

A/B Lersøgaard

Referat af ordinær generalforsamling 2022

År 2022, torsdag den 28. april 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 for det forløbne år.
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 uændret 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 2022.
5. Forslag.

5a) Indkommet forslag fra andelshaver om ændring af nuværende § 14A, stk. 1. Andelshaver stiller forslag om at begrænsning af sammenlægninger på tværs af opgange, slettes fra vedtægten.

5b) Indkommet forslag fra andelshaver om ændring af nuværende § 14A, stk. 6. Andelshaver stiller forslag om, at der ved sammenlagte lejligheder skal være brugsret til både 1 loft og 1 kælderrum.

5c) Bestyrelsen stiller forslag om at §14A, stk. 6, omkring brugsret til kælder/loftrum efter sammenlægning, flyttes til § 14A, stk. 1. Ordlyden afhænger af vedtagelsen i forslag 5b.

5d) Bestyrelsen stiller forslag om at nuværende § 14A, stk. 5b flyttes til 14A, stk. 6. Ved at rykke "Etablering af hul imellem etageadskillelserne til indvendig trappe ved lodrette samlinger." til stk. 6, vil arbejdet skulle udføres indenfor 6 måneder, frem for 2 måneder som fremgår oppe i stk. 5.

5e) Bestyrelsen stiller forslag om konsekvensrettelse af nuværende vedtægt §14A, stk. 4. - omkring bortskaffelse af muligheden for kontant indbetaling som garanti ved sammenlægning.

5f) Bestyrelsen stiller forslag om at ændre vedtægtens §4, stk. 1, således at deposita afskaffes.

6. Valg til bestyrelsen.
 - a) Valg af formand og bestyrelse.
 - 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 2022. Fra Revisionsfirmaet Redmark var mødt revisor Jørn Munch. Fra CEJ Ejendomsadministration A/S var mødt Chefjurist Charlotte Rosenkilde og foreningens 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 var lovligt indvarslet og beslutningsdygtige.

Ved generalforsamlingens start var repræsenteret 88 andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt. Forslagene på dagsordenen vedrørende vedtægtsændringer kunne gennemføres med 2/3 flertal af de fremmødte.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Formanden tilføjede til den udsendte beretning, at der var kommet flere opnoteringer på Waitly siden den udsendte beretning. Ligeledes oplyste formanden, at altanprojektet ville blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling til efteråret.

Efter et par opklarende spørgsmål til altanprojektet i forhold til finansiering, 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 1.065,00 kr.

Statsautoriseret revisor Jørn Munch præsenterede sig, og gennemgik herefter årsrapporten for 2021 i grove hovedtræk og oplyste, at revisionspåtegningen ikke havde givet anledning til forbehold som også fremgik af side 4. Ligeledes påpegede revisor at regnskabspraksis på ejendommen var uændret. Revisor bemærkede igen i år, at der lå et godt materiale fra ejendomsadministrationen til grund for foreningens udførlige regnskab.

Revisor påpegede, at der under foreningens resultatopgørelse var indtægter for 15.378.135 kr. og omkostninger for 10.626.665 kr.

Revisor oplyste at der i regnskabet for 2021 er taget udgangspunkt i den indhentede valuarvurdering fra 2020 som generalforsamlingen i 2021 valgte at fastfryse.

Den indhentede valuarvurdering var steget med 10 mio., og kun benyttet i regnskabet til beregning af dagsværdien, idet foreningen fortsætter fastfrysningen af valuarvurderingen fra 2020.

Årets resultat udviste et overskud på 1.922.524 kr. efter afdrag på prioritetsgælden, som er overført til foreningens egenkapital. Overskuddet skyldes primært at den budgetterede udgift til projekt affald på gaden, ikke blev betalt i 2021 som forventet.

Det centrale nøgleoplysningsskema bilag 4 blev gennemgået.

Flere andelshavere stillede spørgsmål til andelskronen, og bestyrelsens redegørelse for ikke at lade andelskronen stige. Ligeledes blev der stillet spørgsmål til fastfrysningen, og om det var nødvendigt med det sikkerhedsnet som fastfrysningen gav.

Bestyrelsen redegjorde for deres forslag om en uændret andelskrone, set i forhold til det usikre marked med stigende renter, faldende vurderinger og redegjorde også for, at den nuværende reserve var ønsket fastholdt, til brug for et eventuelt kommende altanprojekt.

Det blev drøftet hvad fastfrysningen betød for andelskronen og hvilken betydning det havde hvis markedet skulle vende.

En andelshaver ønskede forklaring på det stigende vandforbrug der havde været i 2021. Bestyrelsen kommenterede at det forventes, at det øgede forbrug skyldtes corona og flere som af den grund, havde været væsentligt mere hjemme.

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

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Herefter blev forslag om fastsættelse af andelskronen behandlet.

Det mest vidtgående forslag, som var et ændringsforslag indkommet fra andelshaver med en andelskrone på 1.090,00 blev sat til afstemning.

Med 52 stemmer imod og 28 for, blev forslaget ikke vedtaget.

Derved var bestyrelsens forslag om en uændret andelskrone på 1.065,00 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 2022.

Statsautoriseret revisor Jørn Munch, gennemgik budgettet.

Revisor oplyste, at der var budgetteret med indtægter for 15.531.500 kr. og omkostninger for 12.671.500 kr. Revisor anførte, at der var afsat 962.250 kr. til løbende vedligeholdelse og 800.000 kr. til planlagt vedligeholdelse. Derudover var der afsat 1.674.450 kr. til projekt af-fald på gaden.

Revisor påpegede, at der var budgetteret med et resultat før afdrag på prioritetsgælden på 2.860.000 kr., og derved et årsresultat budgetteret til 0.

Budgettet og en stigning i boligafgiften på 1 % pr. 1. juni blev herefter godkendt, med kun 3 stemmer imod.

Ad 5. Forslag

Ad 5a) Indkommet forslag fra andelshaver om ændring af nuværende § 14A, stk. 1. Andelshaver stiller forslag om at begrænsning af sammenlægninger på tværs af opgange, slettes fra vedtægten.

Andelshaver redegjorde for sit forslag. Andelshaver ønskede at der blev åbnet op for muligheden for, at flere andelshavere kunne sammenlægge deres boliger, da nogle opgange på nuværende tidspunkt er udelukket fra muligheden pga. størrelsen på lejlighederne til den anden side. Det vil derfor kun være muligt med sammenlægninger på tværs af opgangene.

Der bliver spurgt til branddøre og krav herfor. Det er ikke lovligt at sammenlægge lejligheder på tværs af brandskel og i Lersøgaard, findes der i alt 8 brandskel.

Hvis der sammenlægges mellem 2 opgange uden brandskel, drøftes det hvilken opgange lejligheden så skal tælle med i. Dette set i forhold til vedtægtens § 14A, stk. 1. Det kommer ikke til at ændre på det samlede antal af sammenlægninger, da denne begrænsning er uændret.

Der argumenteres i forhold til brandskel, og bestyrelsen påpeger at det er deres opgave at passe på ejendommen og sikre sig ejendommens ve og vel. Bestyrelsen er derfor bekymrede for, at man tillader sammenlægninger på tværs af opgange.

Flere andelshavere ønsker ligeledes, at man kigger på diversiteten i ejendommen, således at der fortsat er små billige lejligheder og

Forslaget blev sat til afstemning med præcisering af, at det ikke er på tværs af brandskel.

Forslaget blev ikke vedtaget med 18 stemmer for og 54 imod.

**Ad 5b) Indkommet forslag fra andelshaver om ændring af nuværende § 14A, stk. 6
Andelshaver stiller forslag om, at der ved sammenlagte lejligheder skal være brugsret til både 1 loft og 1 kælderrum.**

Forslagsstiller 1 opsummerede sit forslag og forslagsstiller 2 redegjorde for, at et lille kælderrum ikke kan huse cykler m.m. for eksempelvis 6 personer. Forslagsstiller begrundede samtidig, at de kunne frigøre plads i gården såfremt de havde 2 loft og eller kælderrum. Ligeledes oplyste forslagsstillere at argumentet for at bibeholde 2 rum, også burde afspejle sig, når sammenlagte lejligheder betaler det dobbelte i boligafgift.

Andelshaver knytter en kommentar til forslaget, om at hun selv bebor en stor lejlighed, og derved også betaler en højere boligafgift, men at hendes lejlighed ikke er sammenlagt. Argumentet omkring boligafgiftens størrelse som begrundelse for et ekstra rum, synes derfor ikke at være rimeligt.

Andelshaver der lejer et ekstra rum pga. manglende plads i lille lejlighed, ville være ked af at skulle afgive sit rum og den mulighed for at leje et ekstra rum.

Bestyrelsen nævner at der er færre loftsrums og færre kælderrum i dag, end ved opførelsen og at der derfor ikke kan garanteres, at samtlige sammenlægninger kan få 2 rum hverken nu eller fremadrettet. Bestyrelsen oplyser ligeledes at en del af rummene er lejet ud og at der i 2021 har været en indtægt på 116.400 kr. Alle andelshavere som ønsker at leje et ekstra rum, kan henvende sig på ejendomskontoret for at få oplyst hvad der er muligt og hvad der er ledigt.

Andelshaver opfordrer til at der prisdifferentieres efter størrelsen på rummene.

Andelshaver beder bestyrelsen om, at arbejde videre med muligheden for at sammenlagte lejligheder kan få et ekstra rum og hvordan fordelingen kunne se ud.

Forslaget blev sat til afstemning og med 7 stemmer for og 51 imod, blev det ikke vedtaget.

Ad 5c) Bestyrelsen stiller forslag om at §14A, stk. 6, omkring brugsret til kælder/loftrum efter sammenlægning, flyttes til § 14A, stk. 1. Ordlyden afhænger af vedtagelsen i forslag 5b.

Forslaget blev bragt til afstemning uden yderligere bemærkninger, og enstemmigt vedtaget.

Ad 5d) Bestyrelsen stiller forslag om at nuværende § 14A, stk. 5b flyttes til 14A, stk. 6. Ved at rykke "Etablering af hul imellem etageadskillelserne til indvendig trappe ved lodrette samlinger." til stk. 6, vil arbejdet skulle udføres indenfor 6 måneder, frem for 2 måneder som fremgår oppe i stk. 5.

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5e) Bestyrelsen stiller forslag om konsekvensrettelse af nuværende vedtægt §14A, stk. 4. - omkring bortskaffelse af muligheden for kontant indbetaling som garanti ved sammenlægning.

Administrator knyttede en kommentar til forslaget, idet ordlyden var et levn for gammel tid og at der er forhold omkring regnskabspraksis, som ikke gør det muligt.

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5f) Bestyrelsen stiller forslag om at ændre vedtægtens §4, stk. 1, således at deposita afskaffes.

Formanden redegjorde for forslaget i forhold til at deposita er et levn for gammel tid. Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Det betyder at deposita som andelshaver har indbetalt ved indflytning, vil blive modregnet i boligafgiften for juni og juli måned.

Indbetalt deposita svarer til 2 måneders boligafgift ved indflytningstidspunktet.

Deposita er ikke reguleret efter indflytningsdatoen.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

a) Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Formand Troels Glismann, var på valg for en 2-årig periode og ønskede at genopstille. Troels blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsesmedlemmerne Anders Dürr og Mikkel Lyng Kristensen, var på valg for en 2-årig periode.

Mikkel Lyng Kristensen ønskede ikke at genopstille. Anders Dürr genopstillede og gav en kort præsentation af sig selv. Derudover opstillede sidste års suppleant Louise Jæger og tidligere bestyrelsesmedlem Anne Gausland.

Efter en afstemning, kunne det konkluderes at de 2 med flest stemmer; Anders Dürr blev og Anne Gausland, var valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Louise Jæger og Mikkel Lyng Kristensen stillede op som suppleanter og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen fik følgende sammensætning:

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)
Bestyrelsesformand Troels Glismann	(andel 256)	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem Anders Dürr	(andel 315)	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem Anne Gausland	(andel 107)	(på valg i 2024)

Ad 6. Valg af suppleanter.

For en 1-årig periode blev Mikkel Lyng Kristensen (andel 177) og Louise Jæger (andel 208) valgt som suppleanter.

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.

Ad 9. Valg af ekstern revisor.

Redmark blev genvalgt og det blev nævnt fra forsamlingen, at han gjorde det godt.

Ad 10. Eventuelt.

Grønne bede udenfor ejendommen.

Andelshaver vil gerne etablere nogle bede på Midgårdsgade og forespurgte på mulighederne for ansøgning via kommunen, hvor der kan søges om tilskud til grønne byrum.

Bestyrelsen oplyste at andelshaver er velkommen til at lave oplæg til projektet, som efterfølgende kan ansøges gennem gårdlauget.

Affald på gaden.

Der bliver spurgt til affaldsskurene, når affald flyttes på gaden.

Bestyrelsen oplyser at Gårdlauget arbejder på at arealet skal benyttes til noget fælles, men at det endnu ikke er besluttet.

Ligeledes ønsker andelshavere at få oplyst hvorvidt der i den forbindelse bliver nedlagt parkeringspladser, hvilket bestyrelsen bekræftede.

Hjælp til forslagsstillere.

Andelshaver opfordrer til at bestyrelsen hjælper forslagsstillere med, at kvalificere forslaget.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at forslagsstillere er blevet kontaktet, for dialog omkring fejlagtige informationer eller lignende.

Sommerfest.

Anders fra bestyrelsen opfordrer medlemmerne til, at byde ind og gå i dialog med bestyrelsen omkring afholdelse af sommerfesten.

Barnevogne.

Andelshaver ønsker en oprydningsdag for barnevogne, som efterhånden fylder en del i portene og gården. Der opfordres til, at man benytter samme princip som med cykeloprydningen, da nogle af dem muligvis ikke benyttes.

Cykeltveri.

Andelshavere forespørger til tråd på facebook om cykeltveri i den fælles cykelkælder. Bestyrelsen supplerer, at der evt. kan opsættes kamera til at adfærdsregulere.

Altaner.

Alle spørgsmål til altanprojektet, behandles særskilt på en ekstraordinær generalforsamling som forventes afholdt engang i efteråret.

Da der ikke var yderligere, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.14.

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 / 2022:

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

2022-05-04 11:52:24 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-454167659132

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-05-04 14:25:51 UTC

NEM ID 

Anders Dürr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4adbe5f4-f1ab-4b3d-91fa-79dcab7b0353

IP: 104.28.xxx.xxx

2022-05-04 17:56:53 UTC

Mit 

Charlotte Arensbak

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-780872078843

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-05 09:13:40 UTC

NEM ID 

Loke Leonhardt Lund Bennedsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-204905673448

IP: 62.44.xxx.xxx

2022-05-05 09:42:32 UTC

NEM ID 

Andreas Nøhr Lawaetz

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-511632600243

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-05-05 20:21:38 UTC

NEM ID 

Jens Magelund Tarp

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2bd46cc5-bd09-44c2-89bb-e77cf5684c7b

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-05-09 17:07:40 UTC

Mit 

Mikkel Lyng Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-345104744659

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-11 09:45:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H41JL-23B1U-6YGOP-5KONT-T6/IMM-XQEQ

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