

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN GERSONSHUS

År 2019, tirsdag den 25. april 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 2018 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019 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.

Torben de Lemos, bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen. Ud over de repræsenterede andelshavere deltog Michael Tarding og Lis Jørgensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Dagsordenens pkt. 1 - Valg af dirigent og referent:

Formanden foreslog Michael Tarding som dirigent og Lis Jørgensen som referent, hvilket generalforsamlingen bifaldt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med generalforsamlingens samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne, der foreskriver et varsel på min. 21 dage. Indkaldelserne var blevet udsendt via E-mail den 29. marts 2019 jfr. vedtægternes §26. Forslagene var blevet udsendt via E-mail den 17. april 2019 jfr. vedtægternes §26, stk. 2.

64 af 86 andelshavere var repræsenteret, heraf 13 ved fuldmagt.

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:

Bestyrelsens Beretning for 2019

Udlejning af erhvervslejemål.

Udlejningen af vores erhvervslejemål går godt. Vi får naturligvis opsigelser men vi får også lejet lokalerne ud igen. Da nogle af opsigelserne er på gamle lejemål, er det ikke så skidt endda da vi kan leje dem ud igen til markedslejen altså en højere pris end nogle af de gamle kontrakter tillod.

Det er os en glæde at kunne fortælle at det store lejemål i kælderens GV 63-65 nu også er lejet ud.

YouSee

Vi har i år fået en YouSee foreningsløsning der for de fleste beboere har betydet billigere TV.

Korttidsudlejning og fremleje.

De sidste 3 år har bestyrelsen behandlet ønsker fra enkelte beboere der ønsker at korttidsudleje deres lejlighed. Da vores vedtægter ikke har åbnet op for denne mulighed, har vi afvist alle der har ønsket dette. Alligevel er der enkelte beboere der har lejet deres lejlighed ud på korttidsbasis.

Vi stiller derfor et forslag til præcisering af vores vedtægter så det fremgår at det ikke er tilladt at korttidsudleje.

Der er ikke en klar definition af kort- vs. langtidsudleje, men umiddelbart synes alt over 6 mdr. at være helt i overensstemmelse med princippet om fast beboertilknytning og dermed at være langtidsleje.

I den forbindelse skal jeg bede om at evt. tilkendegivelser venter til forslaget bliver forelagt.

Vi har også behandlet en sag om en andelshaver der har udlejet sin lejlighed i strid med vores vedtægter.

Altaner

Igen i år er der udsigt til at flere beboere får monteret altan.

Vi skal derfor for dem og for de der allerede har altan gentage at vi hver især skal være opmærksomme på hvor højt vi taler og hvordan vi opfører os på altanen. Vi er nemlig pludselig meget tættere på vores naboer end da vi var bag tykke mure. Det er nemlig ikke sikkert at dine naboer syntes det er interessant at være ufrivillig medhører på personlige samtaler eller støjende adfærd.

Bygningsstandsættelse

Istandsættelse af vores hovedtrapper og køkkentrapper er nu endelig færdige.

Vi syntes vi har fået et godt resultat ud af de ca. 5. Mio. det har kostet.

Vi håber at alle vil være medvirkende til at trapperne ikke lider unødigt skade.

Dette kan man bl.a. gøre ved at undlade at henstille cykler og andre effekter her.

Bestyrelsen håber desuden at alle vil støtte op om vores forslag der sikrer at kun barnevogne, klapvogne og rollatorer må henstilles i opgangene. Selvfølgelig kun i den periode de benyttes.

Rengøring

Vi har valgt at skifte rengøringsfirma og håber at deres metoder vil være med til at bevare trapperne pæne.

Vi kan alle hjælpe med hertil ved at sikre at pladsen foran vores opgangsdøre er ryddede så der kan støvsuges og vaskes gulv under måtterne. Hovedtrapperne vaskes hver torsdag og køkkentrapperne vaskes også torsdag men kun 1 gang pr. Måned.

Vores gårdtoiletter rengøres også 1 gang pr. Måned.

Finansiering.

Finansiering af trapperne blev som de fleste nok husker gjort ved optagelse af en kassekredit med pro-rata hæftelse.

Denne form for hæftelse har været et problem for nogle andelshavere og bestyrelsen har derfor undersøgt, på hvilke vilkår og hvordan denne form for hæftelse kan undgås. Vi har derfor stillet et forslag, hvor der kan stemmes om afvikling af hæftelsen i sammenhæng med de hertil relaterede omkostninger. Jeg skal derfor bede om at evt. tilkendegivelser herom venter til forslaget bliver forelagt"

Brunata

De fleste varmeapparater i ejendommen har nu fået udskiftet deres varmemålere til digitale varmemålere. Det betyder at aflæsningen foregår udefra og Brunata ikke længere skal have adgang.

Det kan dog forekomme hvis f.eks. en måler går i stykker.

Vi har hvert år enkelte beboere som bliver overrasket over den årlige opgørelse. Bestyrelsen hører kun fra beboere når der opkræves mere end der er betalt a-conto.

Det er en nærmest umuligt opgave, for bestyrelsen, at vurdere om en måleraflæsning er korrekt. Typisk får vi først besked når varmeåret er omme.

Vi vil derfor opfordre alle til at lære deres målere at kende ved med faste mellemrum f.eks. hver 14 dag at aflæse dette års forbrug.

Det er forholdsvis let at kontrollere om måleren er i stykker.

F.eks. skal måleren ikke tælle hvis termostaten er skruet helt ned og varmeapparatet er koldt. Til gengæld kan målerne tælle forskelligt hvis apparaterne ikke har samme størrelse.

Hvis det skulle ske at en måler ikke tæller selvom der er varme på apparatet, vil vi anbefale at give besked til John så fejlen kan rettes.

Beboerklager.

Vi får til tider beboerklager som oftest drejer sig om gæster og fester. Vi skal alle være her så hvis de der planlægger at holde fest sætter et opslag op i god tid i de nærliggende opgange er der en større mulighed for forståelse fra de der bliver generet.

Bygningen

Vores ejendom blev bygget i 1932-1936 og er altså over 80 år gammel.

Vand og varmeinstallationerne samt kloakkerne er også af ældre dato. Selvfølgelig er en del repareret eller skiftet ud men der kan stadig opstå fejl som kan udvikle sig alvorligt.



SWE

Det er derfor vigtigt at alle er med til at passe på vores hus og melde til John hvis noget er i stykker. Det kan f.eks. være en ny plet på loftet i 2. Sals lejlighederne eller en ubehagelig lugt fra kældrene.

Ligeledes skal vi opfordre de beboere der åbner vinduer på trapperne om også at lukke dem igen. Gerne inden det begynder at regne.

Q park

Vi har fået etableret tidsbegrænsning parkering i dagtimerne på vores skråparkering ved butikkerne så det ikke længere er tilladt at holde ubegrænset her.

Vi har også måtte trimme vores aftale da beboere med motorcykler pludselig er begyndt at modtage parkeringsafgifter.

Det har ikke på noget tidspunkt været hensigten at beboere i Gersonshus skulle være generet af parkeringsordningen.

Men vi skal selvfølgelig indordne os under de regler der nu gælder. f.eks. at sørge for altid at have gyldig parkeringstilladelse i forruden (medmindre det er en motorcykel).

Derudover skal vi også overholde de særlige regler der gælder for skråparkeringen.

John har også malet gule striber de steder der ikke må parkeres.

Dette gælder f.eks. på hele den ene langside fra toppen af Tranegårdsvej til rundt om hjørnet ved Gersonsvej 63.

Dette bedes også overholdt.

Vi har nu fået mulighed for at registrere vores biler og motorcykler hos Qpark så vi ikke længere skal have et parkeringskort. Vha. en app kan beboere registrere gæsteparkering så vi også slipper for at de forsvinder når gæsterne tager hjem.

Dette vil Bestyrelsen overveje og sandsynligvis indføre fra 2020.

GDPR (Databeskyttelsesforordningen)

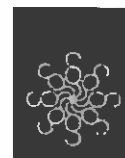
Databeskyttelsesforordningen GDPR har Bestyrelsen også forholdt os til. Vi har bl.a. måtte fjerne ventelisterne samt muligheden for at skrive nyhedsbreve fra vores hjemmeside og så har vi ryddet op i gamle dokumenter i bestyrelsens arkiv.

Hos vores administrator er der også nye regler og vi udveksler f.eks. ikke længere personnumre i forbindelse med kontraktunderskrivelser.

Vores administrator arbejder også på at al kommunikation fra dem fremover kommer til at foregå via digital post og login vha. NemID. Dette vil i høre mere om fra SWE senere i år.

Skraldespande.

Vi har stadig problemer med beboeres hundeefterladenskaber. Både foran opgange og på fortove i almindelighed.



SWE

Vi har fået opstillet 2 skraldespande. En ved hækken Gersonsvej 69 og en ved nr. 79. Vi håber at disse benyttes såfremt uheldet er ude.

Vaskekælder.

Det lykkedes vores vaskeritekniker at finde et nyt print til vores ene tørretumbler der var gået i stykker så en planlagt udskiftning er udskudt på ubestemt tid.

Forslag

I vores vedtægter står at forslag der ønskes behandlet på Generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før Generalforsamlingen.

Vi vil gerne opfordre de der har forslag klar i løbet af året, om at vente med at fremsende disse til indkaldelsen er udsendt. Det giver ikke meget mening for bestyrelsen at modtage forslag løbende igennem året.

Bestyrelsen

Bestyrelsen holder som regel møde en hverdag i slutningen af hver måned. Har du noget på hjertet er du velkomment til at komme forbi ved mødes start som for det meste er kl. 19.30. Nærmere info fremgår af sidste referat, som typisk er tilgængeligt på GH-hjemmeside i god tid inden næste bestyrelsesmøde. Der kan være hindringer som gør at mødet flyttes i sidste øjeblik. Men har du meldt din ankomst vil du få besked hvis vi flytter mødet.

På vores bestyrelsesmøder har vi faste punkter der drøftes.

Det er både restancelister samt beboerhenvendelser der gennemgås.

Det må derfor forventes, at når man har rettet henvendelse til bestyrelsen, vil den blive besvaret efter et kommende bestyrelsesmøde.

Vi vil gerne bestræbe os på at svare at vi har modtaget en mail, når vi har læst den, men vi kalder ikke bestyrelsen sammen i tide og utide for at svare enkelte beboerhenvendelser.

Der må være forståelse for at disse besvares når bestyrelsen har haft mulighed for at drøfte denne på et bestyrelsesmøde.

Bestyrelsesarbejde er frivilligt arbejde som vi udfører i vores fritid. Vi gør vores bedste for at udføre dette. Men at stille urimelige krav så som besvarelse indenfor 3 dage er der næppe nogen her i forsamlingen der syntes er rimelig.

Nicole Moen

Der har været en del af bestyrelsen i mange år er fraflyttet Gersonshus. Vi i Bestyrelsen vil gerne takke for det store arbejde hun har udført og ønske hende alt held og lykke fremover.

Nicoles Plads i Bestyrelsen blev overtaget af Tina som var suppleant.

Jeg vil gerne opfordre forsamlingen til at stemme på Tina, Rune, Benedicte og Flemming til at fortsætte det gode arbejde de har gjort i Bestyrelsen i år.

Og med disse ord vil jeg give ordet tilbage til ordstyreren

Efter besvarelse af lidt spørgsmål fra generalforsamlingen blev beretningen taget til efterretning.

Dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab for 2018 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning:

Dirigenten gennemgik årsregnskabet 2018 udarbejdet af DataRevision med en blank revisionspåtegning.

Regnskabets resultatopgørelse viste indtægter for kr. 8.427.826,00 og udgifter for kr. 8.883.063,00, hvilket før de finansielle omkostninger giver et års resultat på kr. -455.237,00. Fratrukket de finansielle omkostninger blev årets resultat kr. -2.732.324,00, hvilket er kr. 1.500.000,00 mindre end budgetteret.

Efter en kort gennemgang af regnskabets balance og besvarelse af spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten årsregnskabet 2018 til afstemning.

Årsregnskab 2018 blev enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik dirigenten beregning af andelsværdien, hvorefter andelsværdien pr. m² på kr. 16.800,00 blev sat til afstemning.

Andelsværdi kr. 16.800,00 pr. m² blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten gennemgik herefter Det centrale økonomiske nøgleoplysnings-skema, der jfr. lovgivningen skal gennemgås på den originale generalforsamling og vedhæftes dette referat.

Dagsordenens pkt. 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften:

Dirigenten gennemgik driftsbudget 2019, der var udarbejdet af foreningens revisor i samråd med bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Gert Christensen supplerede gennemgangen ved at oplyse, at det store erhvervslejemål, der har været tomt igennem nogle år, pr. 1. maj 2019 var udlejet, og at den forventede indtægt fra dette erhvervslejemål ikke var medtaget i budgettet.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet 2019 med uændret boligafgift til afstemning.

Driftsbudgettet for 2019, med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Oversigt forslag

Bestyrelsens forslag

1. Bemyndigelse til låneomlægning såfremt det måtte være hensigtsmæssigt
2. Forhøjelse af kassekredit eller status quo
3. Vedtægtsændring omhandlende Bestyrelsens mulighed for optagelse af Pro Rata lån.
4. Tilføjelse til vedtægterne §38 vedr. omprioritering i samarbejde med Administrator
5. Strøm til ladestationer
6. Præcisering af vedtægterne §12
7. Henstilling af effekter i opgange
8. Parkering af varevogne (kassevogne) på Gersonshus arealer

Indkomne forslag

- 1 Forslag fra Tina Reismann GV 79 vedr. begrænsning af fremlejeret
- 2 Forslag fra Cecilia Moore vedr. legehus
- 3 Forslag fra Cecilia Moore vedr. Trampolin
- 4 Forslag fra Cecilia Moore GV 81 vedr. Airbnb
- 5 Forslag fra Charlotte Buhl GV 69 vedr. Ladestationer til el-biler
- 6 Forslag fra Charlotte Buhl vedr. Cykelstativer
- 7 Forslag fra Charlotte Buhl vedr. Festlokale
- 8 Forslag fra Pernille og Søren Schmidt GV 69 vedr. fri parkering i egen carport
- 9 Forslag fra Pernille og Søren Schmidt Vedr. fri motorcykelparkering
- 10 Forslag fra Pernille og Søren Schmidt vedr. 3 dages svarfrist fra bestyrelsen på beboerhenvendelser
- 11 Forslag fra Emilie og Kristian GV 71 vedr. Skralderum
- 12 Forslag fra Emilie og Kristian GV 71 vedr. Bomsystem med Adgangskontrol
- 13 Forslag fra Emilie og Kristian GV 71 vedr. Bump på vejen
- 14 Forslag fra Emilie og Kristian GV 71 vedr. Haveudvalg
- 15 Forslag fra Maria og Michael GV 73 vedr. indretning af legepladser i nord og sydhaven
- 16 Forslag fra Maria og Michael GV 73 vedr. etablering af haveudvalg.
- 17 Forslag fra Ida Finck TV 29 B vedr. etablering af hundehave

BEST. FORSLAG 1.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til:

1. På grund af den generelle renteutvikling kan det vise sig hensigtsmæssigt at foretage en omlægning af foreningens nuværende 2,0% realkreditlån til et nyt 1,5% realkreditlån. Det er fortsat ikke afgjort, om det er økonomisk hensigtsmæssigt at gennemføre en omlægning til 30-årigt fastforrentet realkreditlån, men såfremt det måtte vise sig tilfældet ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at foretage en sådan omlægning. Ved den lejlighed vil bestyrelsen tillige indfri den nuværende kassekredit på kr. 6.000.000 (nuværende træk ca. kr. 5 mio.) og forhøje realkreditbelåningen tilsvarende. Herved kan foreningen ligeledes få slettet den personlige pro rata hæftelse på kassekreditte. Foreningen skal dog fortsat have mulighed for at bibeholde en trækingsret på kr. 500.000 på foreningens kassekredit mod sikkerhed i

Bestyrelsen ønsker til afstemning:

1. Såfremt det ikke er hensigtsmæssigt at søge en omlægning af foreningens realkreditlån, og den nuværende kassekredit med pro-rata hæftelse således bibeholdes, ønsker bestyrelsen til afstemning, hvorvidt der ønskes gennemført en forhøjelse af ejerpantebrev til sikkerhed for kassekreditbelåningen. Denne forhøjelse af ejerpantebrev vil gøre det muligt at slette den påhæftede pro-rata hæftelse.

Konkret skal ejerpantebrevet forhøjes fra nuværende kr. 2,5 mio. til kr. 6,0 mio., hvilket vil medføre omkostninger på ca. kr. 55.000 til stempel mv. Det skal bemærkes at foreningens balance pr. 31. december 2018 udviser en soliditet på 60% med en egenkapital på kr. 176 mio. Det vil først være i det tilfælde, at hele egenkapitalen er tabt, at pro-rata hæftelse kan blive aktuelt. Bestyrelsen er dog opmærksom på, at der i forbindelse med en husstands øvrige kreditarrangementer eller andre formueanliggender kan opstå tvivl og usikkerhed om netop den latente hæftelse ved foreningens kassekredit og tilhørende pro-rata hæftelse.

Det skal til ovenstående bemærkes, at bestyrelsen ikke finder det økonomisk hensigtsmæssigt at omlægge kassekreditten til en selvstændigt realkreditbelåning, hvorfor forhøjelse af ejerpantebrev foreslås som den relevante løsning til at afskaffe pro-rata hæftelsen, såfremt dette ønskes af generalforsamlingen.

BEST. FORSLAG 3.

Tilføjelse til vedtægterne §5

Optagelse af pro Rata lån kræver Generalforsamlingens godkendelse.

BEST. FORSLAG 4.

Ændring af 4 §38

Bemyndigelser:

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter.

Ændres til

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til i samråd med administrator **eller revisor** at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter.

BEST. FORSLAG 5.

Bestyrelsen arbejder videre med etablering af 2 ladestationer for elbiler. Ladestationerne (stik) etableres som betalingsanlæg hvor en ladning i et antal timer kan bestilles og betales via nuværende vaskeri betalingssystem. Ladningen foregår fysisk i gården ved varmecentralen TV 29. Estimat 125.000,- inkl. moms.

BEST. FORSLAG 6.

Tilføjelse til vedtægterne §12

Man må ikke korttidsudleje sin andelslejlighed, f.eks via AirBnb eller tilsvarende forum. Enhver form for fremleje skal fortsat godkendes af bestyrelsen, inden fremlejeaftalen indgås. Overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion af andelsforeningen.

BEST. FORSLAG 7.

Ændring af husordenens pkt. C nr. 6 vedr. Trappeopgange).

Bestyrelsen ønsker præcisering af husordenen vedr. henstilling af effekter i trappeopgange.

Som udgangspunkt må der ikke henstilles genstande i vores nyrenoverede opgange. Barnevogne, klapvogne, rollatorer etc. kan accepteres.

Ejedsinspektøren vil fjerne ulovligt henstillede effekter ugentligt..

BEST. FORSLAG 8.

(Tilføjelse til husordenen pkt. E. 5 vedr. Parkering).

Kassevogne eller tilsvarende arbejdskøretøjer ikke må holde på fællesarealerne – hverken foran eller bagved ejendommen - men skal holde enten på p-pladserne udenfor ejendommens fællesarealer eller i særligt afmærkede betalings p-pladser. Q-Park vil blive orienteret herom, således at der udstedes afgifter, såfremt der sker parkering i strid med husordenen, ligesom tilsidesættelse heraf kan få konsekvenser i form af eksklusion af foreningen.

INDK. FORSLAG 1.

Ændring af vedtægterne §12

De nuværende regler er at man kan fremleje sin lejlighed ubegrænset når man har boet i sin lejlighed i to år.

Nyt forslag:

Det foreslås at vedtægterne § 12 ændres således at adgang til fremleje begrænses til 2 år efter at man har boet i sin andelslejlighed i to år. Herefter skal man bebo sin andelslejlighed i min 2 år, før man igen har ret til at fremleje sin andelslejlighed i max. 2 år.

Tina Reissmann & Henrik Täckholm

INDK. FORSLAG

Cecilia Moore
Gersonsvej 79, 1. Tv.
Tlf. 28369282

Forslag til generalforsamling:

2. 1. Genopsætning af legehus i Nordgården.
3. 2. Etablering af nedgravet trampolin i Østgården.

Jeg synes det er ærgerligt at der ikke er lidt mere for børnene, når nu der bor så mange børn her og vi har sådan nogle dejlige fællesarealer. Jeg vil gerne stå for indhentning af tilbud og være primus motor på projektet, hvis det bliver vedtaget.

4. 3. Tilladelse af korttidsudlejning i begrænset periode/omfang.

Jeg synes det ville være fint, hvis man kunne leje sin lejlighed ud i ferieperioderne eller bytte med nogen. Fx. max 6 uger om året istedet for at lejligheden står tom.

Synes deleøkonomi passer godt med andelstanken.

Selvfølgelig er det MEGET vigtig at evt. lejere er blevet gjort opmærksom på vores regler og overholder disse.

Det er også meget vigtigt at man nemt kan få fat på andelshaver.

Man kunne fx. kræve at man før og under udlejning satte en seddel op i opgangen med info om hvem og hvornår gæsterne kommer på besøg og ens tlf. nr. hvor man kan fanges, hvis der skulle opstå noget.

INDK. FORSLAG

Til bestyrelsen

5.

Jeg kunne godt tænke mig, at det blev drøftet på generalforsamlingen, hvorledes der kan etableres ladestandere (og p-pladser) til el-biler i bebyggelsen.

Det er måske ikke pt det store emne, men på sigt bør andelsboligforeningen tage stilling til, hvordan det skal kunne lade sig gøre, for om ganske få år, vil rigtig mange af os køre i el-bil.

Ren praktisk vil det kunne ske ved, at der reserveres p-pladser (evt. til at leje) til el-biler på ejendommen, hvor der så, i forbindelse med købet af bilen, etableres el-stik (ofte en del af købet – helt eller delvis) som herefter kan deles af en eller måske flere ejere af elbiler.

Hvorledes der afregnes for strøm skal drøftes, men der må eksistere en model for dette, fx gennem målere der er koblet til den enkelte ejers andel.

Jeg håber at dette kan drøftes på generalforsamlingen, måske i første omgang for at få forskellige synspunkter/viden på området, så der efterfølgende kan arbejdes med en model for realisering.

Med venlig hilsen / Best regards

Charlotte Buhl

Direktør, medindehaver, Arkitekt MAA

Tlf. +45 21 24 50 81

E-mail: cb@hogk.dk

Til bestyrelsen

6.

Jeg har tidligere foreslået at der bliver sat flere cykelstativer op på ejendommens område. Og genfremsætter hermed mit forslag.

Der står cykler alle vegne, hvilket mest skyldes at der ikke er cykelstativer nok, så jeg vil foreslå nogle grupper af stativer i de to gårde, og måske også langs bagvejen.

På den måde undgår vi at cyklerne står op ad huset og samtidig ser der lidt mere ordentligt ud.

7.

Derudover vil jeg høre om der kunne blive indrettet et festlokale, som man kunne leje/låne. Jeg er formodentlig ikke den eneste der indimellem savner plads til at holde en rund fødselsdag eller lignende.

Jeg kan forstå på John, at der er ledige lokaler i blokken næsten oppe ved Tranegårdsvej. Var det en mulighed? Lokalet kunne evt sættes i stand som et hyggeligt beboerprojekt.

Med venlig hilsen / Best regards

Charlotte Buhl

Direktør, medindehaver, Arkitekt MAA

INDK. FORSLAG

Kære Bestyrelse,

8. Til generalforsamlingen d. 15. april 2019 vil vi gerne fremsætte 3 forslag til behandling:
1. "Parkering af køretøjer i de lejede carporte kan ske frit for lejerer. Der skal ikke udføres parkeringskontrol for køretøjer parkeret i carportene."
 9. 2. "Motorcykler kan af praktiske årsager ikke bære parkeringstilladelse, hvorfor disse under sædvanlig hensyntagen kan parkeres på området uden pålæggelse af parkeringsafgift."
 10. 3. "Ved skriftlig henvendelse fra en beboer skal bestyrelsen indenfor 3 hverdage kvittere for henvendelsen, herunder meddele hvornår sagen kan besvares (hvis ikke umiddelbart)".

Mvh

Pernille og Søren

INDK. FORSLAG

Att: Torben

Vedr. Forslag generalforsamling 2019 Gersonshus.

11. Skralderum
Da vi det sidste år har været plaget af rigtig mange der både roder i vores skraldespande, ryge i skralderum eller uvedkommende der opholder sig i skralderum, ønsker vi at foreslå at disse rum aflåses med gitre der kan åbnes med vores hoveddøres nøgle. På den vis minimerer vi ubehaget i at få gennemrodet vores skrald, brandfare og anden upassende aktivitet i matriklens skralderum. Der hvor vi boede før sad der en nøglebox som skraldefolk kunne benytte og dette fungerede helt uden problemer.

12. Bomsystem.
Vi har enormt mange der kører igennem eller benytter Gersonshus områder uden de hører til her. Dem der ikke bor her kører rigtig stærkt og særligt på bagsiden af huset er det enormt generende. Derfor kunne et bomsystem være godt hvor hver beboer/bil fik en chip så bom åbner pr automatik.
På den vis kan vi udelukke de mange biler der både kører meget stærkt men også dem der "tjekker" området ud for cykler ect.

13. Bump på bagvejen.
Vi beboere ved sydgården er utrolig generet af folk der ræser igennem passagen ved garagerne, det er farligt for dem der kommer ud ved cykelkælder og også fra bagtrapperne. Det er ofte slet ikke folk fra gersonshus og derfor er det ofte svært at kontakte bilisten personligt Derfor ville nogle hårde bump ved 63a og evt et før sving, gøre en stor forskel for alle der bevæger sig på området.

14. Haveudvalg.
Et udvalg der kunne tage initiativ til og varetage at optimere haveområderne. Med en tildelt pulje af foreningen.

Med venlig hilsen

Emilie kollat Thomsen og
Kristian Engman
Gersonsvej 71 st th.

INDK. FORSLAG

Kære bestyrelse,

Jeg vil gerne stille følgende 2 forslag ti generalforsamlingen.

15.

1. Der stilles forslag til at vi får opdateret eller anlagt ny legeplads i Sydgården og evt. ligeledes i Nordgården. Vores nuværende legepladser er i så dårlig stand, at det er uforsvarligt at bruge legepladserne. Det er mindst 20 år siden at vi har fået nye legepladser i ejendommen.

16.

2. Der stilles forslag til at vi får nedsat et haveudvalg, som har mulighed for at indstille forslag ti bestyrelsen til forbedringer af vores fælles gårdarealer. Med det formål at gøre det hyggeligere og mere attraktivt at opholde sig i vores gårde både for alle beboere i ejendommen.

Mvh. Maria Vallin & Michael L. Jørgensen

INDK. FORSLAG.

- 17.* Der etableres "hundehave" i en af foreningens tre haver
Ida Finck, Tranegaardsvej 29 B st.th

Dagsordenens pkt. 5 – Forslag:

Dirigenten meddelte, at der til behandling under punkt 5 var fremsendt 8 forslag fra bestyrelsen og 17 forslag fra andelshavere. Da nogle af forslagene omhandlede samme emner, ville dirigenten lade dem behandle samlet, hvilket dirigenten løbende ville informere om.

Forslagene er samlet vedhæftet dette referat.

Bestyrelsens forslag nr. 1 – Bemyndigelse til låneomlægning.

Bestyrelsesmedlem Gert Christensen gennemgik kort baggrunden for bestyrelsens forslag om omlægning af andelsboligforeningens realkreditlån.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen satte dirigenten bestyrelsens forslag 1 til afstemning.

Bestyrelsens forslag 1 blev vedtaget med stort flertal.

Bestyrelsens forslag nr. 2 – Forhøjelse af kassekredit eller status que

Bestyrelsesmedlem Gert Christensen gennemgik kort baggrunden for bestyrelsens forslag 2.

Efter en kort drøftelse for og imod satte dirigenten bestyrelsens forslag 2 til afstemning.

Bestyrelsens forslag 2 blev vedtaget med stort flertal.

Bestyrelsens forslag nr. 3 – Tilføjelse til vedtægternes § 5

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for vedtægtsændringen af § 5, hvorefter bestyrelsens forslag 3 blev sat til afstemning.

Bestyrelsens forslag 3 blev vedtaget med stort flertal.

Bestyrelsens forslag nr. 4 – Tilføjelse til vedtægternes § 38

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for tilføjelsen til vedtægternes § 38, hvorefter bestyrelsens forslag 4 blev sat til afstemning.

Bestyrelsens forslag 4 blev vedtaget med stort flertal.

Bestyrelsens forslag nr. 5 – Strøm til ladestationer og indkomne forslag nr. 5

Da bestyrelsens forslag 5 og Charlotte Buhls forslag nr. 4 omfattede samme emne, oplyste Formand Torben de Lemos at han i samråd med Charlotte Buhl begrundede baggrunden for de 2 forslag.

Generalforsamlingen drøftede for og imod forslaget, og under debatten blev det besluttet, at forslagene var for mangelfuldt gennearbejdet til at generalforsamlingen kunne stemme for eller imod forslagene.

Begge forslag blev trukket tilbage, og bestyrelsen blev bemyndiget til at arbejde videre med forslaget, evt. hvor en betalingsterminal indgår.

Bestyrelsens forslag nr. 6 – Præcisering af vedtægterne § 12 og indkomne forslag nr. 4

Bestyrelsesmedlem Tina Reissmann gennemgik kort baggrunden for bestyrelsens forslag 6.

Det er ikke en ændring af vedtægternes § 12, men en præcisering af de nuværende vedtægter. Al udlejning over 6 måneder er langtidsudlejning. Al udlejning under 6 måneder er korttidsudlejning, hvilket ikke er tilladt.

Cecilia Moore begrundede sit forslag 4.

Efter en kortere debat satte dirigenten bestyrelsens forslag 6 til afstemning.

Bestyrelsens forslag 6 blev vedtaget med stort flertal.

Herefter trak Cecilia Moore sit forslag 4.

Bestyrelsens forslag nr. 7 – Ændring af husordenens pkt. C nr. 6

Bestyrelsesmedlem Tina Reissmann gennemgik kort baggrunden for bestyrelsens forslag 7.

Dirigenten informerede at det ikke er tilladt at stille nogen former for effekter i trappeopgangene jfr. brandmyndighedernes krav.

Bestyrelsens forslag 7 blev vedtaget med stort flertal.

Bestyrelsens forslag nr. 8 – Parkering af varevogne

Bestyrelsesmedlem Tina Reissmann gennemgik kort baggrunden for bestyrelsens forslag 8.

Der udspandt sig en længere debat for og imod forslaget, der endte med at *bestyrelsen trak forslag 8 tilbage, da en andelshaver, der dagligt havde parkeret sine store firmabiler på arealet inde foran ejendommen, lovede, at bilerne fremover ville blive parkeret ude på Gersonsvej.*

Dog skal alle generelt tænke over, hvordan der parkeres på andelsboligforeningens fællesareal, da der altid skal være åbne brandveje af hensyn til såvel renovationskøretøjer og redningskøretøjer.

Indkomne forslag nr. 1 – Vedtægtsændring § 12

Tina Reissmann gennemgik kort baggrunden for sit forslag.
Efter en kort debat for og imod forslaget satte dirigenten forslag 1 til afstemning.

25 stemte for forslag 1. Vedtægtsændringer kræver 2/3 flertal og mindst 43 stemmer for forslaget.

Forslag 1 er faldet.

Indkomne forslag nr. 2 – nr. 3 – nr. 14 – nr. 15 og nr. 16 – Forslag til udnyttelse af fællesareal

De indkomne forslag 2 – 3 – 14 – 15 og 16 var alle forslag til udnyttelse af andelsboligforeningens fællesarealer.

Forslagsstillerne begrundede hver især deres forslag, og der udspandt sig en kortere debat.

En enig generalforsamling besluttede, at der nedsættes et have-/fællesarealudvalg, der i samråd med bestyrelsen udarbejder en plan for andelsboligforeningens fællesareal, så alle beboere kan tilgodeses.

Indkomne forslag nr. 6 – Cykelstativer

Charlotte Buhl var ikke til stede. Simone de Lemos gennemgik kort begrundelsen for forslag 6. Efter en kort debat besluttede generalforsamlingen:

Cykelskure såvel som cykelstativer bør medtages i Have-/fællesarealudvalgets forslag til udnyttelse af fællesarealet.

Indkomne forslag nr. 7 – Etablering af festlokale

Simone de Lemos gennemgik kort baggrunden for Charlotte Buhls forslag om etablering af festlokale.

Efter en kort debat for og imod satte dirigenten forslag 7 til afstemning.

5 stemte for forslag 7 resten var imod.

Forslag 7 er faldet.

Indkomne forslag nr. 8 – Fri parkering i egen carport

Søren Schmidt gennemgik kort baggrunden for forslag 8.

Efter en kort debat for og imod forslaget satte dirigenten forslag 8 til afstemning.

Forslag 8 er, med overvejende nej stemmer, faldet.

Indkomne forslag nr. 9 – Fri motorcykelparkering

Søren Schmidt gennemgik kort baggrunden for forslag 9.

Bestyrelsesmedlem Flemming Dam orienterede om, at man elektronisk skal indberette sin nr. plade, for at undgå parkerings gebyr.

Herefter trak Søren Schmidt forslag 9.

Indkomne forslag nr. 10 – Svarfrist fra bestyrelsen

Søren Schmidt gennemgik kort baggrunden for forslag 10.

Efter en kort debat for og imod forslag 10 lovede bestyrelsen at undersøge muligheden for autosvar.

Herefter trak Søren Schmidt forslag 10.

Indkomne forslag nr. 11 – Skralderum

Kristian Engman gennemgik kort baggrunden for forslag 11.

Efter en kort debat for og imod forslag 11, satte dirigenten forslag 11 til afstemning.

Forslag 11 blev, med overvejende ja stemmer, vedtaget.

Indkomne forslag nr. 12 – Bomsystem med adgangskontrol

Kristian Engman gennemgik kort baggrunden for forslag 12.

Da forslaget var for ukonkret til at generalforsamlingen kunne stemme ja eller nej til forslaget, valgte dirigenten at spørge generalforsamlingen om der er baggrund for at arbejde videre med forslag 12.

Et flertal tilkendegav, at de ikke så grund til at der bruges tid på at arbejde videre med forslaget.

Indkomne forslag nr. 13 – Bump på vejen

Kristian Engman gennemgik kort baggrunden for forslag 13.

Efter en kort debat for og imod forlag 13, satte dirigenten forslag 13 til afstemning.

Forslag 13 blev, med overvejende ja stemmer, vedtaget.

Indkomne forslag nr. 17 – Etablering af hundehave

Ida Finck var ikke til stede. Tina Reissmann gennemgik kort begrundelsen for forslag 17.

Efter en debat for og imod forslag 17, satte dirigenten forslag 17 til afstemning.

Forslag 17 blev, med overvejende ja stemmer, vedtaget.

En enig generalforsamling besluttede, at hundehaven medtages i Have-/fællesarealudvalgets forslag til udnyttelse af fællesarealet.

Det nedsatte have-/fællesarealudvalg består af:

Kristian Engman	Gersonsvej 71, st. th.
Cecilia Buch Moore	Gersonsvej 79, 1. tv.
Charlotte Buhl	Gersonsvej 69, st. th.
Mei-Le Carstensen	Gersonsvej 73, 1. tv.
Nadia Andreasen	Gersonsvej 73, 1. th.
Maria Vallin	Gersonsvej 73, 2. tv.
Jacob Stig Hansen	Tranegårdsvej 29b, 1. th.

Dagsordenens pkt. 6 – Valg af bestyrelse:

Formand Torben de Lemos blev uden modkandidater genvalgt for 1 år.

Bestyrelsesmedlemmerne Rune Korsgaard, Benedicte Flamand og Flemming Dam blev uden modkandidater genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Nicole Moen var fraflyttet, og suppleant Tina Reissmann var indtrådt i bestyrelsen. Nyt bestyrelsesmedlem skulle vælges for Nicole Moens restperiode for 1 år.

Søren Schmidt tilbød sit kandidatur og blev uden modkandidater valgt for 1 år.

Suppleant Tina Reissmann blev uden modkandidater genvalgt for 1 år.

Som ny suppleant blev Mei-Li Carstensen valgt for 1 år

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Torben de Lemos, Gersonsvej 73	(På valg i år 2020)
Bestyrelsesmedlemmer:	Morten Vallin, Gersonsvej 63	(På valg i år 2020)
	Søren Schmidt, Gersonsvej 69	(På valg i år 2020)
	Gert Christensen, Gersonsvej 79	(På valg i år 2020)
	Rune Korsgaard, Gersonsvej 81	(På valg i år 2021)
	Benedicte Flamand, Gersonsvej 77	(På valg i år 2021)
	Flemming Dam, Gersonsvej 75	(På valg i år 2021)
Suppleant:	Tina Reissmann, Gersonsvej 79	(På valg i år 2020)
	Mei-Li Carstensen, Gersonsvej 73	(på valg i år 2020)

Dagsordenens pkt. 7 - Eventuelt:

Under punktet eventuelt blev flg. punkter behandlet:

- En andelshaver havde problem med dørtelefonen. Bestyrelsen henviste til andelsboligforeningens inspektør John Lindholdt.
- En andelshaver takkede på vegne af butikkerne for indførslen af tidsbegrænset parkering.
- En andelshaver spurgte til de mange outsourcete arbejdsopgaver i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at de løbende holder møder med såvel inspektør som viceværter.
- En andelshaver spurgte til om bestyrelsen løbende undersøger og tjekker priser på administrator, revisor samt benyttede håndværkere. Bestyrelsen bekræftede at det sker jævnlige.

Da der ikke var yderligere til punktet eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen, og takkede for god ro og orden.

København den 25. april 2019

Underskrevet ved digital signatur af:

Som dirigent:
Michael Tarding

Som referent:
Lis Jørgensen

Som bestyrelsen:
Formand Torben de Lemos

Bestyrelsesmedlemmer:
Morten Vallin
Benedicte Flamand
Gert Christensen
Rune Korsgaard
Flemming Dam
Søren Schmidt

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				

		Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	290.150.000,00	19.831,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.874.978,00	265,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

Boligafgift		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	519,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	61,00
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	

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.”

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-06-03 13:07:04Z

NEM ID 

Morten Vallin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-712279690102

IP: 193.3.xxx.xxx

2019-06-03 13:15:24Z

NEM ID 

Gert Sigh Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-276501681186

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-06-03 13:24:44Z

NEM ID 

Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:1291897934586

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-06-03 14:02:51Z

NEM ID 

Søren Schmidt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-119750661481

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-06-03 17:45:55Z

NEM ID 

Rune Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-897641171311

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-06-03 19:08:52Z

NEM ID 

Benedicte Flamand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-129760377358

IP: 165.225.xxx.xxx

2019-06-03 19:29:42Z

NEM ID 

Torben de Lemos

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-132310173344

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-06-03 20:44:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GS48V-M86VK-P103P-1EMTE-D5JH3-JB3MH

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>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Flemming Erik Dam

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-319029865088

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-06-04 19:10:07Z

NEM ID 

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>