REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN GERSONSHUS

År 2016, onsdag den 9. marts kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Gersonshus på Øregård Gymnasium, Gersonsvej 32, 2900 Hellerup.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2015 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formanden, Torben de Lemos, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og præsenterede panelet, bestyrelsesmedlemmerne, Gert Christensen, Carsten Frank, Flemming Dam, Lars Stevens, Morten Vallin, Rune Korsgaard, revisor Per Larsen fra DataRevision FRR samt advokat Arne Gottlieb og administrator Lis Jørgensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Dagsordenens pkt. 1 - Valg af dirigent og referent:

Formanden foreslog advokat Arne Gottlieb som dirigent og Lis Jørgensen som referent.

Generalforsamlingen bifaldt forslagene.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 2. februar 2016. Varslet er ifølge vedtægterne 21 dage. Regnskabet omdelt af foreningens ejedomsinspektør John Lindholdt den 17. februar 2016 og forslag omdelt af foreningens ejendomsinspektør John Lindholdt den 4. marts 2016. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20 % af de i alt 82 andelshavere være til stede. Der var repræsenteret 56 andelshavere, heraf 12 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke erklærede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Da der var mere end 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret, kunne de under pkt. 5 angivne forslag om ændring af vedtægterne vedtages endeligt, såfremt 2/3 af de forsamlede stemte for.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning:

Torben de Lemos forelagde bestyrelsens beretning, som følger:

Udlejning
Udlejningen af vores erhvervslejemål er ikke gået så godt. Vi har desværre fået lidt flere ledige mtr2. end vi havde sidste år.
Det har særligt vist sig vanskeligt at udleje det store lejemål under GV 63-65. Bestyrelsen vil derfor forsøgsvis opdele lejemålet i nogen mindre enheder og håber ad den vej det vil kunne udlejes. Dette medfører desværre en udgift til fysisk opdeling som vi selvfølgelig først iværksætter såfremt en lejer viser sig.
Bestyrelsen modtager gerne forslag eller reelle handlinger for at hjælpe os alle med at udlejet kældrene.
Lejeren af GV 63-65 som løb fra et halvt ombygget lejemål før vi fik vores betaling har vist sig ude af stand til at betale.
Da det viser sig at lejeren flere gange er gået konkurs har vores advokat frarådet os at bruge penge på at inddrive gælden.
Det er jo som bekendt ingen god ide at smide gode penge efter dårlige.

Banehuset.
Banehuset Gersonsvej 63 A er som bekendt blevet solgt.
Istandsættelsen er desværre ikke forløbet som Bestyrelsen forventede. Det viser sig at de udvendige Istandsættelsesarbejder ikke er udført i det omfang som vores arkitekt mener der blev lagt op til i den salgsaftale der er udfærdiget.
Så indtil videre er status at andelsboligforeningen ikke har overtaget vedligeholdelsespligten på huset.

Bygningsistandsættelse
I 2015 fortsatte istandsættelsen af vores facader.
Vi fik på generalforsamlingen bevilliget 4.2 mio. Efter at have afholdt licitation viste det sig at vi for de samme penge kunne få renoveret mere end vi havde regnet med.
Foruden de 2 kehler facade 9-10 og 10-11, facade 7 og 10 noget af facade 9 og noget af facade 11 blev der også penge til at istandsætte resten af facade 9 og resten af facade 11.

Såfremt budgettet for 2016 bliver vedtaget stiller bestyrelsen forslag om endnu en omgang istandsættelse for ikke mindre end 6.0 mio.
Dette vender jeg tilbage til under forslag 1.

Retningslinjer for altaner.
Sidste år valgte 18 andelshavere at få ny altan. For at sikre ejendommens udseende samt tekniske funktionalitet har bestyrelsen fulgt altanetableringen nøje.

Allerede sidste år fik vi udvidet vores retningslinjer med vinduer og altandøre.
De erfaringer vi har gjort i 2015 har vi skrevet ind i vores " før du bygger om" vejledning således at vi fremover kan undgå at ejendommen efterlades med skader og mangler som andelsboligforeningen eller omkringboende andelshavere senere kommer til at betale for at udbedre.
De tilrettede retningslinjer er allerede tilgængelige på vores hjemmeside…

Stormskade
I 2015 blev Danmark ramt af både skybrud og stormen Gorm. Det viste sig at de foranstaltninger vi havde gjort for at undgå opstigende vand igennem gulvafløb og toiletter i kældrene virkede.
Derfor gik de erhvervslokaler som tidligere blev vandskadet fri. Til gengæld fik de kældre der ikke var sikret mere opstigende vand end tidligere.
Bestyrelsen har derfor bedt vores kloakfirma om at komme med en plan som på sigt kan sikre alle kældrene fra opstigende vand.

Parkeringslicens
Når der parkeres på Gersonshus område skal der være en synlig gyldig P tilladelse fra QPark i forruden.
De fleste beboere kan godt finde ud af dette. MEN der er enkelte der misbruger bestyrelsen og QPark. Vi har gentagne gange fået henvendelser fra de samme beboere som ønsker at bestyrelsen skal unnullere den parkeringsbøde beboeren har fået for ikke at have gyldig parkerings licens i forruden.
Bestyrelsens tålmodighed er nu opbrugt og fremover vil vi i gentagelses tilfælde ikke refundere parkeringsbøderne.

Forsikring
Forsikringsskaderne på ejendommen har sidste år været meget lave.
Vi arbejder derfor på allerede i år at få reduceret vores præmie.

Husorden i Gersonshus
Gersonshus husorden er et fælles regelsæt som beboerne har vedtaget på tidligere generalforsamlinger.
Vi er derfor alle ansvarlige for at overholde husordenen til glæde for os alle.
Vi vil endnu engang opfordre til, at alle tager ansvar, og løser evt. udfordringer i dagligdagen.
Vi skal alle være her, og det er OK at bede en nabo om at rydde op efter sig, og sikre, at vi alle bidrager til et pænt, ryddeligt og behageligt sted at bo.
Det gælder både havemøbler som stilles på plads efter brug, legetøj i haverne som samles sammen efter brug, cykler der ikke benyttes til dagligt sættes i cykelkældrene og biler der parkeres uhensigtsmæssigt.

I Gersonshus er der mange hundeejere. De fleste overholder vores husorden men der er desværre nogen der ikke tror den gælder for deres hund.
Det er jævnligt bestyrelsen modtager klager over hundeluftning i vores haver. Det kan godt være at hundene ikke kan forstå de skilte der er opsat men så må vi forvente at hundenes ejer forstår hvad skiltene betyder.
Vi vil derfor gerne opfordre alle beboere som ser hundeluftere i vores haver om at gøre vedkommende opmærksom på at det ikke er tilladt at lufte sin hund der.
Trappen er en fælles adgangsvej, og ikke et privat bryggers. Du bedes derfor sætte dine alle dine sko indenfor din dør og i særdeleshed de ildelugtende.
Lofter og kældre skal også være fri for personlige ejendele. Alle har fået et loftrum som bedes benyttes. Har du ikke plads nok vil vi foreslå dig at leje et lokale i Gersonshus.
Vi har desværre konstateret møl på flere lofter. Alle bedes derfor tage foranstaltninger til at undgå / minimere skaden. Sørg for at alle stoffer, tæpper og tøj er pakket inde i tætlukkede plastikposer eller kasser. Bestyrelsen vil til foråret foranledige en gennemgående oprydning af vores lofter hvor alle genstande fjernes.
Dette også af hensyn til brandfare, og fri passage for alle beboere.
Markiser og altanafdækninger skal være i den mørkegrå farve - som er besluttet på en tidligere generalforsamling før de første altaner blev sat op. Farvekoderne kan ses på vor hjemmeside.
Vi er opmærksomme på at en enkelt eller 2 af markiserne er sat op før Gersonshus blev en andelsforening og før de nye regler omkring farver blev besluttet.
Vi vil dog opfordre til, at få dem skiftet hurtigst muligt.
Alle i Gersonshus skal følge de regler, der står i vores husorden. Hvis man er uenig i reglerne, eller har ændringsforslag til vores nuværende husorden, er alle velkomne til at bringe dette frem på en generalforsamling - jf. de gældende regler herom.

Storskrald
I vores skralderum har John opsat lister for hvornår storskrald må stilles frem og hvornår det bliver afhentet. Det står også på vores hjemmeside. Men det ser ikke ud til at der er mange der er klar over dette.
Der går sjældent én dag fra afhentning er foretaget før der er nogen som igen stiller storskrald frem.
Det er ikke i orden…. Husk fremover at se på listen hvornår du må stille storskrald frem.

Digitalisering.
Vores administrator er nu endelig klar til at præsentere beboerne for Beboerweb som er en hjemmeside hvor beboerne kan hente oplysninger på sig selv samt diverse fælles dokumenter. Bestyrelsen har i længere tid haft adgang til en lukket del der kaldes bestyrelsesweb. Her ligger dokumenter som særligt Bestyrelsen har brug for.
Det er meningen at der åbnes op omkring 1. maj 2016.
Inden da udsender vores administrator en vejledning til samtlige beboere der indeholder brugernavn og brugerkode samt en erklæring, som beboerne skal udfylde, underskrive og

returnere til kontoret indenfor en angivet tidsperiode.

Herefter vil al korrespondance herunder indkaldelse til Generalforsamling, varmeregnskab og lignende korrespondance blive elektronisk.

Finansiering
Vi har i 2015 omlagt lån for i alt godt kr. 62 mio. og har denne gang valgt at optage bl.a. et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag. Det betyder således, at godt 1/3 af vores samlede nuværende prioritetsgæld vil være indfriet i 2045. Allerede i 2015 har vi nydt godt af omlægningens rentebesparelse på et par hundrede tusinde kroner. Besparelsen slår dog helt igennem for 2016, hvor vi i forhold til 2014 nedsætter vores renteomkostninger med ca. kr. 1 mio.

Den 1. Januar 2017 udløber det sidste af vores dyre 4% BRF lån. Her vil det være oplagt at omlægge til et fastforrentet lån med afdrag. Dette vil i givet fald styrke Gersonshus økonomi endnu mere. Ser man samtidig på de betragtelige istandsættelser vi allerede har udført på Gersonshus ser fremtiden meget lys ud.

Bestyrelsen
I bestyrelsen overvejer og beslutter vi i årets løb mange forskellige opgaver - nogle mere vigtige end andre. Vi skal imidlertid ikke glemme de initiativer og det arbejde som mange beboere udfører i løbet af året - også selvom de ikke sidder i bestyrelsen.
Af de mest synlige er selvfølgelig alle jer, der passer blomster og bede rundt omkring på ejendommen.
Vi har også en hjemmeside som vedligeholdes af frivillig arbejdskraft.
Et af de mest støjende og støvende initiativer har Rune Korsgaard stået i spidsen igennem hele året. Jeg er sikker på at han er glad for at sagen nu er ved at være færdig. Der mangler stort set kun godkendelsen fra Gentofte Kommune som vi ved er på trapperne. Det har været en lang omgang med mange udfordringer som endelig er blevet færdig.
TAK for din indsats Rune .
Vi i Bestyrelsen håber initiativerne fortsætter - og støtter gerne op så godt vi kan.
Har du en idé eller et godt forslag er du altid velkommen den første ½ time af vores bestyrelsesmøde. Vores møder afholdes en hverdag i slutningen af måneden.
Den præcise dag fremgår af sidste referat, som typisk er tilgængeligt på GH-hjemmeside i god tid inden næste bestyrelsesmøde.

Og med disse ord vil jeg give ordet tilbage til ordstyreren

Formanden oplyste at Lars Stevens ønskede at stoppe sit arbejde i bestyrelsen. Generalforsamlingen klappede og viste dermed deres tak for Lars' arbejde.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab for 2015 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning:

Revisor Per Larsen gennemgik årsregnskabet for 2015 og andelsværdiberegningen.

Herefter gennemgik revisor den af bestyrelsen foreslående andelsværdi på kr. 14.000,00 pr. m^2, som beregnes efter reglerne i henhold til Lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b.

Generalforsamlingen stillede spørgsmål til de store udgifter til VVS arbejder og til varmeanlægget. Der var spørgsmål til om bestyrelsen havde overvejet at igangsætte en udskiftning af faldstammer og øvrige lodrette rør.

Bestyrelsen har haft dette op til drøftelse, men det vil blive et meget omfattende og dyrt projekt, og udskiftning og reparationer vil ske løbende ved evt. nedbrud.

En andelshaver spurgte til hvorfor altanerne ikke var med i regnskabet. Per Larsen oplyste, at altanerne er de enkelte andelshavere forbedring og derfor ikke vedrørte ejendommens regnskab.

Dirigenten satte andelsværdien på kr. 14.000,00 pr. m^2 og årsregnskabet til afstemning.

Årsregnskab for 2015 og andelsværdi kr. 14.000,00 pr. m^2 blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens pkt. 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften:

Per Larsen gennemgik driftsbudget for 2016, der var udarbejdet af ham i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Herefter blev driftsbudgettet for 2016, som foreslået af bestyrelsen med uændret boligafgift, enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens pkt. 5 – Forslag:

Dirigenten konstaterede, at der var fremsat 6 forslag til behandling under dette punkt.

Forslag 1- Facadeistandsættelse.

Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte en fortsat istandsættelse af ejendommen løbende med udgangspunkt i vedligeholdelsesplan fra Tegnestuen Svalebæk

Midlerne hertil skal fortrinsvis komme fra salg af lejligheder samt sparede renteudgifter i forbindelse med billigere låneoptagelser.

Bestyrelsen stiller forslag om at benytte 6.0 mio. På istandsættelse af facaderne 08 – 12 - 13 samt 19.

Som tidligere udføres istandsættelse af vinduer, tagrender, tagnedløb samt bindingsværk.

Derudover udføres malerarbejde og småreparation af facade 01 nordlig del samt facade 06.

Hovedtrappen Gersonsvej 71 istandsættes.

Såfremt de indkomne tilbud viser mulighed for yderligere istandsættelse vælges yderligere punkter fra vedligeholdelsesplanen.

Formanden gennemgik forslaget, der udløste lidt spørgsmål, bl.a. hvornår bestyrelsen havde planer om at gøre noget ved gavlen ud mod banen. Gavlen er ikke i dårlig stand men kosmetisk grim. Bestyrelsen noterede gavlen på deres "To do liste"

Forslag 1 blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2- Vedtægtsændring af § 17, stk. 3.

Nuværende ordlyd:
Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsesaftalen skal altid udarbejdes af den til enhver tid værende administrator. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Foreslået ordlyd:
Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsesaftalen skal altid udarbejdes af den til enhver tid værende administrator. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. ***Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt at sælger refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.***

Arne Gottlieb oplyste om de nye lovkrav til oplysning i forbindelse med salg af andele, der ligger til grund for vedtægtsændringen.

Forslag 2 blev sat til afstemning.

1 stemte hverken for eller imod – resten stemte for.

Forslaget blev endeligt vedtaget.

Forslag 3 – Vedtægtsændring af § 24, stk. 2.

Nuværende ordlyd:
Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, fremsendes rykkerskrivelse med girokort og såfremt der ikke er indbetalt indenfor 8 dage fra udsendelsen fremsendes skriftlig påkrav om at såfremt medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, vil sagen gå til eksklusion. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.

Foreslået ordlyd:
Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, fremsendes rykkerskrivelse med girokort og såfremt der ikke er indbetalt indenfor 8 dage fra udsendelsen fremsendes skriftlig påkrav om at såfremt medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, vil sagen gå til eksklusion. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. ***Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.***

Forslag 3 blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 4 – Vedtægtsændring af § 26, stk. 1.

Nuværende ordlyd:
Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 14 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen med en specifik angivelse af størrelsen af en eventuel ændring i boligafgiften. Samtidig med indkaldelsen udsendes regnskab med tilhørende budget.

Foreslået ordlyd:
Generalforsamlingen ***kan indkaldes skriftligt via e-mail, e-boks, Beboerweb eller lignende fra administrators kontor*** *med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 14 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen med en specifik angivelse af størrelsen af en eventuel ændring i boligafgiften. Samtidig med indkaldelsen udsendes regnskab med tilhørende budget.* ***Det er andelshavers eget ansvar at administrators kontor altid er opdateret med den til enhver tid aktuel mailadresse. Dette ansvar påtager andelshaver sig ved underskrift af dokument udsendt fra administrators kontor. Man kan ansøge bestyrelsen om dispensation således, at man kan modtage indkaldelse og dagsorden m.m. i papirform.***

Formanden oplyste at ændringen skyldes, at det var et generelt ønske i andelsboligforeningen, at kommunikationen kunne ske elektronisk.

Debatten gik på at ændringen ville give problemer for ældregruppen i foreningen. En andelshaver kunne ikke acceptere ordet dispensation.

Dirigenten oplyste at man på en generalforsamling kan stille ændringsforslag.

Generalforsamlingen besluttede at den sidste sætning i forslaget blev slettet.

Ændringsforslaget blev sat til afstemning.

1 stemte hverken for eller imod – resten stemte for.

Ændringsforslaget blev endeligt vedtaget

Vedtægternes § 26, stk. 1 har herefter flg. ordlyd:

*Generalforsamlingen **kan indkaldes skriftligt via e-mail, e-boks, Beboerweb eller lignende fra administrators kontor** med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 14 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen med en specifik angivelse af størrelsen af en eventuel ændring i boligafgiften. Samtidig med indkaldelsen udsendes regnskab med tilhørende budget. **Det er andelshavers eget ansvar at administrators kontor altid er opdateret med den til enhver tid aktuel mailadresse. Dette ansvar påtager andelshaver sig ved underskrift af dokument udsendt fra administrators kontor.***

Forslag 5 – Vedtægtsændring af § 12

" I Andelsboligforeningerne vil det typisk være således, at man i henhold til vedtægterne, for at fremleje, skal overholde lejelovens § 70. Af bestemmelsen fremgår det, at man har ret til at fremleje i indtil 2 år, når fremlejen skyldes at fraværet er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign."

Kilde: http://www.administrationshuset.dk/nyheder/nyheder/vis/article/gode-raad-naar-du-skal-udleje-fremleje-din-andelsbolig-eller-ejerlejlighed/

Nuværende tekst:
§ 12 Fremleje: En andelshaver skal have beboet en lejlighed i foreningen, som andelshaver, i de seneste 2 år, før end ubegrænset ret til fremleje eller –låne kan tillades. Bestyrelsen kan dog give dispensation herfra, hvis andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på maksimalt 2 år.

Ønskes erstattet af:
§ 12 Fremleje: En andelshaver skal have beboet en lejlighed i foreningen, som andelshaver, i de seneste 2 år, før end retten til fremleje eller –låne kan tillades, i op til 2 år. Bestyrelsen kan dog give dispensation herfra, hvis andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på maksimalt 2 år.

Jesper Carstensen, der havde fremsat ønsket om vedtægtsændring af § 12, fremlagte sine synspunkter og baggrund for ændringen.

Dirigenten oplyste, at han stiller sig tvivlende om, hvorvidt forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, da ændringen vil være imod de grundlæggende rettigheder fra foreningens stiftelse. En sådan ændring kræver enstemmighed

Forslaget udløste en længere debat for og imod forslaget, der endte med at Jesper Carstensen trak sit forslag tilbage af respekt for forsamlingens synspunkter.

Forslag 6 – Vedtægtsændring omkring delsammenlægning

§14, nuværende punkt 2, om ekstern venteliste ændres til Punkt 3, og

Som nyt punkt 2 indsættes:

Hvis ingen på den interne venteliste – (jfr. Punkt 1) er interesseret i den ledige lejlighed, tilbydes lejligheden til de andelshavere, der bor som overbo, underbo eller nabo, med henblik på delsammenlægning, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen med henblik på sammenlægning.

Ny § 7 om Delsammenlægning:

Andelshaveren betaler fuld andelsværdi for den tilkøbte lejlighed, samt boligafgift, AC varme og øvrige pligtige ydelser for lejligheden, således at andelsboligforeningen ikke kommer til at stå økonomisk dårligere i byggeperioden.

Andelshaveren indhenter alle nødvendige myndighedsgodkendelser, samt rådfører sig med ejendommens arkitekt, der i samråd med andelshaveren sørger for at forandringerne udføres håndværksmæssigt korrekt, og i overensstemmelse med byggelovgivningen og den til enhver tid gældende ombygningsprocedure for foreningen.

Før projektet igangsættes skal det godkendes af bestyrelsen.

Ingen lejlighed må overstige 150 m2 efter delsammenlægningen. Restlejligheden skal mindst indeholde 1 stue, 1 værelse, 1 køkken samt 1 badeværelse og skal minimum være på 88 m2 samt have en generel plantegning og rumfordeling, der ikke forringer lejlighedens boliganvendelse.

Andelshaveren er pligtig til at sælge restlejligheden efter masimalt 3 måneder. Såfremt andelen ikke er solgt efter 3 måneder overtager foreningen retten til at sælge lejligheden bedst muligt.

I perioden hvor andelshaveren har 2 andele, har andelshaveren kun en stemme, svarende til en andel.

I § 3 indsættes som nyt punkt:

Endvidere kan det tillades, at en andelshaver midlertidigt har 2 andele i foreningen, når købet af den anden andels sker med henblik på delsammenlægning, jævnfør § 7.

Benedicte Flamand gennemgik sit forslag, der udløste en større debat, bl.a. fordi forslaget kun vedrørte de tomme tidligere lejelejligheder, og fordi venteliste 2 vil blive tilsidesat.

Dirigenten påpegede enkelte fejl i forslaget. Efter tilretning, ud fra debatten, oplæste dirigenten forslag 6 med flg. ordlyd:

§14a

Som nyt punkt 1a indsættes:

Hvis ingen på den interne venteliste – (jfr. Punkt 1) er interesseret i den ledige lejlighed, tilbydes lejligheden til de andelshavere, der bor som overbo, underbo eller nabo, med henblik på delsammenlægning, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen med henblik på sammenlægning.

Ny § 7a om Delsammenlægning:

En andelshaver kan erhverve en hidtil udlejet tilgrænsende lejlighed med henblik på delsammenlægning jfr. § 14a. Andelshaveren betaler fuld andelsværdi samt eventuelle forbedringer for den tilkøbte lejlighed, samt boligafgift, AC varme og øvrige pligtige ydelser for lejligheden, således at andelsboligforeningen ikke kommer til at stå økonomisk dårligere i byggeperioden.

Andelshaveren indhenter alle nødvendige myndighedsgodkendelser, samt rådfører sig med ejendommens arkitekt, der i samråd med andelshaveren sørger for at forandringerne udføres håndværksmæssigt korrekt, og i overensstemmelse med byggelovgivningen og den til enhver tid gældende ombygningsprocedure for foreningen.

Før projektet igangsættes skal det godkendes af bestyrelsen.

Ingen lejlighed må overstige 150 m2 efter delsammenlægningen. Restlejligheden skal mindst indeholde 1 stue, 1 værelse, 1 køkken samt 1 badeværelse og skal minimum være på 88 m2 samt have en generel plantegning og rumfordeling, der ikke forringer lejlighedens boliganvendelse.

Andelshaveren er pligtig til at sælge restlejligheden i overensstemmelse med venteliste 2 (§ 14a) efter masimalt 3 måneder. Såfremt andelen ikke er solgt efter 3 måneder overtager foreningen retten til at sælge lejligheden bedst muligt.

I perioden hvor andelshaveren har 2 andele, har andelshaveren kun en stemme, svarende til en andel.

I § 3 indsættes som nyt punkt:

Endvidere kan det tillades, at en andelshaver midlertidigt har 2 andele i foreningen, når købet af den anden andels sker med henblik på delsammenlægning, jævnfør § 7a.

Ændringsforslaget blev sat til afstemning.

27 stemte hverken for eller imod. Da mindst 2/3 af de fremmødte skulle stemme for forslaget og flertallet hverken stemte for eller imod, blev forslaget **forkastet**.

Dagsordenens pkt. 6 – Valg af bestyrelse:

Tre bestyrelsesmedlemmer skulle vælges for to år, og formanden skulle vælges for et år.

Formanden, Torben de Lemos var villig til genvalg og blev valgt for 1 år.

Bestyrelsesmedlemmerne Morten Vallin og Gert Christensen var også villige til genvalg og blev valgt for 2 år.

Generalforsamlingen skulle finde et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Lars Stevens, der stopper. Bestyrelsen foreslog Nicole Moen, der blev valgt for 2 år.

Som suppleant foreslog bestyrelsen Benedicte Flamand, der blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Torben de Lemos, Gersonsvej 73	(På valg i år 2017)
Bestyrelsesmedlemmer:	Morten Vallin, Gersonsvej 63	(På valg i år 2018)
	Nicole Moen, Gersonsvej 81	(På valg i år 2018)
	Gert Christensen, Gersonsvej 79	(På valg i år 2018)
	Rune Korsgaard, Gersonsvej 81	(På valg i år 2017)
	Carsten Frank, Gersonsvej 75	(På valg i år 2017)
	Flemming Dam, Gersonsvej 75	(På valg i år 2017)
Suppleant:	Benedicte Flamand, Gersonsvej 77	(På valg i år 2017)

Dagsordenens pkt. 7 - Eventuelt:

Brit Pedersen spurgte om det ville være muligt at gøre nedgangen til cykelkælderen ved nedgang 69 mere sikker. Når man er dårligt gående er det pga. slisken svært at nå gelænderet i højre side. Vil det være muligt at opsætte et gelænder i venstre side? Bestyrelsen lovede at finde en brugbar løsning.

Der var lidt debat om de ledige erhvervslejemål, der p.t. er svære at udleje.

Foreningen har været meget plaget af indbrud, og man har en mistanke om, at der er mange nøgler i omløb. Samtidig er det generelt et stort problem, at mange slår smæklåsen fra på hoveddørene. En opfordring til alle er – sørg for at dørene altid er låst.

Der blev forespurgt til muligheden for at få et nøglesystem, som det der er i vaskekælderen. Bestyrelsen mente at en udskiftning ville komme til at koste foreningen ca. kr. 300.000,00.

Stort problem i cykelkælderen med gamle cykler, der aldrig bliver brugt.

Jesper Carstensen tog det sidste ord. Han takkede Rune Korsgaard for hans kolossale hjælp i forbindelse med altanprojektet.

Der var ikke yderligere til punktet eventuelt, hvorefter dirigenten hævede generalforsamlingen, og takkede for god ro og orden.

København den 26/4 2016

Som dirigent:

Arne Gottlieb

Som referent :

Lis Jørgensen

I bestyrelsen:

Torben de Lemos

Morten Vallin

Carsten Frank

Gert Christensen

Rune Korsgaard

Flemming Dam

Nicole Moen