

## Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Gersonshus afholdt den 2. maj 2022.

### **DELTAGELSE**

63 af foreningens i alt 88 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 14 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved kundeforf, Rasmus Slot Nielsen og administrator, Thomas Henriksen.

### **DAGSORDEN**

- 1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT**
- 2. BESTYRELSENS BERETNING**
- 3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT OG EVENTUEL REVISIONSBERETNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN**
- 4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN**
- 5. FORSLAG**
- 6. VALG AF BESTYRELSE**
- 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**

Efter enstemmig valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede kundeforf, Rasmus Slot Nielsen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og varslet og dermed beslutningsdygtig i henhold til dagsorden. Administrator, Thomas Henriksen blev enstemmig valgt til generalforsamlingens referent.

## **2. BESTYRELSENS BERETNING**

Formanden fremlagde beretningen. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

Fra forsamlingen blev der spurgt til den kommende varmtvandsinstallation i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at den ville indhente tilbud fra flere forskellige entreprenører.

Flere deltager fra forsamlingen påpegede, at det arbejde der tidligere havde været på vinduerne i foreningen, ikke var acceptabelt. Man ønskede på den baggrund ikke at bruge samme entreprenør i fremtiden. Deltagerne gjorde ligeledes opmærksom på, at det var foreningens faste byggetekniske rådgiver, Svalebæk, der havde godkendt arbejdet.

En deltager overvejede at renovere sit badeværelse, og spurgte ind til hvordan man skulle forholde sig til dette i forbindelse med det kommende arbejde. Bestyrelsen svarede, at dette ville blive undersøgt nærmere.

En deltager spurgte ind til den manglende aflukning af østhaven. Bestyrelsen svarede, at der ikke var lukket af, af hensyn til gennemgang til haven.

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

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

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport med tilhørende andelsværdiberegning.

En deltager ønskede en redegørelse for den lavere erhvervslejeindtægt i forhold til forrige år. Bestyrelsen påpegede, at der havde været lejenedsættelser for enkelte erhvervsdrivende grundet Corona.

En deltager ønskede redegjort hvorfor der fremgik indtægter på baggrund af en garanti. Bestyrelsen oplyste, at garantien var i forbindelse med altanarbejderne og var blevet udløst som følge af entreprenørens konkurs.

En deltager spurgte ind til hvem der havde stået for 1- og 5 års gennemgangen af altanerne, og refererede til omkostningerne hertil. Bestyrelsen noterede sig dette og ville vende tilbage med et svar. Bestyrelsen opfordrede deltageren til at stille spørgsmål skriftligt til bestyrelsen inden generalforsamlingen.

Der blev på generalforsamlingen spurgt ind til regnskabets note 12. Dirigenten noterede sig dette.

Dirigenten har efter generalforsamlingen været i dialog med revisor som oplyser at note 12 er en tilgang til opskrivningerne, hvilket også kan ses øverst på side 13. Der skulle have stået "Årets tilgang".

Andelsværdien var opgjort efter valuarvurdering. Bestyrelsen indstillede en fastsættelse af andelskrone på 19.250 pr. kvm.

Både årsrapporten og andelsværdien på kr. 19.250 pr. kvm. blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Dirigenten fremlagde afslutningsvis bilaget centrale nøgletalsoplysninger, også kendt som bilag 4.

#### **4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN**

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som i stor udstrækning var baseret på en fremskrivning af foreningens udgifter samt en uændret boligafgift.

En deltager efterlyste en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen oplyste, at det var en fejl, at denne var forsvundet fra hjemmesiden og ville sørge for at forholdet blev bragt i orden.

En deltager kommenterede på, at såvel posten arbejdstøj samt generalforsamlingen var steget voldsomt i budgettet. Bestyrelsen noterede sig dette og det kunne oplyses at dette bero på en tastefejl, hvorfor korrigeret driftsbudget vedlægges.

Bestyrelsen gjorde forsamlingen opmærksom på, at bestyrelsen inden for et par år ville omlægge foreningens lån, således at der ville blive skabt større likviditet til kommende projekter.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål til budgettet blev det herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

#### **5. FORSLAG**

##### **A) Ændringer til husordenen, stillet af bestyrelsen**

Dirigenten fremlagde og motiverede forslaget.

Flere deltagere fra forsamlingen kommenterede samarbejdet med foreningens nuværende parkeringsselskab, Q-park. Bestyrelsen noterede sig dette.

En deltager spurgte ind til, om det var tilladt at medbringe egne møbler i haven. Bestyrelsen svarede, at det var tilladt, hvorfor ordet "medbringe" blev slettet fra forslaget.

Bestyrelsen gjorde forsamlingen opmærksom på, at erhvervslejere skulle følge husordenen.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning ved håndsoprækning. Forslaget blev med overvældende flertal enstemmigt vedtaget, hvorfor husordenen blev ændret.

#### **B) Vedtægtsændring, stillet af Siri Wessel**

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget.

Der blev fra forsamlingen forespurgt om forslaget ikke var en indgriben i den enkelte andelshavers særrettighed, herunder en krænkelse af den private ejendomsret.

Dirigenten oplyste, at det var dennes vurdering, at der ikke forelå en individuel særrettighed og at der med forslaget ikke ville ske en krænkelse af ejendomsretten. Dette begrundet i, at andelsboligen ikke er fast ejendom, men derimod en ret til at bebo lejligheden, ligesom forslaget ikke ville fratage nogle medlemmer retten til at sælge, og ingen andelshavere vil som følge af en vedtagelse af forslaget lide noget økonomisk tab. Herudover var det dirigentens opfattelse, at forslaget var indenfor rammen af selve formålet med andelsboligforeningen, herunder at forslaget ville have til hensigt at imødegå "penge under bordet" ved fremtidige andelshandler. Det var derfor dirigentens vurdering, at forslaget vil kunne behandles og tages til afstemning efter regler i vedtægtens § 26 omkring vedtægtsændringer.

Efter flere kommentarer og spørgsmål fra forsamlingen, som blev besvaret af forslagsstiller, valgte forslagsstiller at ændre forslaget således rækkefølgen for overdragelse af andel var følgende:

1. Bytte af bolig
2. Indstillingsret – familie
3. Intern venteliste

#### 4. Indstillingsret

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Der blev afgivet 19 stemmer for, 42 stemmer imod og 1 blanke stemmer. Forslaget var hermed forkastet.

#### C) Ladestandere til el-biler, stillet af Rune Korsgaard

Dirigenten oplyste, at forslagsstiller havde trukket forslaget efter, at formanden havde omtalt emnet i beretningen.

#### 6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 30 bestå af formand, valgt for et år og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 2 år samt 1-2 suppleant, valgt for 1 år.

Bestyrelsen bestod efter generalforsamlingen af:

Torben De Lemos	bestyrelsesformand	2022-2023
Morten Vallin	bestyrelsesmedlem	2022-2024
Mei-Li Carstensen	bestyrelsesmedlem	2022-2024
Gert Christiansen	bestyrelsesmedlem	2022-2024
Tina Reissmann	bestyrelsesmedlem	2021-2023
Louise Beha	bestyrelsesmedlem	2021-2023
Flemming Dam	bestyrelsesmedlem	2021-2023
Amra Dzajic Hallander	Suppleant	2022-2023

#### 7. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager informerede forsamlingen om at foreningens parkeringsselskab, Q-park, fik hele profitten for de afgifter der udstedes på foreningens parkeringspladser. Bestyrelsen noterede sig dette.
- En deltager kommenterede på de gule striber ved bagsiden af huset og efterspurgte en optegning af disse. Bestyrelsen noterede sig dette.
- Bestyrelsen gjorde forsamlingen opmærksom på, at man kunne henvende sig til bestyrelsen, hvis man ønskede at klage over en parkeringsafgift, såfremt man havde overholdt parkeringsreglerne.
- En deltager ønskede en digital løsning der skulle erstatte foreningens
- Bestyrelsen oplyste, at foreningens nuværende forsikring var ved at blive opdateret i samarbejde med en forsikringsmægler.

- En deltager spurgte ind til bestyrelsens planer for de tomme loftsrums. Bestyrelsen svarede, at den ville undersøge hvilke muligheder der var for brugen af loftrumene.
- En deltager ønskede en status på, hvorvidt der var fundet skægkræ i ejendommen. Foreningens inspektør oplyste, at der var fundet skægkræ i ejendommen, og gjorde forsamlingen opmærksom på straks at orientere bestyrelsen, såfremt der bliver fundet skadedyr.
- En deltager spurgte ind til, om foreningens håndværkere løbende blev evalueret, da deltageren fornemmede en general utilfredshed af håndværkernes arbejde. Bestyrelsen svarede, at foreningens håndværkere løbende blev evalueret.
- En deltager oplyste, at mobilanlægget over deltagerens lejlighed var til gene for beboeren. Bestyrelsen noterede sig dette.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 22:03.

**Bilag:**

- Korrigeret driftsbudget 2022

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Louise Beha Poulsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-156749257587

IP: 62.135.xxx.xxx

2022-06-27 10:53:31 UTC

NEM ID 

## Flemming Erik Dam

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-319029865088

IP: 193.169.xxx.xxx

2022-06-27 11:14:00 UTC

NEM ID 

## Rasmus Slot Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: CVR:85411217-RID:60076019

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-06-27 11:17:35 UTC

NEM ID 

## Gert Sigh Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-276501681186

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-27 11:37:36 UTC

NEM ID 

## Tina Reissmann

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: 844a6efc-ab81-4d41-8a42-20685638ae20

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-06-27 21:40:32 UTC

Mit 

## Morten Vallin

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-712279690102

IP: 193.3.xxx.xxx

2022-06-28 16:23:36 UTC

NEM ID 

## Torben de Lemos

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: e6810fb0-c6e9-4e6e-a041-70854c6a302f

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-06-29 20:32:15 UTC

Mit 

## Mei-Li Carstensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: 70f6ff23-bb0c-4784-b477-e03d26c6d43d

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-30 08:48:04 UTC

Mit 

Penneo dokumentnøgle: AIBY7-IE0FQ-FKU5E-ZN70E-WZ1Y1-AQK8I

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 tidsstempelt 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](mailto: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>