

# Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Postgården afholdt den 20. august 2024.

## DELTAGELSE

7 af foreningens i alt 87 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 3 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved kundechef Rasmus Slot Nielsen og kundechef Mai-Britt Sørensen.

## DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Dette referat er et beslutningsreferat, der gengiver de beslutninger taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives alene i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

### 1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmig valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede Rasmus Slot Nielsen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Da forslag om vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af samtlige andelshavere er repræsenteret, kunne forslagene ikke vedtages endeligt på denne generalforsamling. Såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for forslagene, kunne de behandles endeligt på en ny ekstraordinær generalforsamling, som er indkaldt til at finde sted den 6. september 2024 kl. 08:00 i Mokkaeriet.

Mai-Britt Sørensen valgtes som referent.

## 2. BESTYRELSENS FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER

A) § 6 – Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til indskud kr. 200,00 pr.

kvadratmeter som opgjort nedenfor:

|    |                           |             |        |           |
|----|---------------------------|-------------|--------|-----------|
| 4  | Jagtvej 68,<br>2.tv.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 5  | Jagtvej 68,<br>3.th.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 6  | Jagtvej 68,<br>3.tv.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 7  | Jagtvej 68,<br>4.th.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 8  | Jagtvej 68,<br>4.tv.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 10 | Jagtvej 70,<br>2.th.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 11 | Jagtvej 70,<br>2.tv.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 12 | Jagtvej 70,<br>3.th.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 13 | Jagtvej 70,<br>3.tv.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 14 | Jagtvej 70,<br>4.th.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 15 | Jagtvej 70,<br>4.tv.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 21 | Jagtvej 72,<br>2.th.      | Andelsbolig | 64,00  | 12.800,00 |
| 22 | Jagtvej 72,<br>2.tv.      | Andelsbolig | 65,00  | 13.000,00 |
| 23 | Jagtvej 72,<br>3.th.      | Andelsbolig | 64,00  | 12.800,00 |
| 24 | Jagtvej 72,<br>3.tv.      | Andelsbolig | 65,00  | 13.000,00 |
| 25 | Jagtvej 72,<br>4.th.      | Andelsbolig | 64,00  | 12.800,00 |
| 26 | Jagtvej 72,<br>4.tv.      | Andelsbolig | 65,00  | 13.000,00 |
| 29 | Jagtvej 74,<br>2.th.      | Andelsbolig | 65,00  | 13.000,00 |
| 30 | Jagtvej 74,<br>2.tv.      | Andelsbolig | 64,00  | 12.800,00 |
| 31 | Jagtvej 74,<br>3.th.      | Andelsbolig | 65,00  | 13.000,00 |
| 32 | Jagtvej 74,<br>3.tv.      | Andelsbolig | 64,00  | 12.800,00 |
| 34 | Jagtvej 74,<br>4.th.      | Andelsbolig | 64,00  | 12.800,00 |
| 36 | Jagtvej 76,<br>1.th.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 37 | Jagtvej 76,<br>1.tv.      | Andelsbolig | 115,00 | 23.000,00 |
| 38 | Jagtvej 76,<br>2.th.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 39 | Jagtvej 76,<br>2.tv.      | Andelsbolig | 115,00 | 23.000,00 |
| 40 | Jagtvej 76,<br>3.th.      | Andelsbolig | 125,00 | 25.000,00 |
| 41 | Jagtvej 76,<br>3.tv.      | Andelsbolig | 115,00 | 23.000,00 |
| 42 | Jagtvej 76,<br>4.th.      | Andelsbolig | 160,00 | 32.000,00 |
| 43 | Jagtvej 76,<br>4.tv.      | Andelsbolig | 115,00 | 23.000,00 |
| 46 | Stevnsgade<br>31, st. th. | Andelsbolig | 56,00  | 11.200,00 |
| 47 | Stevnsgade<br>31, 1.th.   | Andelsbolig | 62,00  | 12.400,00 |
| 48 | Stevnsgade<br>31, 1.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |

|    |                           |             |        |           |
|----|---------------------------|-------------|--------|-----------|
| 49 | Stevnsgade<br>31, 2. th.  | Andelsbolig | 62,00  | 12.400,00 |
| 50 | Stevnsgade<br>31, 2.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 51 | Stevnsgade<br>31, 3.th.   | Andelsbolig | 62,00  | 12.400,00 |
| 52 | Stevnsgade<br>31, 3.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 53 | Stevnsgade<br>33, st.th.  | Andelsbolig | 56,00  | 11.200,00 |
| 54 | Stevnsgade<br>33, st.tv.  | Andelsbolig | 64,00  | 12.800,00 |
| 55 | Stevnsgade<br>33, 1.th.   | Andelsbolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 56 | Stevnsgade<br>33, 1.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 57 | Stevnsgade<br>33, 2.th.   | Andelsbolig | 127,00 | 25.400,00 |
| 59 | Stevnsgade<br>33, 3.th.   | Andelsbolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 60 | Stevnsgade<br>33, 3.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 61 | Stevnsgade<br>35, st. th. | Andelsbolig | 56,00  | 11.200,00 |
| 62 | Stevnsgade<br>35, st. tv. | Andelsbolig | 62,00  | 12.400,00 |
| 64 | Stevnsgade<br>35, 1.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 65 | Stevnsgade<br>35, 2.th.   | Andelsbolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 66 | Stevnsgade<br>35, 2.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 67 | Stevnsgade<br>35, 3.th.   | Andelsbolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 68 | Stevnsgade<br>35, 3.tv.   | Andelsbolig | 53,00  | 10.600,00 |
| 70 | Stevnsgade<br>37, st.tv.  | Andelsbolig | 64,00  | 12.800,00 |
| 71 | Stevnsgade<br>37, 1. th   | Andelsbolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 72 | Stevnsgade<br>37, 1.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 73 | Stevnsgade<br>37, 2.th.   | Andelsbolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 74 | Stevnsgade<br>37, 2.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 75 | Stevnsgade<br>37, 3.th.   | Andelsbolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 76 | Stevnsgade<br>37, 3. tv.  | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 77 | Stevnsgade<br>39, st.th.  | Andelsbolig | 56,00  | 11.200,00 |
| 78 | Stevnsgade<br>39, st.tv.  | Andelsbolig | 64,00  | 12.800,00 |
| 79 | Stevnsgade<br>39, 1.th.   | Andelsbolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 80 | Stevnsgade<br>39, 1.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 81 | Stevnsgade<br>39, 2.th.   | Andelsbolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 82 | Stevnsgade<br>39, 2.tv.   | Andelsbolig | 59,00  | 11.800,00 |
| 83 | Stevnsgade<br>39, 3 th.   | Andelsbolig | 127,00 | 25.400,00 |
| 86 | Stevnsgade<br>41, st.tv.  | Andelsbolig | 45,00  | 9.000,00  |
| 87 | Stevnsgade<br>41, 1.th.   | Andelsbolig | 56,00  | 11.200,00 |
| 88 | Stevnsgade<br>41, 1.tv.   | Andelsbolig | 63,00  | 12.600,00 |
| 89 | Stevnsgade<br>41, 2.th.   | Andelsbolig | 56,00  | 11.200,00 |
| 90 | Stevnsgade<br>41, 2.tv.   | Andelsbolig | 63,00  | 12.600,00 |
| 91 | Stevnsgade<br>41, 3. th.  | Andelsbolig | 56,00  | 11.200,00 |

|     |                          |             |          |              |
|-----|--------------------------|-------------|----------|--------------|
| 92  | Stevnsgade<br>41, 3.tv.  | Andelsbolig | 63,00    | 12.600,00    |
| 93  | Stevnsgade<br>41, 4.tv.  | Andelsbolig | 59,00    | 11.800,00    |
| 94  | Stevnsgade<br>43, st.th. | Andelsbolig | 62,00    | 12.400,00    |
| 95  | Stevnsgade<br>43, st.tv. | Andelsbolig | 62,00    | 12.400,00    |
| 96  | Stevnsgade<br>43, 1.th.  | Andelsbolig | 62,00    | 12.400,00    |
| 98  | Stevnsgade<br>43, 2.th.  | Andelsbolig | 62,00    | 12.400,00    |
| 99  | Stevnsgade<br>43, 2.tv.  | Andelsbolig | 62,00    | 12.400,00    |
| 100 | Stevnsgade<br>43, 3.th.  | Andelsbolig | 62,00    | 12.400,00    |
| 101 | Stevnsgade<br>43, 3.tv.  | Andelsbolig | 62,00    | 12.400,00    |
| 103 | Stevnsgade<br>45, st.tv. | Andelsbolig | 70,00    | 14.000,00    |
| 104 | Stevnsgade<br>45, 1.th.  | Andelsbolig | 60,00    | 12.000,00    |
| 105 | Stevnsgade<br>45, 1.tv.  | Andelsbolig | 76,00    | 15.200,00    |
| 106 | Stevnsgade<br>45, 2.th.  | Andelsbolig | 60,00    | 12.000,00    |
| 107 | Stevnsgade<br>45, 2.tv.  | Andelsbolig | 76,00    | 15.200,00    |
| 108 | Stevnsgade<br>45, 3.th.  | Andelsbolig | 60,00    | 12.000,00    |
| 109 | Stevnsgade<br>45, 3.tv.  | Andelsbolig | 76,00    | 15.200,00    |
|     |                          |             | 6.743,00 | 1.348.600,00 |

#### Beboelseslejligheder, som p.t. er udlejet:

|    |                           |       |        |           |
|----|---------------------------|-------|--------|-----------|
| 28 | Jagtvej 74,<br>1. tv.     | Bolig | 130,00 | 26.000,00 |
| 33 | Jagtvej 74,<br>4. th.     | Bolig | 65,00  | 13.000,00 |
| 63 | Stevnsgade<br>35, 1. th.  | Bolig | 68,00  | 13.600,00 |
| 69 | Stevnsgade<br>37, st. th. | Bolig | 56,00  | 11.200,00 |
| 85 | Stevnsgade<br>41, st. th. | Bolig | 62,00  | 12.400,00 |
| 97 | Stevnsgade<br>43, 1. tv.  | Bolig | 62,00  | 12.400,00 |
|    |                           |       | 443,00 | 88.600,00 |

#### B) § 9 – boligafgift:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og fordeles efter samme fordelingsprincip som andel i foreningens formue jf. § 6.

#### C) Ny § 12 stk. 4.

Korttidsudlejning er ikke tilladt.

#### D) Ny § 11. Forandringer:

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-5. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkeres arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra andelshaveren. Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller nødvendig sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Andelsboligforeningen kan ydermere som betingelse for at tillade andelshavers ændring i sin andelsbolig kræve, at der føres byggetilsyn på andelshavers regning.

Stk. 6 En andelshaver er ligeledes erstatningsansvarlig og hæfter for udbedring af fejl og mangler forårsaget af en tidligere andelshavers eller dennes håndværkers moderniseringer og ombygninger af andelsboligen.

Stk. 7 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 8 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 9 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-8, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.

Stk. 10 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Dirigenten gennemgik vedtægtsændringernes ordlyd og pointerede, at der for forslag 2A, 2B og 2C var tale om præcisering af den nuværende praksis i foreningen.

Forslag 2 D var en følge af en dom fra Højesteret, som pålagde andelsboligforeningen ansvaret for en skade efter en byggesag en andelsbolig, da det ikke var klart, at bestyrelsen havde ført det nødvendige tilsyn. Den nye ordlyd pålægger andelshaveren al ansvar for en ombygning i lejligheden.

Forslagene blev herefter sat til afstemning og vedtaget af samtlige repræsenterede andelshaver.

Herefter kan forslagen blive behandlet endeligt på den kommende ekstraordinære generalforsamling den 6. september 2024, hvor 2/3 af de tilstedeværende skal stemme for forslagene. Der må ikke ændres i forslagene.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 17:15.

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.”

## Victor Klausstrup Kirketerp

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Postgården

Serienummer: 28475939-4c03-4095-8c2d-d301076aa905

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-09-13 13:13:00 UTC



## Morten Jordt Duedahl

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Postgården

Serienummer: 8f3d3bd0-45a1-4857-a754-51de4a07f38b

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-09-13 13:13:27 UTC



## Søren Funch Grønbjerg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Postgården

Serienummer: 14aa60eb-f99c-4598-8c44-72a95795437a

IP: 193.162.xxx.xxx

2024-09-13 13:26:27 UTC



## Torben Bæksted Knudsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a180e76a-ecbc-4267-8af1-55798468ddbd

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-09-13 19:25:27 UTC



## Vigga Borch Lund Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Postgården

Serienummer: e1924e27-2bca-4cb3-8c87-8abda7cde43e

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-09-15 13:14:56 UTC



## Freja Graf

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Postgården

Serienummer: 8acf7b5d-ad78-44d5-b6e7-42b2910706f6

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-09-17 05:19:13 UTC



Penneo.com dokumenter er registreret hos MITLSOX-GBBEIEZHUWQFEF-BDDDEKNCZBNVJFZGHEBDO

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/validator**



# 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

LEIF QVORTRUP EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 85411217

### Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: def03985-0285-4633-84c1-167948c31c99

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-09-22 09:57:45 UTC



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/validator>**