

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Gersonshus afholdt den 8. maj 2023

DELTAGELSE

82 af foreningens i alt 89 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 18 ved fuldmagt. Qvortrup var repræsenteret ved administrationschef Rasmus Slot Nielsen og Maria Bergholtz. Foreningens advokat, KLAR Advokater P/S, var repræsenteret ved advokat Jeppe Holt.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS BERETNING
3. FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB SAMT STILLINGTAGEN TIL REGNSKABETS GODKENDELSE
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM EVENTUEL ÆNDRING AF BOLIGAFGIFTEN
5. FORSLAG
6. VALG AF BESTYRELSE
7. EVENTUELT. FORSLAG UNDER DETTE PUNKT KAN IKKE SÆTTES UNDER AFSTEMNING

Dette referat er et beslutningsreferat, der alene 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 valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede administrationschef Rasmus Slot Nielsen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og varslet og dermed beslutningsdygtig. Fra Qvortrup valgtes desuden Maria Bergholtz som mødets referent.

Dirigenten anbefalede, at det under pkt. 5.a fremsatte mistillidsvotum til den siddende bestyrelse ville blive behandlet i umiddelbar forlængelse af dagsordens punkt 3 hvilket forsamlingen inkl. Forslagsstiller tilsluttede sig. Den fremsendte dagsorden, blev herefter behandlet i numerisk rækkefølge.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Dirigenten gav ordet til formanden, der gennemgik årsberetningen på vegne af bestyrelsen.

Der var enkelte bemærkninger til årsberetningen, som blev taget til efterretning. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

3. FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB SAMT STILLINGTAGEN TIL REGNSKABETS GODKENDELSE

Dirigenten gennemgik foreningens årsregnskab for 2022, hvor resultatopgørelsens driftsoverskud på kr. 1.334.701 var foreslået overført til egenkapitalen.

Resultatopgørelsen viste et likviditetsmæssigt underskud på kr. -591.226 grundet de årlige prioritetsafdrag på kr. 1.925.927. Dirigenten henviste forsamlingen til årsregnskabets note 15, og han henstillede bestyrelsen til at arbejde med foreningens finansiering, idet store, årlige afdrag ville påvirke foreningens generelle likviditet.

I forlængelse heraf kunne dirigenten oplyse, at foreningens likvide beholdning i note 13 på kr. 10.754.032 indeholdt indtægter vedrørende frasalg af foreningens lejeboliger til andelsboliger, ligesom den indeholdt en købesum fra en privat andelshandel. Den store likviditet i årsregnskabet var således ikke helt retvisende for foreningens reelle likvide beholdning.

En deltager oplyste, at han fejlagtigt havde fået adgang til foreningens økonomiske data gennem den digitale platform Flatcom. Dirigenten bemærkede, at denne adgang var forbeholdt foreningens bestyrelsen qua dennes opgaver og ansvar. Deltageren havde desuden fundet flere fejlposter, hvilket både bestyrelse og dirigent bekræftede rettet umiddelbart efter.

Dirigenten konstaterede, at andelsværdiberegningen var opgjort efter valuarvurdering, og bestyrelsen indstillede en andelskrone på kr. 38,81.

Da dagsordenspunktet var udtømt blev både årsregnskabet og andelskronen på kr. 38,81 svarende til kr. 19.194 pr. m² jf. K1 i regnskabets note 19 enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Foreningens centrale nøgleoplysninger fremgik af note 19 i årsregnskabet og var udsendt særskilt sammen med indkaldelsen.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM EVENTUEL ÆNDRING AF BOLIGAFGIFTEN

Dette dagsordenspunkt blev behandlet efter punkt 5.a.

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne. Den budgetterede stigning i andelsboligforeningens

indtægter skyldtes frasalg af boliger og således ikke en stigning i medlemmernes boligafgift, som derfor var uændret.

Med budgetterede prioritetsafdrag på kr. 1.915.000, genopfordrede dirigenten bestyrelsen til at arbejde med foreningens finansiering.

En deltager ønskede budgettets note 9 specificeret, hvilket bestyrelsen ville gøre i sin årsberetning, der er vedlagt som bilag til nærværende referat.

Budgettet blev sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

5. FORSLAG

- a) **Mistillidsvotum til den siddende bestyrelse på baggrund af bestyrelsens håndtering af retssager, kommunikation med foreningens andelshavere og andre forhold, stilet af Eric Tingleff, Gersonsvej 67, 1. th., Jens Hoeck, Gersonsvej 77, 1. th., Lars og Anha Stevens, Gersonsvej 73, st. th., Anders Skovsgaard, Tranegårdsvej 29 B, st. th., Tobias Pagels, Tranegårdsvej 29, 2. tv., Siri Wetlesen, Gersonsvej 71, 1. th., Nadia Andresen, Gersonsvej 73, 1. th., Søren og Pernille Schmidt, Gersonsvej 69, 1. tv.**

Forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag a.

Grundet forslagens karakter, valgte dirigenten, uden indsigelser fra forsamlingen, at behandle dagsordenpunktet forud for punkt nr. 4. Dette punkt blev således behandlet efter dagsordenens punkt nr. 3.

Dirigenten gav indledningsvist ordet til Eric Tingleff, repræsentant for forslagsstillerne, der fremlagde og motiverede sit forslag om mistillidsvotum til den siddende bestyrelse.

Repræsentanten oplyste, at han talte på vegne af i alt 7 forslagsstillere, som alle havde mistillid til den nuværende bestyrelse, idet de oplevede bestyrelsens arbejde som uigennemsigtigt og ineffektivt.

Forslagsstillerne fremhævede et altanprojekt for et udvalgt af foreningens medlemmer (heriblandt forslagsstillerne) som et væsentligt element i deres mistillidsvotum, idet projektet oplevedes som både langvarigt og besværligt. De pågældende medlemmer havde oplevet en inaktiv bestyrelse, der umiddelbart vanskeliggjorde andelshavernes ønsker og projekter.

Forslagsstillerne påpegede, at foreningens 20-års jubilæum i 2023 måske var anledning til at fjerne bestyrelsens grundstamme og tilføje nye, gennemsigtige og mere effektive arbejdsgange og kandidater. Forslagsstillerne ønskede at starte på en frisk, og at finde en ny retning for bestyrelsesarbejdet, der kunne samle foreningen.

I forlængelse af ovenstående var det oplyst, at et udvalg af forslagsstillerne ønskede at tilbyde sit kandidatur som bestyrelsesmedlemmer.

Det fremsatte mistillidsvotum gav i sagens natur anledning til mange spørgsmål og bemærkninger fra forsamlingen.

Flere deltagere fremhævede, at det virkede utrygt og polariserende at stille et mistillidsvotum til den samlede bestyrelse, når "VALG AF BESTYRELSE" var et fast punkt på den ordinære generalforsamlingsdagsorden, hvorved det stod alle foreningsmedlemmer frit for at tilbyde sit kandidatur som bestyrelsesmedlem, ligesom det var muligt at nedsætte eller deltage i udvalg, der kunne styrke foreningslivet. Den nuværende bestyrelse blev i forlængelse heraf anerkendt for sit bestyrelsesarbejde og sit primære fokus på at drifte ejendommen.

Som et bilag til generalforsamlingens indkaldelse var der, efter opfordring fra forslagsstillerne, fremsendt en "Orientering om retssager med Andelsboligforeningen Gersonshus som part" fra foreningens advokat. En andelshaver fik herefter ordet, idet han ønskede at forelægge sin oplevelse af en sag mod bestyrelsen.

Bestyrelsen havde inviteret KLAR Advokater P/S til at deltage på generalforsamlingen qua dette mistillidsvotum samt ønsket om orientering om de igangværende retssager, og advokat Jeppe Holt knyttede enkelte bemærkninger til de omtalte sager.

Dirigenten understregede, at dette forslag alene vedrørte mistillidsvotum til bestyrelsen, og ikke på nuværende tidspunkt et valg af bestyrelsen. Dirigenten oplyste dog, at han ved valg til bestyrelsen ikke ville acceptere et listevalg af to bestyrelsesgrupper, idet det var et indgreb i den demokratiske proces som ville kunne forhindre enkeltpersoner at stille op.

Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning ved brug af omdelte stemmesedler. Dirigenten tilføjede, at såfremt der i forsamlingen var repræsenteret et flertal for forslaget, ville dagsordenens punkt 5 "VALG AF BESTYRELSE" blive behandlet i umiddelbart forlængelse af forslag 5.A.

Der blev afgivet 29 stemmer for, 50 stemmer imod og 3 blanke stemmer. Forslaget var hermed forkastet, og der var således ikke opbakning fra forsamlingen til forslagsstillers mistillidsvotum til den siddende bestyrelse. Dagsordenen fortsatte herefter i den oprindelige og numeriske rækkefølge med behandling af punkt nr. 4.

b) Forslag om forundersøgelse af brugsvand- og varmeanlæg stillet af bestyrelsen.

Forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag B.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsens formanden, der oplyste, at den foreslåede forundersøgelse ikke havde været i udbud, idet bestyrelsen ønskede at fortsætte samarbejdet med den ingeniør, der allerede havde projekteret varmecentralerne.

Der var et generelt ønske i forsamlingen om, at arbejder over betydelige beløbsgrænser blev sat i udbud. Der var flere af foreningens medlemmer, der havde kompetencer indenfor området, og som tilbød sin hjælp i forbindelse med at sikre et effektivt udbud og den bedste løsning i forbindelse med ejendommens brugsvand- og varmeanlæg.

Bestyrelsen tog dette til efterretning, og den ønskede på baggrund heraf at ændre sit forslag, således en vedtagelse af forslaget gav bestyrelsen bemyndigelse til at få udarbejdet en forundersøgelse af ejendommens brugsvand- og varmeanlæg i samarbejde med foreningsmedlemmerne Mette Nellemann og John Bach, indenfor den beløbsgrænse, der var fastsat i budgettets note 9.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med et overvældende antal stemmer for, og bestyrelsen fik således bemyndigelse til at iværksætte forundersøgelsen.

c) Forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe i forbindelse med justeringer/ændringer af gældende vedtægter, stillet af Mei-Li, Gersonsvej 73, 1. tv.

Forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag c.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, der fremlagde og motiverede sit forslag med et ønske om at nedsætte en arbejdsgruppe, der kunne opdatere og tilpasse foreningens vedtægter, så de var tidssvarende og nemmere at forstå.

Hvis forslaget blev vedtaget, skulle arbejdsgruppen, der skulle have et bestyrelsesmedlem som deltager, udarbejde forslag til eventuelle vedtægtsændringer, som i henhold til foreningens vedtægt skulle vedtages af en generalforsamling med kvalificeret flertal.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med et overvældende stemmer for, og der kunne

således nedsættes en arbejdsgruppe, der indenfor en beløbsramme på kr. 25.000 kunne udarbejde forslag til relevante vedtægtsændringer til endelig vedtagelse af foreningens øvrige medlemmer på en generalforsamling.

d) Forslag om el-ladestandere til biler stillet af Rune Korsgaard, Gersonsvej 81, st. th.

Forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag d.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, der fremlagde og motiverede sit forslag.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med et overvældende stemmer for, og der kunne således nedsættes en arbejdsgruppe, der kunne udarbejde et konkret forslag om el-ladestandere til generalforsamlingens senere vedtagelse.

e) Forslag om dække til sandkasser i Nordgården og Sydgården, stillet af Barbara, Mikkel og Augusta, Gersonsvej 69, st. th.

Forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag e.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, der fremlagde og motiverede sit forslag med et ønske om at undgå at skadedyr, katte og øvrige dyr/forhold skulle ødelægge sandet i kassen.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget modtog et overvældende antal for, og nyt dække på sandkasserne i Nordgården og i Sydgården kunne således påsættes indenfor en beløbsgrænse på maksimalt kr. 4.000.

f) Forslag om ændring af ordlyd i husordenens punkt D.1 "fællesarealer, Haver/udendørsarealer" stillet af Barbara, Mikkel og Augusta, Gersonsvej 69, st. th.

Forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag e.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, der fremlagde og motiverede sit forslag med et ønske om ikke at have sin kat i snor, når den færdedes udendørs.

Forslaget gav anledning til en del drøftelse i forsamlingen.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med et overvældende antal stemmer for, og husordenens punkt D.1, skulle således opdateres.

g) Forslag om nye havelåger i Sydhaven, stillet af Pernille Randløv Schmidt, Gersonsvej 69, 1. tv.

Forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag e.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, der valgte at trælle sit forslag, da begge havelåger var blevet sat op dagen før generalforsamlingen.

En deltager i forsamlingen henstillede dog til, at havelåger og haveredskaber ikke anvendtes som fodboldmål, idet de blev ødelagt.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 30 bestå af formand valgt for 1 år og yderligere 4-6 bestyrelsesmedlemmer valgt for 2 år samt 1-2 suppleant valgt for 1 år.

Torben de Lemos og Eric Tingleff stillede begge deres kandidatur til rådighed som bestyrelsens formand, hvorfor der var kampvalg om denne post. På baggrund af en skriftlig afstemning modtog Torben de Lemos 40 stemmer, Eric Tingleff modtog 34 stemmer og 5 stemmer var blanke.

Torben de Lemos valgtes således af forsamlingen til at varetage posten som bestyrelsens formand i perioden 2023-2024.

Der var i alt 8 frivillige kandidater blandt generalforsamlingens deltagere til at besidde de 5 ledige bestyrelsesposter, hvorfor der tillige var kampvalg om disse. Efter skriftlig afstemning indvalgtes følgende kandidater som bestyrelsesmedlemmer:

1. Kristian med 52 stemmer
2. Eric Tingleff med 50 stemmer
3. Amra Hallander med 48 stemmer
4. Søren Schmidt med 46 stemmer
5. Siri Wetlesen med 43 stemmer

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Torben de Lemos	bestyrelsesformand	på valg i 2024
Morten Vallin	bestyrelsesmedlem	på valg i 2024
Siri Wetlesen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2024
Søren Schmidt	bestyrelsesmedlem	på valg i 2024
Kristian Engman	bestyrelsesmedlem	på valg i 2025
Eric Tingleff	bestyrelsesmedlem	på valg i 2025

Amra Hallander	bestyrelsesmedlem	på valg i 2025
Anja Stevens	1. suppleant	på valg i 2024
Tobias Pagels	2. suppleant	på valg i 2024

Afslutningsvist modtog de afgående bestyrelsesmedlemmer stor akklamation for sit arbejde i bestyrelsen.

7. EVENTUELT. FORSLAG UNDER DETTE PUNKT KAN IKKE SÆTTES UNDER AFSTEMNING

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager opfordrede den nyvalgte bestyrelse til at arbejde med fordelingen af foreningens kælder/loftsrum samt opdatering af ventelisten.
- En deltager bemærkede, at asfalten til annekset trængte til udbedring.
- En deltager roste foreningens medlemmer for anvendelse af Hundehaven, idet dette, som en positiv overraskelse for deltageren, tilførte både liv og hygge.
- En deltager opfordrede bestyrelsen til at vælge kommende erhvervslejere med omhu så de ikke var til gene for andelshaverne.
- Et nyvalgt bestyrelsesmedlem ønskede at sætte faste rammer om tungt entreprenørarbejde i de enkelte lejligheder, og ønskede at arbejde videre hermed i bestyrelsen.
- Flere deltagere opfordrede bestyrelsen til at udnytte foreningsmedlemmernes kompetencer – herunder at nedsætte og arbejde i flere udvalg, så opgaverne blev spredt ud.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 23:10

Bilag

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Rasmus Slot Nielsen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: 1ecb8187-fd98-4033-9fa1-1fd727d8fb49

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-10-05 09:32:48 UTC



Rasmus Slot Nielsen

Administrator

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: 1ecb8187-fd98-4033-9fa1-1fd727d8fb49

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-10-05 09:32:48 UTC



Morten Vallin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: 9b2b14ff-0433-4b19-8936-2d5db0638e7b

IP: 193.3.xxx.xxx

2023-10-05 11:16:40 UTC



Eric Tingleff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: 61e5d5e7-d29a-42b3-8ff5-eecac76b3b96

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-10-05 14:01:05 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: 85272663-b2f0-4bb7-83e3-4070626b25d6

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-10-05 14:21:39 UTC



Søren Schmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: c0e6ab79-433c-4139-95b9-17470db31c6a

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-10-05 16:53:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: V62NV-0L50X-T6SOY-ENB3Q-NKKHF-EKKWA

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

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.”

Maria Beier Bergholtz

Referent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: a332e8cb-4534-4821-9f4c-34d0feb279e5

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-10-06 09:28:03 UTC



Amra Hallander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: 3e0b0cef-ef42-44d7-91db-d79b03061568

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-10-07 09:33:59 UTC



Kristian Lydike Engman

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-474760192001

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-10-07 11:19:52 UTC



Torben de Lemos

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Gersonshus

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

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-10-10 15:33:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: V62NV-0L5OX-T6SOY-ENB3Q-NKKHF-EKKWA

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**