligloven ikke længere krav om, at andelsboligforeningen skal stille garanti for købers banklån. Bestemmelsen ønskes slettes i vedtægterne. Der er ingen ældre garantier i foreningen.

6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Ziyad Zaman Ahmed	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Emil Munthe	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Alexander Holmgaard Andersen	
Genopstiller gerne	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Laila Ann Kristensen	
Genopstiller gerne	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Christian Lau Malling Konradsen	på valg 2022
Bestyrelsessuppleant 1, Signe Munk	på valg 2022
Bestyrelsessuppleant 2, Carolina Søs Malling Konradsen	på valg 2022

7. Valg til administrator

8. Valg til revisor

9. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Ziyad Zaman Ahmed bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Anne Jørgensen, Newsec.

Som referent blev valgt: Kirsten Kloster, Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Det var nu muligt at opnå en endelig vedtagelse omkring vedtægtsændringer.

Der var repræsenteret 32 andelshavere ud af i alt 116, heraf 3 ved fuldmagt.

Forslag: foreløbige vedtagne vedtægtsændringer pr. 21.6.2021, der vil kunne vedtages endeligt, med 2/3 flertal uanset, hvor mange der er mødt.

c) *Ændring /præcisering af vedtægternes § 11 - fremleje*

"En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse."

Ny formulering:

"En lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har andelshaveren ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser

Forældre køb er tilladt, sådan at forstå, at en forælder kan købe og udleje sin andelslejlighed på ubestemt tid, alene til dennes barn/børn, forældre. Videreudlejning er i den forbindelse ikke tilladt, medmindre barnet/forældrene opfylder betingelserne under § 11. Ved forældre køb er det tilladt at eje mere end 1 andelslejlighed, dog således at man til enhver tid alene har en stemme."

Begrundelse: En præcisering for, at reglerne for fremleje bliver mere klare

d) *Tilføjelse til vedtægternes § 14, sidste afsnit - el og VVS ved salg*

"Sælger skal inden salg og for egen regning fremskaffe anmærkningsfri el- og vvs-attester."

Begrundelse: Der indføres for at vedtægterne stemmer overens med, hvad der er forretningsgang.

e) § 16 i vedtægterne udgår, bestemmelsen angives her:

"Finansiering af overdragelsessum

Bestyrelsen er forpligtet til, såfremt der skal lånes til det i § 4, stk. 2 nævnte indskud, at stille sikkerhed i form af garanti og pant i ejendommen for disse indskud. Dette gælder for indskud, som indbetales af de lejere, der indmelder sig ind i foreningen inden skødets underskrift, og kun såfremt de optager lån i den bank, foreningen udpeger.

Erhververen af en bolig kan forlange, at foreningen over for et pengeinstitut giver garanti for lån til delvis finansiering af overdragelsessummen.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformanden fremlagde bestyrelsens beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Dirigenten gennemgik Årsrapporten for året 2021, som viste et regnskabsmæssigt overskud på kr. 2.117.544, der blev overført til egenkapitalen, samt likviditetsresultat på kr. 1.260.067 og en andelskrone på 240 kr.

Valuarvurdering var indhentet før 1. juli 2020 og er således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse er ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdt i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Valuarvurderingen udgør kr. 211.700.000, dateret 6. februar 2020.

Dirigenten gennemgik nøje årsrapporten, og oplyste om ændring i anvendt regnskabspraksis, som anført i årsrapporten side 9. Heraf fremgår det at foreningens ejendom tidligere har været målt til dagsværdi, men at ejendommen nu indregnes og måles til kostpris. Årsagen til ændringen er, at foreningen har en fastfrosset valuarvurdering, som nævnt ovenfor, der danner grundlag for andelskroneberegningen. Derfor vil en fastholdelse af dagsværdien af ejendommen i balancen, udelukkende påføre foreningen en unødvendig årlig udgift til udarbejdelse af revurdering, da det ikke er balancesummen, men resultatet af andelskroneberegningen som har den primære interesse. Under gennemgangen blev konsekvenserne af praksisændringen gennemgået. Der gøres ligeledes opmærksom på, at resultatet af andelskroneberegningen ikke er påvirket af den ændrede regnskabspraksis.

Reservation til beskyttelse af andelskronen var reduceret fra kr. 45.923.615 til kr. 10.605.840.

Dirigenten gennemgik foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2021 blev enstemmigt godkendt og andelskronen fastsat til 240 kr.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2022, som udviste et driftsresultat på kr. 1.424.200 og et likviditetsresultat på kr. 576.900 (opsparing).

Budgettet indebar en uændret boligafgift.

I likviditetsbudgettet er der indregnet et forventet provenu ved salg af lejelejlighed til andel på kr. 1.512.000.

Budgettet for året 2022 blev herefter vedtaget.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Administrator gennemgik vedtægtsændringerne.

Lånebemyndigelse, pkt. a) og b)

Bestyrelsen fik enstemmigt de skitserede bemyndigelse under punkt a) og b)

Nye vedtægtsændringer:

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

c) Ændring /præcisering af vedtægternes § 11 - fremleje

Administrator ønskede at afvise forslaget, idet der var usikkerhed specielt omkring "ved forældrekøb er det tilladt at eje mere end 1 andelslejlighed, dog således at man til enhver tid alene har en stemme." Det kunne være en uhensigtsmæssigt formulering rent praktisk, og det kunne måske også være ulovligt rent lovmæssigt at begrænse forældrekøb.

Forslaget vil taget op på næste generalforsamling, evt. med en ny formulering.

d) Tilføjelse til vedtægternes § 14, sidste afsnit - el og VVS ved salg

"Sælger skal inden salg og for egen regning fremskaffe anmærkningsfri el- og vvs-attester."

Begrundelse: Der indføres for at vedtægterne stemmer overens med, hvad der er forretningsgang.

Forslaget blev vedtaget med enstemmigt vedtaget.

e) § 16 i vedtægterne udgår, bestemmelsen angives her:

"Finansiering af overdragelsessum

Bestyrelsen er forpligtet til, såfremt der skal lånes til det i § 4, stk. 2 nævnte indskud, at stille sikkerhed i form af garanti og pant i ejendommen for disse indskud. Dette gælder for indskud, som indbetales af de lejere, der indmelder sig ind i foreningen inden skødets underskrift, og kun såfremt de optager lån i den bank, foreningen udpeger.

Erhververen af en bolig kan forlange, at foreningen over for et pengeinstitut giver garanti for lån til delvis finansiering af overdragelsessummen.

Garantien skal gives for et serie- eller annuitetslån på højst 15 år til delvis finansiering af det beløb, der betales for andelen i foreningens formue, med fradrag for eventuel mangelfuld vedligeholdelse, således at lånet højst udgør 60% af den del af det beløb, der overstiger kr. 40.000,00.

I forbindelse med garantistillelse ved køb af andel, skal anvendes en af andelsboligforeningen udarbejdet garantierklæring."

Begrundelsen: Fra 1.2.2005 indeholder andelsboligloven ikke længere krav om, at andelsboligforeningen skal stille garanti for købers banklån. Bestemmelsen ønskes slettes i vedtægterne. Der er ingen ældre garantier i foreningen.

Forslaget blev vedtaget med enstemmigt vedtaget.

Administrator oplyste, at vedtægter vil blive tilrettet i overensstemmelse med de ændringer, der er vedtaget endeligt.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

Emil Munthe ønskede at udtræde før tid. Christian Lau Malling Konradsen ønskede ikke at genopstille. Laila Ann Kristensen og Alexander Holmgaard Andersen ville gerne forsætte i bestyrelsen.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Ziyad Zaman Ahmed	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Andreas Knigge	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Alexander Holmgaard Andersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Laila Ann Kristensen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Julius Vitoft Kamper	på valg 2024
Bestyrelsessuppleant 1, Signe Munk	på valg 2023
Bestyrelsessuppleant 2, Maria Cecilia Schifter Nielsen	på valg 2023

Punkt 7. Valg af administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator.

Punkt 8. Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Spørgsmål til, hvem der står for vedligeholdelse af asfalt i Børnehuset. Det er foreningens ansvar.
- Spørgsmål til, om der regler for indgangsdøre i opgangen med hensyn til stand og udseende. Det blev oplyst, at dørene er foreningens ansvar.
- Spørgsmål til, om der er en aftale til due-net til altan. Det er der ikke.

- Spørgsmål til, om der kan etableres et halvtag til ladcykler. Det kan der ikke, da der tale om en brandvej/flugtvej. Der arbejdes på en løsning ved tørreplads.
- Udfordringer omkring dørtelefoner, da de ikke er vandsikre. Kan de beskyttes. Bestyrelsen følger op.
- Spørgsmål til, om man individuel kan lukke altan eksempelvis med glas. Bestyrelsen oplyser, at altanregler er under udarbejdelse.
- Spørgsmål til, om der er nyt omkring de fredede råger, der er ret generende. Der arbejdes videre med sagen, evt. ved at kontakte et skadeservicefirma for at få et råd og hjælp.
- Bestyrelsen demonstrerede de nye dørtelefoner.
- Bestyrelsen oplyste, at de ser på altanmuligheder på Hulgårds Plads mod gården først ved at kontakte rådgivningsfirma. Af de tilstedeværende fra Hulgårds Plads var 11 interesseret i altan.

Dirigenten afsluttede generalforsamling kl. 22:00 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Kære beboere

Vi ser frem til årets generalforsamling og håber at se så mange af jer som muligt. Sammen med denne invitation til GF, vil jeg benytte muligheden for på vegne af bestyrelsen at dele nogle ord med jer om året, der er gået.

COVID har påvirket mange aspekter af vores liv – det gælder også for administrationen af vores ejendom. Generalforsamlingen i 2021 måtte udsættes, og bestyrelsesarbejdet har været forstyrret af, at vi på skift har været nærkontakter eller ramt af corona. De mange beboere på hjemmearbejde har også bragt nye behov med sig – især hvad angår mængden af affald.

Alligevel har det været et dejligt socialt år i vores andelsforening. Vi havde en hyggelig forsinket generalforsamling i telte i gården, loppemarked med stort fremmøde og masser af god kaffe og kage og ikke mindst en produktiv fælles arbejdsdag. Vi har set mange nye ansigter og har lært hinanden at kende på tværs af opgange. Dét ser vi frem til at få endnu mere af i den kommende tid.

Bestyrelsen har i høj grad bestået af helt nye medlemmer, og vi har hver især skulle øve os og finde os til rette med det nye ansvar. Heldigvis fortsætter de fleste af os, og vi håber, at vi nu kan fokusere på nogle af de større projekter, som vi har i vente.

En af de første ting, vi skulle have løst, var problemet med vand, der løb ned i kælderen og ned i vores varmecentral. Efter at have haft nogle udfordringer med en besværlig enterprise er det endelig lykkedes at få styr på problemet.

Med hjælp fra Dennis har vi lavet nogle ændringer i storskraldsskuret. Ved at vi selv frasorterer træ kan vi spare både tid og penge ved at undgå ekstraudgifter til en container. Der er også kommet et nyt, populært byttehjørne, hvor man kan stille ting til genbrug, samtidig med at man kan hjælpe sine naboer. Byttehjørnet er resultatet af vores succesfulde frivillige arbejdsdag, hvor vi også satte cykelstativer op, strammede tørresnorene og fik tømt nogle loftsrum. Vi samler ideer ind til næste arbejdsdag, så sig endelig til, hvis du har nogle gode ideer.

Et af de store projekter, som vi i øjeblikket arbejder på, er et nyt chiplåsesystem, automatiske porte og nye dørtelefoner. Efter at have kontakt til adskillige udbydere har vi endelig fået et tilbud, som kombinerer alle tre ting fra samme udbyder og med ét system. Dét ser vi frem til at fortælle jer meget mere om til generalforsamlingen. Vi håber, at et chipsystem kan forbedre sikkerheden, da det giver mulighed for at kontrollere, hvem der har adgang til vores ejendom, samtidig med at det gør hverdagen lettere.

Altanerne har også fyldt meget det sidste år. Fronterne på nogle af altanerne på Frederikssundssiden var i kritisk tilstand. Sidste år fik vi skiftet de mest kritiske, men af sikkerhedsmæssige årsager er vi nødt til at skifte dem alle på sigt. Vi har været i kontakt med Københavns Kommune vedr. reglerne for ændring af facade, og heldigvis ser det ikke ud til at blive et problem at få de rette tilladelser i hus. Desværre har vi endnu ikke nogen konkrete planer at præsentere på denne GF, hvorfor vi planlægger en ekstraordinær generalforsamling til sommer, som vi forhåbentlig kan kombinere med en sommerfest.

Dette var en gennemgang af årets vigtigste udfordringer. Vi ser frem til at fortælle jer mere detaljeret om de forskellige projekter til generalforsamlingen og håber, at mange af jer vil deltage!

Andreas Knigge

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Hulgårds Plads
PID: 9208-2002-2-436466187109
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 13:10:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Alexander Holmgaard Andersen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Hulgårds Plads
PID: 9208-2002-2-970708895892
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 08:56:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

Laila Ann Kristensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Hulgårds Plads
PID: 9208-2002-2-610736089867
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 12:37:11
Underskrevet med NemID

NEM ID

Julius Viltoft Kamper

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Hulgårds Plads
PID: 9208-2002-2-808828966808
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 13:05:05
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ziyad Zaman Ahmed

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Hulgårds Plads
PID: 9208-2002-2-928411586383
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 11:46:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ann Kjer Jørgensen

Som Dirigent
På vegne af Newsec
RID: 39456987
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 09:28:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kirsten Kloster

Som Referent
På vegne af Newsec
RID: 14824266
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 11:43:47
Underskrevet med NemID

NEM ID