

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Gersonshus afholdt den 21. juni 2021

DELTAGELSE

59 af foreningens i alt 88 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 22 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved administrationschef, Rasmus Slot Nielsen og administrator, Josefine Klyver.

DAGSORDEN

- 1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT**
- 2. BESTYRELSENS BERETNING**
- 3. FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKABET 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**

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 enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede administrationschef, Rasmus Slot Nielsen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Administrator, Josefine Klyver, blev enstemmigt valgt som referent.

Dirigenten oplyste at regnskab og budget skulle være udsendt sammen med indkaldelsen, jf. § 26. Grundet forsinkelse hos revisor var dette først blevet udsendt senere. En deltager udtrykte utilfredshed ved dette og kritikken blev taget til efterretning.

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. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

En deltager spurgte ind til hvilke opgaver haveudvalget manglede i forhold til det der var blev stemt om på generalforsamlingen i 2020. Haveudvalget kunne oplyse at der manglede nogle småting, men at næsten alt var vinget af og ville blive løst af John. Der blev takket for haveudvalgetes store arbejde som dermed takkede af.

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

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport med tilhørende andelsværdiberegning.

Andelsværdien var opgjort efter valuarvurdering. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til kr. 18.500,00 pr. kvm.

En deltager spurgte ind til, årsagen til at bestyrelsen ikke havde valgt at fastfryse valuarvurderingen. Bestyrelsen oplyste, at baggrunden for beslutningen var funderet i et ønske om at lade andelsværdierne følge markedet.

Både årsrapporten og andelsværdien på kr. 18.500,00 pr. kvm. blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Dirigenten fremlagde afslutningsvist foreningens centrale nøgleoplysninger (Bilag 4).

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

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en uændret boligafgift.

Dirigenten oplyste, at der desværre var en formelfejl i det fremsendte budget. Budgettet blev derfor på generalforsamlingen tilrettet, ligesom årets likvide overskud i lighed med tidligere år afsættes til vedligeholdelse. Tilrettet budget er vedlagt nærværende referat.

Budgettet, med de anførte ændringer, blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

5. FORSLAG

Dirigenten foreslog forsamlingen at behandle forslagene i nævnte rækkefølge A, E, F, G, H, B, C, D. Der var ingen indvendinger mod dette.

A) Nyt punkt i husordenen, stillet af bestyrelsen

Da kassebiler og lignende ofte holder og "spærrer" på foreningens område, stiller bestyrelsen forslag om, at følgende tilføjes foreningens husorden under punktet E) parkering - parkering på fællesarealer, som et nyt punkt 5.

"Der må ikke holde kassebiler, ladvogne, varevogne eller lignende – oftest til erhvervmæssig brug – på foreningens område, men de må i stedet holde på gaden. Forbuddet gælder ikke håndværkere, der udfører arbejde i Gersonshus."

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 27, stk. 1.

Dirigenten fremlagde og bestyrelsen motiverede forslaget. Forsamlingen diskuterede hvilke køretøjer der var tale om. En deltager udviste bekymring for, at alle biler med gule plader ville blive ramt af forslaget. Bestyrelsen oplyste, at det ikke var hensigten at ramme personbiler, men pointerede at det ikke var et erhvervskvarter og store varebiler derfor ikke burde ikke holde og spærre.

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

Der blev afgivet 42 stemmer for, 13 stemmer imod og 4 blanke stemmer. Forslaget var dermed vedtaget.

B) Vedtægtsændring § 25, stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen er interesseret i at gøre proceduren for skift af administrator mere smidig. Derfor stiller bestyrelsen forslag om, at vedtægterne ændres så den nuværende § 25 stk. 4 udgår og erstattes med § 29 stk. 2 med følgende ordlyd:

”Bestyrelsen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.”

Forslaget kan vedtages med kvalificeret flertal, jf. vedtægtens § 27 stk. 2.

Dirigenten fremlagde og motiverede forslaget.

Da der ikke var spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Der blev afgivet 59 stemmer for, 0 stemmer imod og 0 blanke stemmer. Forslaget var dermed vedtaget.

C) Vedtægtsændring § 27, stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen ønsker at gøre det mere omstændigt at opløse foreningen og samtidig følge boligministeriets vejledende normalvedtægt for andelsboligforeninger. Derfor stiller bestyrelsen forslag om, at vedtægterne ændres så den nuværende § 27 stk. 3 udgår og erstattes af følgende:

”Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages gyldigt med et flertal på mindst fire femtedele af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst fire femtedele af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på fire femtedele af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan

forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst fire femtedele af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.”

Forslaget kan vedtages med kvalificeret flertal, jf. vedtægtens § 27 stk. 2.

Dirigenten fremlagde og motiverede forslaget.

Da der ikke var spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte.

D) Valg af revisor, stillet af bestyrelsen

Idet foreningens nuværende revisor har valgt at koncentrere sin forretning med færre klienter, skal foreningen have valgt ny revisor.

Bestyrelsen har undersøgt forskellige muligheder og valgt at indstille RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab som foreningens nye revisor.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 27, stk. 1.

Dirigenten fremlagde forslaget. Bestyrelsen kunne supplerende oplyse, at revisor var valgt med baggrund i, at denne var førende indenfor foreningens området og prisen ville være den samme som nuværende revisor. Til referat kan oplyse, at udgiften hos nuværende revisor er 29.000 mens det modtagne tilbud er en udgift på 25.000.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte.

E) Elektroniske p licenser, stillet af Ann Gustavsen

Motivation:

Skrotte de gammeldags p licenser i forruden på bilerne og gå over til elektronisk registrering af nummerplade.

Hvad er dit forslag?:

Skifte til et p selskab hvor man kan registrere nummerplader elektronisk for ejendommens beboere.

Hvad koster dit forslag og hvem skal betale det?:

Q park har allerede en app hvor man kan registrere elektronisk, den får dog meget dårlig omtale. Pris = 0 kr. Men det vil kræve tid fra det bestyrelsesmedlem der er ansvarlig for parkering. Man kunne overveje et andet p selskab. Som jeg forstår deres forretningsmodel, koster det gratis.

Hvilke konsekvenser får dit forslag for de øvrige medlemmer af foreningen?:

Man slipper for at få en p bøde fordi man har lagt en avis i forruden oven på p licens.

Vicevært slipper for at bruge tid på at få p bøder annulleret.

Hvor bor du?

Gersonsvej 75, 2 th

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 27, stk. 1.

Idet forslagsstiller ikke var tilstede forespurgte dirigenten forsamlingen om en deltager ønskede at overtage forslaget. Da dette ikke var tilfældet, konstaterede dirigenten således at forslaget må antages at være faldet.

Forslaget blev dog alligevel drøftet blandt forsamlingen og bestyrelsen noterede de fremførte fordele og ulemper ved en elektronisk model. Bestyrelsen vil drøfte muligheder med foreningens samarbejdspartner på området. En deltager oplyste at vedkommende gerne ville stå til rådighed og være behjælpelig med at undersøge mulighederne.

F) Hunde i snor tilladt i haverne, forslag, stillet af Pernille Randløv Schmidt

Forslaget var i sin fulde ordlyd vedlagt indkaldelsen.

Idet forslagsstiller ikke var tilstede overtog et andet medlem forslaget og fremlagde dette.

Flere deltagere på generalforsamlingen udtrykte bekymring for at hunde i snor. ville forhindre børn, der var bange for hunde, i at lege på legepladsen. Der blev i forsamlingen drøftet de nuværende forskellige anvendelsesmuligheder i haverne.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Der blev afgivet 15 stemmer for, 45 stemmer imod og 4 blanke stemmer. Forslaget var dermed forkastet.

G) Ny træværksfarve

Forslagets fulde ordlyd var vedlagt indkaldelsen.

Forslagsstiller var ikke til stede, men en deltager på generalforsamlingen overtog, fremlagde og motiverede forslaget.

Bestyrelsen oplyste at den nuværende farve ikke var misligholdt, men stod i en grøn afstemt farve som blev malet årligt. En deltager pointerede, at det var svært at stemme om en farve når der ikke var flere valgmuligheder.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Der blev afgivet 27 stemmer for, 31 stemmer imod og 1 blanke stemmer. Forslaget var dermed forkastet.

H) Vedtægtsændringer, forslag stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen har foretaget en opdatering og ajourføring af foreningens vedtægter, hvorfor der stilles forslag om ændring af disse. Forslaget er i sin fulde ordlyd vedlagt dette referat som bilag.

Dirigenten fremlagde forslaget. Vedtægtsændringerne blev gennemgået paragrafvis og forsamlingen og enkelte bemærkninger tilføjet til forslaget.

Særligt bemærkes følgende rettelser:

§3 stk. 1, tilføjes

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

§3 stk. 3, tilføjes

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

§3 stk. 4, tilføjes

Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

§4 stk. 1, tilføjes

Indskud udgør et beløb, svarende til kr. 500 pr. kvm. således som disse er fastsat ved stiftelsen.

§ 6 stk. 2, Rettes

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne jf. dog § 7 stk.3.

§ 30 stk. 2, udgår ikke men rettes i stedet

Bestyrelsen skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Der blev fra forsamlingen forespurgt om administrators forståelse af § 37. Dirigenten kunne oplyse, at det vil være administrators anbefaling, at der alene foretages konvertering til lån med samme risiko- og afdragsprofil men blot til en lavere rente. Det betyder, at administrator ikke vil anbefale at bestyrelsen uden forsamlingens godkendelse foretager provenuforøgelse, profilskifte eller væsentlig løbetidsforandring på foreningens lån i forbindelse med en konvertering.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, blev forslaget, med rettelser, sat til afstemning. Der blev afgivet 59 stemmer for, 0 stemmer imod og 0 blanke stemmer. Forslaget var hermed vedtaget og foreningens nye vedtægter er vedlagt som bilag.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skal ifølge vedtægtens § 30 bestå af formand, valgt for et år og yderligere 4 - 6 bestyrelsesmedlemmer, valgt for to år samt 1-2 suppleanter, valgt for et år.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Torben de Lemos	Bestyrelsesformand	på valg 2022
Morten Vallin	Bestyrelsesmedlem	på valg 2022
Mei-Li Carstensen	Bestyrelsesmedlem	på valg 2022

Flemming Dam	Bestyrelsesmedlem	på valg 2023
Gert Christensen	Bestyrelsesmedlem	på valg 2022
Tina Reissmann	Bestyrelsesmedlem	på valg 2023
Louise Beha Poulsen	Bestyrelsesmedlem	på valg 2023

Bestyrelsen består af følgende suppleanter:

Siri Sandra Wessel Wetlesen	Suppleant	på valg 2022
-----------------------------	-----------	--------------

7. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

En deltager pointerede at hun gerne ville have, at der blevet taget stilling til hvilke virksomheder der måtte leje sig ind i foreningen, da larm fra det nye fitnesscenter havde været utilfredsstillende. Medlemmet oplyste at hun havde være glad for håndteringen efter der var gjort opmærksom på problemet, men at det ville være rart at være for forkant næste gang så alle kunne trives. Bestyrelsen noterede sig bemærkningen.

- En deltager nævnte at hoveddøre ind til lejlighed er og bagtrapper var meget slidte. Bestyrelsen informerede forsamlingen om at der på generalforsamlingen 2023 ville blive fremlagt en større vedligeholdelsesplan, hvor det skulle besluttes hvad der var behov for.
- En deltager omtalte problemer med gøende hunde efter 22. Der blev opfordret til at hundeejere sørgede for at dette stoppede.
- En deltager påpegede at mange smed sine cykler i cykelkælderen. Det blev oplyst at der jævnligt blev lavet cykeloprydning og der derfor ikke stod mange herreløse cykler.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og med ønske om god landskamp blev generalforsamling hævet kl. 20.58.

Bilag:

- Bestyrelsens beretning
- Budget 2021
- Vedtægter

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.”

Rasmus Slot Nielsen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:60076019

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-07-08 07:05:13Z

NEM ID 

Morten Vallin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-712279690102

IP: 193.3.xxx.xxx

2021-07-08 07:09:57Z

NEM ID 

Mei-Li Carstensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-250644003014

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-07-08 07:16:37Z

NEM ID 

Gert Sigh Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-276501681186

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-08 07:38:03Z

NEM ID 

Louise Beha Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-156749257587

IP: 62.135.xxx.xxx

2021-07-08 07:43:13Z

NEM ID 

Flemming Erik Dam

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-319029865088

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-07-08 08:25:41Z

NEM ID 

Torben de Lemos

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-132310173344

IP: 37.182.xxx.xxx

2021-07-08 12:03:28Z

NEM ID 

Tina Reissmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-948934832315

IP: 188.182.xxx.xxx

2021-07-12 09:55:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XLDAAW-6UBJY-DE8HO-LBX02-E6F50-G2GUU

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