

A/B Lersøgaard

Referat af ordinær generalforsamling 2021

År 2021, mandag den 30. august kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Lersøgaard som afholdtes i fælleshuset i langgården, 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 1065,00 kr.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 1% pr. 1. juni 2020.
5. Forslag.

5a) Forslag om ændring af § 14A, stk. 5, litra A. - opdatering af regler i forhold til sammenlægninger. Ved sammenlægning af lejligheder skal der bevares mindst én bagdør og én fordør. Ved lodrette sammenlægninger skal der bevares mindst én udgang på hver etage."

5b) Konsekvensrettelse af vedtægtens §14, stk. 1, litra B

Nuværende §14 stk. 1, litra B

Andre andelshavere, som ønsker sammenlægning tilbydes en lejlighed. Ancienniteten beregnes fra indflytningstidspunktet i den lejlighed, som andelshaveren har brugsret til, på det tidspunkt lejligheden tilbydes medlemmerne. Har flere medlemmer samme anciennitet, sker tildelingen efter lodtrækning. Andelshaver skal selv holde øje med de opslået lejligheder.

Ny § 14 stk. 1, litra B (Intern venteliste og sammenlægning)

En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på den interne venteliste, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og

derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

På den interne venteliste går sammenlægninger forud for øvrige interne opnoterede, uanset anciennitet. Ved køb med henblik på sammenlægning, skal den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig ikke frigøres.

Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

5c) Konsekvensrettelse af vedtægtens §14 stk. 1, litra C

Nuværende §14 stk.1, litra C

Andre andelshavere, som ønsker at købe en anden lejlighed i foreningen. Ancienniteten beregnes fra indflytningstidspunktet i den lejlighed, som andelshaveren har brugsret til, på det tidspunkt lejligheden tilbydes medlemmerne. Har flere medlemmer samme anciennitet, sker tildelingen efter lodtrækning. Andelshaver skal selv holde øje med de opslået lejligheder. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B - D og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligen, jf. litra E.

Ny §14 stk.1, litra C (eksterne venteliste)

En anden person, der er indtegnet på den eksterne venteliste. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

Hvis forslagene vedtages, vil der samtidig foretages en konsekvensrettelse af nuværende § 14, stk. 1, litra E, således at nuværende litra E, bliver til litra D. Dette skyldes en sammenskrivning af nuværende litra B og C.

5d) Ny §14 stk. 1, litra E

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) Ny §4 stk. 2

Indskuddet udgør beløb fastsat ved stiftelsen ud fra fordelingstal.

Arealet i foreningen følger stiftelsesarealet, og ikke BBR, hvorfor der kan være afvigelser mellem BBR og det areal som fremgår af overdragelsesaftalerne.

5f) Ny §11 stk. 9

Andelshaver er ansvarlig for skader som opstår på grund af manglende vedligeholdelse, uansvarlig adfærd, forandringer i lejligheden, eller fejl i tilslutninger som andelshaver eller dennes håndværkere har foretaget.

Sker der skade på anden andelshavers lejlighed, eller ejendommens bygningsdele, skal andelshaver straks anmelde til ejendomskontoret, som varetager udbedringen og eventuelt anmelder til forsikringen.

Det fritager ikke andelshaver for ansvar, selvom andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge andelshaver at betale selvrisikoen på forsikringen og eventuelt øvrige omkostninger.

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 Chefjurist Charlotte Rosenkilde og Ejendomsadministrator Nikita Grønlund Kousted.

Ad 1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Formanden foreslog Charlotte Rosenkilde som dirigent og Nikita Grønlund Kousted som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen på grund af Covid-19 ikke har kunnet gennemføres inden udgangen af april som vedtægten foreskriver. Der var ingen indvendinger imod.

Herudover var generalforsamlingen lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, og ved generalforsamlingens start var repræsenteret 70 andelshavere, heraf 10 ved fuldmagt.

Forslagene på dagsordenen vedrørende vedtægtsændringer kunne gennemføres med 2/3 flertal, og øvrige forslag med simpelt flertal.

Pil H. Hansen (andel 124) og Louise Jæger (andel 208), blev valgt til stemmetællere.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formanden tilføjede til den udsendte beretning, at bestyrelsen er i dialog med Københavns Kommune omkring altaner, og at kommunen ikke tillader altaner der dækker mere end et vinduesfag, og et stykke ud til hver side. KK henholder sig til en tinglyst bestemmelse fra 1926. Bestemmelsen giver Københavns Kommune ret til at bestemme facade censur.

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 1065,00 kr.

Statsautoriseret revisor Jørn Munch præsenterede sig selv, og gennemgik herefter årsrapporten for 2020 i hovedtræk og oplyste, at revisionspåtegningen ikke havde givet anledning til forbehold. Han påpegede ligeledes et godt materiale.

Revisor oplyste at der i regnskabet for 2020 er taget udgangspunkt i den indhentede valuarvurdering fra 2020, idet bestyrelsen har valgt at fastlåse valuarvurderingen inden 01.07.2020 som regeringen med det nye indgreb, gav mulighed for. Det betyder at foreningen kan blive på den fastlåse værdi uden at indhente ny valuarvurdering hvert år.

Revisor påpegede, at der under foreningens resultatopgørelse var indtægter for 15.270.661 kr. og omkostninger for 12.176.963 kr. heraf 1.674.450 kr. til affaldsprojektet på gaden.

Årets resultat udviste et overskud på 107.773 kr. efter afdrag på prioritetsgælden, som er overført til foreningens egenkapital.

Revisor fremhævede at man ved bestyrelsens oplæg om en stigning i andelskronen, samtidig nedskrev reserven med 9.047.277 kr., således at reserven udgør ca. 10 % af ejendommens

samlede værdi. Revisor påpegede at dette var inde for den margen af sammenligningsejendomme, som Redmark har som reference.

De centrale nøgleoplysningsskema bilag 4 blev gennemgået.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger til årsrapporten blev årsrapporten sat til afstemning uden valg af andelskrone og blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen anbefalede generalforsamlingen, at andelskronen blev fastsat til 1.065,00.

En andelshaver ønskede at stille et ændringsforslag om, at reserven blev nedskrevet til ca. 5 % af ejendommens værdi, og dermed udgjorde en andelskrone på 1.132,00.

Ændringsforslaget blev som det mest vidtgående, sat til afstemning og med 49 imod, blev forslaget forkastet.

Dirigenten oplyste efter ny afstemning om en andelskrone på 1.065,00, at årsrapporten for 2020 og en andelskrone på 1065,00 var vedtaget.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 1% pr. 1. juni 2020.

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

Revisor oplyste, at der er budgetteret med indtægter for 15.382.000 kr. og omkostninger for 12.553.000 kr. Revisor anførte, at der er afsat 1.000.000 kr. til løbende vedligeholdelse og 662.700 kr. til planlagt vedligeholdelse.

Revisor påpegede, at der er budgetteret med et resultat før afdrag på prioritetsgælden på 2.829.000 kr., og årets resultat er budgetteret til 0.

Troels (andel 256) ønskede at stille et ændringsforslag om, at stigningen ikke blev med tilbagevirkende kraft, men derimod først var gældende for 1. oktober 2021.

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

Ad 5. Forslag

Ad 5a) Forslag om ændring af § 14A, stk. 5, litra A. - opdatering af regler i forhold til sammenlægninger.

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

Ad 5b) Konsekvensrettelse af vedtægtens §14, stk. 1, litra B, Intern venteliste og sammenlægning.

Formanden præciserede, at bestyrelsen havde valgt at indføre en decideret intern venteliste, for at give alle andelshavere en bedre service, hvor tilbud bliver udsendt direkte pr. mail til samtlige på ventelisten. Dermed har alle mulighed for, at se opslag også ved ferie eller andet fravær. Ligeledes giver det nye ventelistesystem mulighed for, at man kan følge sin placering til de enkelte lejligheder, og selv kan registrere og se sine svar.

Ancienniteten kan ikke håndteres hos Waitly, hvorfor det kun i opstartsfasen var muligt, at lade sig opnotere efter anciennitet. Herefter følger ancienniteten på ventelisten, oprettelsestidspunktet. Bestyrelsen finder det også rimeligt, at man ikke med lang anciennitet kan lade sig opskrive på senere tidspunkt, og springe køen over.

En andelshaver forespurgte hvordan ancienniteten i opskrivningsfasen blev kontrolleret når andelshaverne selv indtastede oplysningerne.

Administrator oplyste at der ved alle oprettelser, både eksterne og interne foretages en validering af de indmeldtes oplysninger i forhold til lejemålsnummer og indflytningsdato.

En anden andelshaver spurgte ind til sammenlægninger. Sammenlægninger går fortsat forud for andre interne, uanset placering på ventelisten. Køber skal selv gøre opmærksom på, hvis ønske om internt køb, er med henblik på sammenlægning.

Formanden oplyste også, at administration af ventelister koster penge, hvorfor beløbet dækker de udgifter der er til at administrere ventelisten. Udgiften påhviler de som ønsker at være opnoterede, da bestyrelsen ikke finder det rimeligt, at de øvrige medlemmer skal være med til at betale denne udgift. Pt. er gebyret 300 kr. årligt.

Ad 5c) Konsekvensrettelse af vedtægtens §14 stk. 1, litra C om ekstern venteliste og ny litra E

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5d) Ny §14 stk. 1, litra E, andelshavers pligt til fremvisning ved salg.

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5e) Ny §4 stk. 2, areal kan afvige fra BBR

Dirigenten informerede på generalforsamlingen omkring Københavns Kommunes nye tolkning af arealbekendtgørelsen. Dette betyder at der ved sammenlægninger, i foreningen skal foretages en ny arealopmåling, hvor fordeling af fællesarealet i trappeopgangen, fordeles mellem færre lejligheder, som resulterer i at m² pr. lejlighed i hele opgangen, ændre sig.

Ved vedtagelsen af denne tilføjelse til vedtægten, fremgår det at BBR areal kan afvige fra det areal som fremgår af overdragelsesaftalerne.

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5f) Ny §11 stk. 9, andelshavers ansvar ved skader

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Andreas Nøhr Lawaetz, Loke Leonhardt Lund Bennedsen, Charlotte Arensbak og Theis W. Petersen var alle på valg for en 2-årig periode.

Theis W. Petersen ønskede ikke at genopstille, mens de øvrige 3 bestyrelsesmedlemmer stillede op til genvalg. Derudover var der 1 andelshaver der stillede op til bestyrelsen. Alle blev valgt ved akklamation.

Bestyrelsen fik følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Troels Glismann	(andel 256)	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem Mikkel Lyng Kristensen	(andel 177)	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem Anders Dürr	(andel 315)	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem Charlotte Arensbak	(andel 205)	(på valg i 2023)
Bestyrelsesmedlem Loke Leonhardt Lund Bennedsen	(andel 347)	(på valg i 2023)
Næstformand Andreas Nøhr Lawaetz	(andel 194)	(på valg i 2023)
Bestyrelsesmedlem Jens Magelund Tarp	(andel 287)	(på valg i 2023)

Ad 6. Valg af suppleanter.

For en 1-årig periode blev Victor S. Agerskov (andel 335) og Louise (andel 208) valgt som suppleanter.

Ad 7. Valg af interne revisorer.

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

Ad 8. Valg af administrator.

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad 9. Valg af ekstern revisor.

Redmark blev genvalgt.

Ad 10. Eventuelt.

En andelshaver ønskede at det blev mere gennemsigtigt hvad pengene i gårdlauget blev brugt til. Bestyrelsen sørger for at referater, samt regnskab bliver lagt op på foreningens hjemmeside.

Der blev forespurgt på status for den omtalte brugerundersøgelse, som blev drøftet på generalforsamlingen sidste år. Formanden oplyste at bestyrelsen havde forsøgt at gå i dialog med de andelshavere, som havde stillet forslaget, men at de ikke havde vendt tilbage. Bestyrelsen synes ikke det giver mening at udarbejde en brugerundersøgelse til, at undersøge sig selv. Der arbejdes derfor ikke videre med brugerundersøgelsen.

Andelshavere opfordres til at kontakte administrator eller ejendomskontoret, hvis der skulle være klager, ris eller ros. Vi sørger for at videreformidle til bestyrelsen. Ros – er også meget velkommen.

Flere andelshavere gjorde opmærksom på, at de ikke kunne holde varmen i deres lejlighed, og at radiatorerne ikke kunne blive varme. Andelshavere der har problemer med varmen bedes sende en mail til ejendomskontoret, så bestyrelsen kan få et overblik over hvor stort problemet er, og kan arbejde ud fra det.

Da der ikke var yderligere, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.00.

Beboerweb

Vi opfordrer herudover beboerne til at logge ind på CEJ's hjemmeside på "Mit CEJ", hvor man som beboer har adgang til både ejendommens dokumenter, men også til månedlige opkrævninger, udskrive indbetalingskort, se tidligere udsendte skrivelser, og tilgå kontaktinformationer.

For at logge ind på brugerfladen skal beboerne logge ind med brugernavn og adgangskode. Brugernavn fremgår af den månedlige opkrævning. Oplever man problemer med at logge ind, skal have genaktiveret sin adgangskode eller lignende, kan man sende en mail til: mit-cej@cej.dk Huske at anføre ejendommens navn og andelsnummer, så support har mulighed for at finde beboeren i systemet.

I bestyrelsen, den / 2021:

Bestyrelsesformand Troels Glismann

Næstformand Andreas Nøhr Lawaetz

Jens Magelund Tarp

Mikkel Lyng Kristensen

Anders Dürr

Charlotte Arensbak

Loke Leonhardt Lund Bennedsen

Som dirigent, den / 2021:

Charlotte Rosenkilde

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.”

Charlotte Rosenkilde

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:30819538

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-09-08 07:35:45 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-454167659132

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-09-08 10:21:40 UTC

NEM ID 

Anders Dürr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-269467386289

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-09-08 16:40:58 UTC

NEM ID 


Andreas Nøhr Lawaetz

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-511632600243

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-09-08 20:41:12 UTC

NEM ID 

Loke Leonhardt Lund Bennedsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-204905673448

IP: 194.255.xxx.xxx

2021-09-10 09:13:56 UTC

NEM ID 


Jens Magelund Tarp

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-672695034042

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-09-11 07:12:24 UTC

NEM ID 

Mikkel Lyng Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-345104744659

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-09-13 09:27:24 UTC

NEM ID 


Charlotte Arensbak

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-780872078843

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-09-17 09:13:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KM524-MHJUZ4-JMY65-CV15B-2BK5Z-1P8TE

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>