

A/B Lersøgaard

Referat af ordinær generalforsamling 2019

År 2019, tirsdag den 30. april kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Lersøgaard som afholdes i Nørrebrohallen, Multisalen, Nørrebrogade 208, 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelskronen. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger.
 - Bestyrelsen foreslår, en andelskrone på 1030,00 kr.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 1% pr. 1. juni 2019.
5. Forslag:

5a) Tilføjelse til vedtægtens § 14 A, stk. 1

Andelshavere er, under forudsætning af myndighedsgodkendelse, berettiget til købe en andel med henblik på at sammenlægge to lejligheder under følgende forudsætninger: Lejlighederne skal ligge på samme etage, i samme opgang eller i samme opgangsside. Der kan ikke sammenlægges på tværs af opgange. En lejlighed kan kun sammenlægges med én anden. Tilføjes "*Der kan ikke sammenlægges lejligheder, så det samlede antal m² overstiger et samlet areal på 149 m². Der kan ikke gives tilladelse til sammenlægninger vandret, i de indvendige hjørner af bygningen. Dette omfatter Hothers Plads nr. 1, 5, 19, 21, 31 og 35.*

Andelshaver er ansvarlig for indhentelse af myndighedsgodkendelse.

Opnås godkendelse ikke, skal eén af lejlighederne sælges, idet andelshaveren frit kan bestemme, hvilken lejlighed der herefter skal beholdes.

5b) Tilføjelse til vedtægtens § 14 A, stk. 5, litra a

Der kan være tilfælde hvor det ikke er hensigtsmæssigt at sammenhørende for- og bagdøre blændes. Tilføjes "*I disse tilfælde kan der gives dispensation til at beholde begge bagdøre, dog således at den ene skal være en flugtdør uden håndtag på ydersiden og brandkop indvendigt. Dispensation kan ansøges på ejendomskontoret.*"

5c) Tilføjelse til nuværende vedtægt § 11 stk. 3.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Ved alle større ombygninger, der kræver ingeniør, skal foreningens *tekniske rådgiver* benyttes.

Den andelshaver der foretager forandringen står for udbedringen af eventuelle følgeskader i de omkringliggende lejligheder eller på foreningens fællesarealer. Udbedringen skal være i samme stand som før forandringen.

Tilføjelse "Ved forandringer som kræver myndighedsgodkendelse, skal der foretages en teknisk gennemgang af arbejdet, ved foreningens tekniske rådgiver.

Andelshaveren skal afholde udgiften."

5d) Tilføjelse til § 14 stk. 1, litra D

Tilføjes sidst i bestemmelsen.

Sælgende andelshaver er i forbindelse med salg, forpligtet til at fremvise sin lejlighed minimum 1 gang i tilbudsperioden. Andelshaver skal selv stå for fremvisning af sin lejlighed eller anmode bestyrelsen om fremvisning mod betaling af det til enhver tid gældende honorar for fremvisning. Hvis lejligheden ikke fremvises i tilbudsperioden, i overensstemmelse med ovennævnte, standses salget. Enhver udgift i forbindelse med salget, afholdes af den sælgende andelshaver.

5e) § 14 A, stk. 6 ændring i vedtægten.

Af bestemmelsen fremgår: "at der efter lejlighedssammenlægning er brugsret til 1 loft- rum "og "eller 1 kælderrum. Der er aldrig brugsret til begge dele.

Der stilles forslag om at "og" i ovennævnte bestemmelse slettes.

5f) Bestyrelsen stiller forslag om, at der i forbindelse med låneomlægning af eksisterende lån, benyttes 2 mio. kr. fra den likvide beholdning, til nedbringelse af prioritetsgælden.

6. Valg til bestyrelsen.

a) Valg til bestyrelsen.

b) Valg af 2 suppleanter.

7. Valg af interne revisorer.

8. Valg af administrator.

9. Valg af ekstern revisor.

10. Eventuelt.

-o0o-

Formand Troels Glismann bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Fra Revisionsfirmaet Redmark var mødt revisor Jørn Munch. Fra CEJ Ejendomsadministration A/S var mødt advokat Caspar Schultz og ejendomsadministrator Nikita Grønlund Kousted.

Ad 1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Formanden foreslog Caspar Schultz som dirigent og Nikita Grønlund Kousted som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, samt at der ved generalforsamlingens start var repræsenteret 131 andelshavere, heraf 11 ved fuldmagt, ud af i alt 350 andele, hvoraf 342 var er stemmeberettigede. Forslagene på dagsordenen vedrørende vedtægtsændringer kunne gennemføres med 2/3 flertal, og øvrige forslag med simpelt flertal.

Dirigenten præciserede, at det fremgår af vedtægtens § 23, stk. 2, at forslag til generalforsamlingen skulle være formanden i hænde senest den 1. februar i indeværende år, og at der for generalforsamlingen kun forelå de af indkaldelsen anførte forslag.

Pil H. Hansen (andel 266), Rikke Møller (andel 360), Lars N. Øbro (andel 66) og William Gatwiller (andel 262) blev valgt til stemmetællere.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formanden tilføjede til den udsendte beretning, at bestyrelsen var tilfredse med at tagprojektet er afsluttet.

En andelshaver opfordrede forsamlingen til at applaudere bestyrelsens store indsats i forbindelse med tagprojektets udførelse.

Adspurgt om screeningerne af valuarvurderingerne oplyste formanden, at der var indhentet 2 screeninger, der ikke var anvendelige, hvorfor bestyrelsen havde indhentet 2 valuarvurderinger, hvor bestyrelsen havde valgt den laveste. Det blev præciseret, at punktet ville blive gennemgået uddybende under regnskabsgennemgangen.

Efter et par opklarende spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelskronen. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger. Bestyrelsen foreslår, en andelskrone på 1030,00 kr.

Statsautoriseret revisor Jørn Munch præsenterede sig selv som foreningens nye revisor, og gennemgik herefter årsrapporten for 2018 i hovedtræk og oplyste, at revisionspåtegningen ikke havde givet anledning til forbehold.

Revisor oplyste at regnskabspraksis kun var ændret for så vidt angår foreningens valg om at skifte værdiansættelsesmetode fra offentlig vurdering til valuarvurdering.

Revisor påpegede, at der under foreningens resultatopgørelse var indtægter for 15.518.111 kr. og omkostninger for 41.004.531 kr. heraf 30.182.751 til tagprojektet.

Årets resultat udviste et underskud på 25.486.420 kr. efter afdrag på prioritetsgælden.

Under gennemgangen af årsrapportens balance anførte revisor, at foreningens aktiver i 2018 var ansat til 405.000.000, efter færdiggørelsen af tagprojektet og med en opskrivning til valuarvurdering. Ejendommens bogførte værdi var med anvendelsen af valuarvurderingen opskrevet med 10%.

I forbindelse med gennemgangen af balancens passiver oplyste revisor, at egenkapitalen var tilsvarende opskrevet med ca. 10 %, samt at der var reserveret 14.831.119 kr. til byfornyelsesstøtte iht. Byfornyelseslovens § 29, stk. 1. En reserve, der skal indestå i 20 år i overensstemmelsen med deklarationen tinglyst på ejendommen. Herudover var der afsat 39.453.533 kr. i reserve til værdiregulering og fremtidig vedligeholdelse svarende til 13% af den samlede andelsværdi.

Af note 9 i årsrapporten fremgik, at der var indhentet 2 valuarvurderinger, hvoraf bestyrelsen har valgt den laveste valuarvurdering fra DK-Valuaren. Revisor redegjorde for den lovbestemte beregningsmodel (DCF modellen).

Efter flere opklarende spørgsmål fra forsamlingen, tilføjede dirigenten, at der ved indhentning af flere vurderinger, skal tages højde for, at der ved brug af den højeste, kan være risiko for overprissager, hvorfor bestyrelsen ud fra et forsigtighedsprincip havde valgt den laveste.

Bestyrelsen anbefalede generalforsamlingen, at andelskronen blev fastsat til 1.030,00, hvilket forsamlingen med et overvældende flertal vedtog.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger til årsrapporten blev årsrapporten sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten oplyste at årsrapporten for 2018 og en andelskrone på 1030,00 var vedtaget

Nøgleoplysningskema bilag 4 blev gennemgået.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 1% pr. 1. juni 2019.

Statsautoriseret revisor Jørn Munch, gennemgik budgettet, og anførte at der budgetteres med et balancerende resultat.

Revisor oplyste, at der er budgetteret med indtægter for 15.305.800 kr. og omkostninger for 12.056.800 kr. Revisor anførte, at der er afsat 1.407.500 kr. til løbende vedligeholdelse og 1.000.000 kr. til planlagt vedligeholdelse.

Revisor påpegede, at der er budgetteret med et resultat før afdrag på prioritetsgælden på 3.249.000 kr., og årets resultat er budgetteret til 0.

Budgettet og en stigning i boligafgiften på 1 % pr. 1. juni blev herefter godkendt.

Ad 5. Forslag

Ad 5a) Tilføjelse til vedtægtens § 14 A, stk. 1

Formanden motiverede forslaget og tilføjede til forslaget at sammenlægningerne i de indvendige hjørner, bliver omfattende byggeteknisk i forhold til, at der skal sammenlægges igennem baderum. Herudover ville bestyrelsen gerne begrænse størrelsen, på de sammenlægninger der foretages, så ikke sammenlægges til for mange store lejligheder.

Bestyrelsesmedlem Anne Gausland oplyste supplerende, at bestyrelsen ønskede at sikre diversitet i sammensætningen af lejligheder, og at der på nuværende tidspunkt ikke var begrænsninger.

Størrelsen af lejligheder til sammenlægning blev drøftet.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at man ikke har taget stilling til hverken antal sammenlægninger, eller antallet af hver type lejlighedsstørrelse, men at bestyrelsen arbejder på en strategi herfor, idet bestyrelsen ønskede at sikre om muligt, at der er boliger til alle.

Da drøftelserne var udtømte, blev forslaget bragt til afstemning. Stemmetællerne kunne konstatere, at ud af 131 fremmødte, stemte 59 imod forslaget, hvorfor forslaget var forkastet.

Ad 5b) Tilføjelse til vedtægtens § 14 A, stk. 5, litra a

Efter en kort drøftelse blev forslaget bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5c) Tilføjelse til nuværende vedtægt § 11 stk. 3.

Formanden præciserede, at forslaget var stillet for at sikre, at arbejdet udføres forsvarligt korrekt.

Flere andelshavere stillede spørgsmål til omfanget af paragraffen, i forhold til om det er ved samtlige myndighedsgodkendelser, at der skal benyttes en tekniker. Bestyrelsesmedlem Malte Juelsborg Karsten bemærkede, at vedtægtsbestemmelsen skulle læses i sammenhæng, og at der i den pågældende vedtægtsbestemmelse henvises til, at det er ved de myndighedsgodkendelser, hvor det kræver en ingeniør eller teknisk rådgiver.

Efter en grundig drøftelse blev forslaget bragt til afstemning. Dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget, idet 95 stemte for, 19 stemte imod og 17 stemte hverken for eller imod.

Ad 5d) Tilføjelse til § 14 stk. 1, litra D

Forslaget blev uden spørgsmål eller bemærkninger sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5e) § 14 A, stk. 6 ændring i vedtægten.

Forslaget blev uden spørgsmål eller bemærkninger sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5f) Bestyrelsen stiller forslag om, at der i forbindelse med låneomlægning af eksisterende lån, benyttes 2 mio. kr. fra den likvide beholdning, til nedbringelse af prioritetsgælden.

Forslaget blev uden spørgsmål eller bemærkninger sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

Næstformand Andreas Nøhr Lawaetz og bestyrelsesmedlemmerne; Anders Dürr, Malte Juelsborg Karsten og Simone Lahn Abildskov var alle på valg for en 2-årig periode.

Til bestyrelsesposterne genopstillede: Andreas Nøhr Lawaetz, Anders Dürr, Malte Juelsborg Karsten og Simone Lahn Abildskov. Derudover opstillede Theis Petersen (Andel 310) og Bjarke Bitsch (andel 230).

Efter en kandidatpræsentation blev der foretaget en skriftlig afstemning, hvorefter det kunne konstateres at følgende kandidater var blevet valgt: Andreas Nøhr Lawaetz, Malte Juelsborg Karsten, Simone Lahn Abildskov og Theis Petersen.

Ad 6. Valg af suppleanter.

Til de to poster som suppleanter opstillede Anders Dürr og Andreas Søndergaard. Begge blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning efter konstituering:

Bestyrelsesformand Troels Glismann	(andel 256)	(på valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem Mikkel Lyng Kristensen	(andel 177)	(på valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem Anne Gausland	(andel 107)	(på valg i 2020)
Næstformand Andreas Nøhr Lawaetz	(andel 194)	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem Theis Wolter Petersen	(andel 310)	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem Malte Juelsborg Karsten	(andel 206)	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem Simone Lahn Abildskov	(andel 213)	(på valg i 2021)
Suppleant Andreas Søndergaard	(andel 81)	(på valg i 2020)
Suppleant Anders Dürr	(andel 315)	(på valg i 2020)

Ad 7. Valg af interne revisorer.

William Gatzwiller (andel 262) og Rasmus Volf (andel 277) blev genvalgt som interne revisorer.

Ad 8 Valg af administrator.

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 9 Valg af ekstern revisor.

Revisionsfirmaet Redmark blev genvalgt som revisor.

Ad 10 Eventuelt.

En andelshaver ønskede, at der på foreningens facebookside blev offentliggjort fristen for at stille forslag til den ordinære generalforsamling.

En andelshaver stillede spørgsmålstegn ved foreningens faste håndværkere, som flere andelshavere havde haft dårlige erfaringer med. Herunder især en håndværker - Fisker El. Andelshaveren forespurgte til, om der kunne udarbejdes en beboerbåret ordning med deling af erfaringer og eventuelt flere forskellige håndværkere.

Nyvalgt bestyrelsesmedlem Theis Wolter Petersen oplyste supplerende, at bestyrelsen løbende diskuterer de til foreningen tilknyttede håndværkere og at andelshaverne opfordres til at sende deres erfaringer med ejendommens håndværkere (både gode og dårlige) til ejendomskontoret, så bestyrelsen har et grundlag at behandle problemstillingen ud fra. Næstformand Andreas Nøhr Lawaetz præciserede, at hvis der er grundlag for andre valg af håndværkere, vil bestyrelsen meget gerne vide det.

En andelshaver ønskede en fælles vinduespuddningsordning, og andelshaveren ville gerne være tovholder. Andelshaver blev opfordret til at anvende facebookgruppen.

En andelshaver ønskede i lyset af drøftelserne omkring forslag om begrænsninger af størrelsen på sammenlagte lejligheder, at bestyrelsen arbejder på en strategi for sammenlægninger, som kan præsenteres for foreningen.

En andelshaver bemærkede, at de i forbindelse med lån af fælleshuset ofte oplevede fedtede gulve, og hun opfordrede bestyrelsen til at overveje at sætte prisen for leje op, så professionel rengøring efter endt leje ville være inkluderet i lejen. I modsatte fald blev bestyrelsen opfordret til at investere i nye rengøringsredskaber og -artikler.

Adspurgt om bestyrelsen arbejdede hen mod fjernaflæsning af varme oplyste formanden, at der igennem årene løbende er indhentet tilbud på dette, men at det økonomisk ikke kan svare sig, at få digitale målere som skal udskiftes hver 6-10 år, med mindre der blev opsat målere,

som andelshaverne selv skulle aflæse og indrapportere digitalt, da denne type målere har en længere levetid end de fjernaflæste.

Hønseprojektet blev rost.

Der blev spurgt til muligheden for flere overdækkede cykelrum i gården. Bestyrelsesmedlem og gårdlaugsrepræsentant Malte Juelsborg Karsten, tilføjer at der pt. ikke er plads i gården, men at flytning af affaldshåndteringen ud i gaden kunne muligvis frigøre plads i gården.

Til eventuel flytning af affaldshåndteringen ud i gaden ønskede en andelshaver at vide om det ville få betydning for p-pladserne. Malte Juelsborg Karsten oplyste, at der ved nedlæggelse af p-pladser, skal betales for etablering af tilsvarende nye p-pladser et andet sted.

En andelshaver efterlyste årsagen til at bænke i haven ved Hothers Plads var blevet fjernet, idet hun savnede bænkene. Bestyrelsesmedlem Anne Gausland oplyste, at henset til at man desværre havde oplevet at udefrakommende benytter og ødelægger bænkene, det har haft omkostninger for foreningen at reparere bænkene, hvilket var årsagen til at de blev fjernet. En anden andelshaver satte pris på at bænkene var blevet fjernet, idet det havde medført mindre færre mængder affald i haven og på vejen. Næstformand Andreas Nøhr Lawaetz oplyste supplerende, at der var blevet etableret mere lys for at gøre have området mere lyst og mindre attraktivt at opholde sig på. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at komme med gode ideer til hvordan problemet kan løses.

Der blev spurgt til status på altanprojektet. Nyvalgt bestyrelsesmedlem Theis Wolter Petersen oplyste, at der havde været udsendt et nyhedsbrev, der havde redegjort for status. Det oplystes endvidere, at der i det netop vedtagne budget var afsat økonomiske midler til at varetage et skitseprojekt. Projektet skal beskrive og afklare forhold omkring bygningen, mansarden i det nye tag og generelt om mulighederne for altaner på ejendommens facade, således at et egentligt projekt kan præsenteres for foreningens medlemmer.

En andelshaver bemærkede, at app'en til vaskeriet ikke virkede. Flere bemærkede, at den aldrig havde virket optimalt. Andelshaveren anmodede bestyrelsen om at undersøge forholdet.

Da dagsordenen var udtømt afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.30.

I bestyrelsen, den / 2019:

Bestyrelsesformand Troels Glismann

Næstformand Andreas Nøhr Lawaetz

Theis W. Petersen

Mikkel Lyng Kristensen

Malte Juelsborg Karsten

Anne Gausland

Simone Lahn Abildskov

Som dirigent, den / 2019:

Caspar Schultz

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.”

Troels Glismann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-454167659132

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-05-02 11:31:39Z

NEM ID 

Theis Wolter Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-132494819234

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-05-02 13:00:44Z

NEM ID 

Andreas Nøhr Lawaetz

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-511632600243

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-05-02 20:42:28Z

NEM ID 

Simone Lahn Abildskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-917271809677

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-05-06 08:27:12Z

NEM ID 

Anne Gausland Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-905624979069

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-05-07 17:23:48Z

NEM ID 

Mikkel Lyng Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-345104744659

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-08 08:25:44Z

NEM ID 

Malte Juelsborg Karsten

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-575877755073

IP: 217.16.xxx.xxx

2019-05-08 12:36:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AY2LI-8CLWJ-81VQ7-FFF47-511KX-Y0A08

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>