



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B, 1264 København K
15042014 503 /wh

Referat

af ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Gersonshus.

Generalforsamlingen afholdtes på Øregård Gymnasium, Gersonsvej 32, 2900 Hellerup, tirsdag den 3. april 2014 kl. 19.00.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 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, Flemming Dam, Lars Stevens, Morten Vallin, Rune Korsgaard, revisor Per Larsen fra DataRevision FRR samt advokat Arne Gottlieb og administrator Winnie Høngaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad dagsordenens pkt. 1:

Formanden foreslog advokat Arne Gottlieb som **dirigent** og Winnie Høngaard 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 5. marts 2014. Varslet er ifølge vedtægterne 21 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20% af de i alt 78 andelshavere være tilstede. Der var mødt 27 andelshavere og 16 var repræsenteret ved fuld-magt, således at i alt 43 andelshavere var repræsenteret.

Med generalforsamlingens samtykke erklærede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at forslaget vedrørende "banehuset" ikke vil blive fremlagt på generalforsamlingen, og komme til afstemning, da forslaget blev vedtaget sidste år. Vedligeholdelsespligten af "banehuset" vil blive indskrevet i overdragelsesaftalen. Herefter trak bestyrelsens deres forslag tilbage.

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

Ad dagsordenens pkt. 2:

Torben de Lemos forelagde **bestyrelsens beretning**, som følger:

"Udlejning

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen gjort flere initiativer for at få udlejet vores tomme erhvervslejemål. Vi var ikke tilfredse med den erhvervsmægler vi havde indgået aftale med forrige år så den kontrakt sagde vi op.

Længere nede af Gersonsvej havde en ikke særlig pæn banner prydet hækken i længere tid. Den resulterede til sidst i at de fik udlejet deres tomme lejemål. Derfor fik vi fremstillet vores egne bannere som nu er opsat 3 steder. De har haft en stor effekt og John har haft mange fremvisninger. Vi har også fået udlejet flere lejemål. Desværre har andre lejere så valg at sige op.

I sidste måned fik vi imidlertid en interessant henvendelse fra en mægler som havde potentielle lejere i sit kartotek og her i weekenden underskrev bestyrelsen en aftale der foreløbig skulle sikre udlejning af vores 2 største kælderlejemål.

Banehuset.

Banehuset Gersonsvej 63 A bliver snart udbudt til salg. Blandt de der havde vist interesse efter at have læst de konditioner bestyrelsen havde udstukket, er der 2 der inden længe modtager et oplæg til en købsaftale. Bestyrelsen vil når det endelige bud er modtaget derefter sælge banehuset.

Bygningsstandsættelse

Siden sidste Generalforsamling har vi afsluttet en større istandsættelse af gulvet i danseskolen efter at det blev beskadiget ved det store skybrud.

Samtidig fik vi has på en gammel rotteskade som har plaget området i længere tid.

Det viste sig at rotterne var kommet ind under bygningen fra nogle beskadigede kloakledninger mere end 30 meter væk.

I den forbindelse vil vi gerne opfordre alle til at melde såfremt man konstaterer at der pludselig lugter anderledes ubehageligt specielt i kældrene.

Vi har også projekt i gang for at løse vand indtrængen i nogle af vores kældre.

Ligeledes fortsætter vi udbedring af de konstaterede råd / fugtskader på vores Kehler. (indvendig samling imellem 2 tagflader)

I cykelkælderen Gersonsvej 71 har vi forsøgsvis fået opsat vægbeslag til lodret opbevaring af cykler. Da det ikke er alle der kan løfte deres egen cykel ned fra vægbeslagene er det vigtigt at der også er andre muligheder for cykelparkering. Derfor er nogle af cykelskurerne blevet fjernet til gavn for mange flere.

Indbrud

Der er i det forløbne år desværre flere beboere der har været udsat for indbrud og andre har været udsat for tricktyveri.

Vi vil derfor endnu engang opfordre alle til at sikre at gadedørene lukker efter os og at der ikke lukkes uvelkomne ind på vores trapper.

Lånoptagelse

På trods af at vi har haft en manglende huslejeindtægt på næsten ½ mio. er vores økonomi rigtig god. Vi kan både fastholde vores lave boligafgift og øge vores andelskrone.

Den kassekredit som vi hidtil har haft har Danske Bank valgt at opsige da den ikke har været benyttet i flere år. Det er blevet kutyme at bankerne fjerner en trækret, der ikke bruges - det belaster nemlig deres interne risikoberegning - at det så er vores kassekredit der er blevet opsagt kan vi se som endnu et godt tegn.

I 2015 omlægges endnu et af vores lån og vi får endnu større beløb til rådighed og i den forbindelse planlægger vi endnu en stor bygningsstandsættelse.

Stormskade

I efteråret blev Danmark ramt af 2 storme. Den første Allan forvoldte voldsomme skader over hele Danmark. Gersonshus fik også nogle alvorlige skader. Mange af huset rygningsten blæste af og et par tagvinduer røg samme vej. Værst gik det ud over vores carportage. Det viste sig at den type tag ikke kunne skaffes mere. Bestyrelsen besluttede derfor at få lagt et rigtigt tagpap tag og det er vort håb at det vil holde mange år fremover.

Sagen er endnu ikke afsluttet da vi ikke er enig med forsikringsselskabet om hvor stor deres deltagelse i udbedringen skal være.

I den forbindelse forsøger vi også at få dækket et driftstab for den periode carporten ikke kunne benyttes pga. Byggearbejder. Så snart dette er på plads håber vi at kunne refundere carportlejerne et beløb.

Forsikring

De sidste år har Gersonshus haft nogle meget alvorlige skader. Dels var skybruddet årsag til at mange af vores kældre blev fyldt med vand. Desværre oplevede vi også, at en beboer forsøgte at udføre VVS arbejde, hvilket forårsagede ødelæggelser for over ½ mio. Vi henstiller på det kraftigste til, at man ikke selv udfører vvs- eller el-arbejde - det kan skade naboer og ikke mindst ejendommens værdi.

Efterfølgende har 2 storme - hvoraf den sidste ødelagde carporttagene - tæret hårdt på vor forsikringssselskabs tålmodighed. Forsikringssselskabet har derfor valgt at opsigte vores rørdækning med meget kort varsel.

Det kan vi selvfølgelig ikke leve med og bestyrelsen forhandler i disse dage alternative løsninger så Gersonshus på trods af vores gode økonomi ikke belastes uforholdsmæssigt såfremt et alvorligt uheld er ude.

Bestyrelsen syntes ærlig talt at det er urimeligt da alle de alvorlige skader skyldes udefrakommende hændelser og ikke husets installationer som sådan.

Ejendomsservice

Der er nu gået et år siden Spiridon blev ansat som medhjælper. Spiridon supplerer John på en konstruktiv måde, og de udfører begge mange opgaver, som vi ellers skulle have betalt eksterne håndværkere for. Bestyrelsen er meget tilfreds med vores ejendomsinspektør og hans medhjælper! - tak til dem :-)

Vaskeri

I vaskeriet har vi fået etableret et nyt booking og betalingssystem. Det er nu blevet muligt at booke tider fra en computer. Du behøver altså ikke at møde personligt op for du ønsker at vaske. Betalingen bliver registreret når du starter din vask eller tørring og opkrævet næste måneds husleje.

Det er et projekt som har været længe undervejs men det har været værd at vente på.

Husorden i Gersonshus

De ting, der står i vores husorden, er ikke kun ønsker om god adfærd - det er konkrete bestemmelser og regler, som vi har vedtaget på tidligere generalforsamlinger.

Vi er en andelsbolig-forening, og det er tanken, at vi alle er ansvarlige for at overholde husordenen - og derfor vil vi meget gerne opfordre til, at vi alle tager ansvar, og løser evt. udfordringer i dagligdagen, indbyrdes, i samarbejdets ånd. 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.

Lad os være venlige, imødekommende og RYD OP efter os selv. Cykler i cykelkældre, indbo indenfor i egne lejligheder, børnene husker at rydde op efter leg - eller også gør deres forældre :-)) og så videre - det giver kønne omgivelser og et smukkere naboskab - til glæde for os alle.

Hvis vi har ændringer og forslag til vores nuværende husorden, er alle velkomne til at bringe dette frem på en generalforsamling. Indtil da, så skal vi alle sammen følge de regler, der står i vores husorden. Vi vil gerne endnu engang opfordre alle til at nærlæse denne.

Og samtidig fremhæve følgende:

- *Privat inventar og andre større genstande må ikke få permanent ophold på trappeopgange.*
- *Hoved- og køkkentrapper skal holdes fri for personligt affald.*
- *Vi må ikke lufte hunde på fællesarealer.*
- *Farven på altanafdækninger og markiser skal være Mørk Grå farvekoden fremgår ligeledes af vores husorden.*

Det er også en selvfølge at beboerne overholder gældende bygningsregler som sikrer at de ombygninger der foretages udføres korrekt.

Vi forventer også at der benyttes autoriserede VVS og El-installatører når der skal ændres eller repareres på disse installationer.

Bunker

På sidste Generalforsamling foreslog bestyrelsen beboerne at komme med forslag til hvordan vores bunker i haven udfor Gersonsvej 69-79 kunne udnyttes. Der er modtaget et forslag hertil som kommer til afstemning under pkt. 5.

It-Udvalg.

Sidste år blev det besluttet at nedsætte et udvalg der skulle arbejde mod en digitalisering af Gersonshus korrespondance. Dette både internt i huset men også ud til vores samarbejdspartnere, revisor, administrator, taksator, håndværkere o. lign.

Bestyrelsen ved at der arbejdes ihærdigt i udvalget herpå og vi støtter 100% op herom. Det er vort håb at fra 2015 foregår al kommunikation og udveksling af oplysninger digitalt. Bestyrelsen er indstillet på at tage de nødvendige skridt såfremt der er samarbejdspartnere der ikke er indstillet på at det er nu.

Bestyrelsen

I bestyrelsen overvejer og beslutter vi i årets løb mange alvorlige spørgsmål. Men vi skal ikke glemme de initiativer og det arbejde som mange beboere udfører i løbet af året.

Vi i Bestyrelsen håber initiativerne fortsætter og støtter gerne op så godt vi kan. Har du en ide eller et godt forslag er du velkommen den første ½ time af vores bestyrelsesmøde som afholdes en hverdag i slutningen af måneden.

Den præcise dag fremgår af sidste referat som for det meste er tilgængeligt på vores hjemmeside i god tid inden næste bestyrelsesmøde."

På dirigentens forespørgsel fremkom der følgende bemærkninger og spørgsmål til beretningen.

Det blev forespurgt, hvad der kan gøres overfor de andelshavere, der ikke overholder foreningens husorden. Hertil oplyste dirigenten, at blandt andet en overtrædelse af husorden kan medføre eksklusion, som medlem af andelsboligforeningen.

Bestyrelsen blev forespurgt, hvornår det forventes, at istandsættelse af trappeopgangene, som blev besluttet på sidste generalforsamling, påbegyndes. Hertil meddelte bestyrelsen, at arbejdet forventes iværksat til efteråret.

Herefter blev beretningen taget til **efterretning**.

Ad dagsordenens pkt. 3:

Revisor Per Larsen gennemgik **årsregnskabet** for 2013 og andelsværdiberegningen.

Per Larsen oplyste blandt andet, at der er reserveret kr. 2.879.124, som en "buffer", da det er vigtigt med en reserve i foreningen til imødegåelse af udsving i kurserne, eventuelt fald i valuar vurderingen samt henlæggelser til større vedligeholdelsesarbejder.

Rentebesvarelsen ved sidste låneomlægning er, og vil blive anvendt til vedligeholdelse på ejendommen.

Bliver "banehuset" solgt vil andelen i næste regnskabsår indgå i den samlede fordeling af foreningens regulerede egenkapital.

Endvidere orienterede revisor om kravene i bekendtgørelsen om oplysningspligt, som ministeriet i december 2013 har vedtaget, hvorefter der stilles nye krav til udarbejdelse af foreningens årsregnskab samt nøgletalsoplysninger. Nøgletalsoplysningerne skal indberettes i ministeriets database, så kommende andelshavere og andre kan se foreningens økonomi m.v., og herefter sammenligne med andre foreninger.

Endelig oplyste revisor, at andelshaverne alene hæfter med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Herefter gennemgik revisor den af bestyrelsen foreslående **andelsværdi** på kr. 10.000,00 pr. m², som beregnes efter reglerne i henhold til Lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b.

Dirigenten satte andelsværdien på kr. 10.000,00 pr. m² og årsregnskabet til afstemning. **Årsregnskab for 2013 og andelsværdi kr. 10.000,00 pr. m²** blev enstemmigt vedtaget.

Herefter anbefalede dirigenten, at **bestyrelsens forslag til istandsættelse af ejendommen** kom til behandling under pkt. 3.

Dirigenten oplæste **bestyrelsens forslag**:

"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 nye og billigere lånoptagelser."

Formanden motiverede forslaget, og meddelte blandt andet, at bestyrelsen endnu ikke har planlagt, hvilke istandsættelsesprojekter, der igangsættes. Facaderne vil muligvis få 1. prioritet alt efter, hvor mange penge der bliver tilovers.

Revisor meddelte, at beløbet til genopretning kunne forhøjes med kr. 2.000.000, dog under forudsætning af uændret valuarvurdering. Beløbet vil blive trukket på reserve/bufferen.

Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning med følgende tilføjelse:

Vedligeholdelse, genopretning og renovering forhøjes med kr. 2.000.000 blandt andet til renovering af facader.

Bestyrelsens forslag blev **vedtaget**. 1 andelshaver stemte imod.

Ad dagsordenens pkt. 4:

Per Larsen gennemgik **driftsbudget** for 2014, der var udarbejdet af ham i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Revisor gjorde for en ordens skyld opmærksom på, at det budgetteret beløb til vedligeholdelse, genopretning og renovering nu udgør kr. 2.800.000.

Herefter blev driftsbudgettet for 2014, som foreslået af bestyrelsen med uændret boligafgift, **vedtaget**.

Ad dagsordenens pkt. 5:

Forslag, ændring af vedtægternes § 11.

"Altandybden må dog kun være 125 cm på sydfacaden mod naboen Gersonsvej 61" udgår.

Formanden motiverede forslaget, og oplyste blandt andet, at kommunen i dag godkender altanes dybde på 150 cm.

Der opstod lidt debat, hvorefter bestyrelsen påpegede, at etablering af altaner skal godkendes af myndighederne inden arbejderne igangsættes.

Efter lidt debat satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**, idet mere end 2/3 af stemmerne af de repræsenterede andelshavere stemte for forslaget. 3 andelshavere stemte, hverken for eller imod forslaget.

Forslag fra Gert Christensen. Beskyttelsesbunker i haven Gersonsvej 69-79 indrettes til vinkælder.

"Der etableres et bunkerlaug med henblik på at indrette bunkeranlægget til opbevaringsrum for vin, øl og lignende til brug for beboerne i Gersonshus. Da der vil være omkostninger forbundet med istandsættelse af bunkeranlægget herunder fremføring af el, dørsikring, gelænder og opstilling af hylder, vil det være forbundet med omkostninger at benytte bunkeranlægget.

Der tiltænkes etableret et bunkerlaug med deltagelse af de personer, som måtte melde deres interesse herfor til Gert Christensen, Gersonsvej 79 2. tv, tlf.2529 3122. Bunkerlauget vil herefter vurdere antallet af interesserede brugere, hvorefter et budget vil blive lagt for istandsættelse af bunkeranlægget til opbevaring af vin, øl og lignende. Der påtænkes etableret selvstændige og aflåste 'hylderum', som kan erhverves af interesserede beboere. De samlede budgetterede omkostninger vil ligge til grund for prisen per 'hylderum'.

Såfremt der efter yderligere undersøgelser viser sig at være uforholdsmæssigt store omkostninger ved etablering af vinopbevaring, meddelelse dette bestyrelsen, hvorefter projektet opgives inden nogen form for ændringsarbejde er gennemført.

Det grundlæggende princip for bunkerlauget vil være:

- *Andelsboligforeningen må ikke blive pålagt omkostninger i forbindelse med projektet og heller ikke ved efterfølgende drift – dette skal betales af brugerne*
- *Der vil være lige adgang for andelsbolighavere i Gersonshus, men såfremt der er flere interesserede parter end der er passende 'hylderum' vil der blive trukket lod om tildeling*
- *Da der vil være tale om etableringsomkostninger må det påregnes at interesserede brugere skal erlægge en given betaling for at erhverve ret til brug af pladsen.*

Generalforsamlingen ønskes at tage stilling til om bunkeranlægget kan anvendes til et opbevaringsrum for vin, øl og lignende efter principperne skitseret ovenfor. "

Gert Christensen besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Der var fra forsamlingen enighed om, at forslaget skulle undersøges nærmere, og om forslaget var muligt. Alle omkostninger skal betales af bunkerlauget.

Dirigenten satte ovennævnte forslag til afstemning. Forslaget blev **vedtaget**. 5 andelshaver stemte hverken for eller imod.

Ad dagsordenens pkt. 6:

3 bestyrelsesmedlemmer skulle vælges for 2 år, og formanden skulle vælges for 1 år.

Formanden, Torben de Lemos samt bestyrelsesmedlemmer, Morten Vallin, Lars Stevens og Gert Christensen var på valg. Alle var villige til genvalg og blev valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Torben de Lemos, Gersonsvej 73	(På valg i år 2015)
Bestyrelsesmedlemmer:	Morten Vallin, Gersonsvej 63	(På valg i år 2016)
	Lars Stevens, Gersonsvej 77	(På valg i år 2016)
	Gert Christensen, Gersonsvej 79	(På valg i år 2016)
	Rune Korsgaard, Gersonsvej 81	(På valg i år 2015)
	Carsten Frank, Gersonsvej 75	(På valg i år 2015)
	Flemming Dam, Gersonsvej 75	(På valg i år 2015)

Som suppleant foreslog bestyrelsen genvalg af Nicole Moen. Hun blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 7:

En andelshaver meddelte, at hun havde lugtgener (hashrygning), som kom fra et kælderlejemål. Samtidig oplevede hun tit en uheldig optræden fra gæster i lejemålet, og mente ikke lejemålet blev benyttet til graffisk virksomhed. Hertil meddelte dirigenten, at lejemålet kunne ophæves, såfremt lejemålet misbruges. Han bemærkede samtidig, at det er foreningen, der har bevisbyrde. Noter hændelserne i en logbog, da sagen ellers tabs, såfremt sagen skulle ende i boligretten. Vidneforklaring må forventes at skulle afgives i boligretten.

Det blev forespurgt om der var stemning for et kondirum i foreningen, hvilket der var positiv stemning for, og selvfølgelig med brugerbetaling.

Det blev henstillet, at der kom styr på loftsrummene således at hver lejlighed blev tildelt et loftsrum, og at der ikke blev foretaget ombygning af rummene ved f.eks. fraflytning. Bestyrelsen oplyste, at de for ca. 8 år siden registrerede alle rum. Der er ca. 130 loftsrum.

En andelshaver meddelte, at der ofte sker gennemkørsel langs ejendomme af folk udefra, og om det var muligt at opsætte en bom for at forhindre gennemkørslen. Flere andelshavere oplyste, at de næste dagligt benytter gennemkørslen. Bestyrelsen meddelte, at skraldefolkene ikke accepterer bom eller anden chikane.

Et medlem fra IT-udvalget oplyste blandt andet, at hjemmesiden kunne bruges bedre, når denne var blevet opdateret, blandet andet til søgning via google, som f.eks. ledige lokaler, beboerne information, fastelavnsfest og meget andet. Økonomien hviler i sig selv. Nye input er forsat velkomne - disse skal meddeles til IT-udvalget.

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

Som dirigent:

Arne Gottlieb

Som referent :

Winnie Høngaard

I bestyrelsen:
Torben de Lemos
Morten Vallin

Lars Stevens

Gert Christensen


Rune Korsgaard

Carsten Frank


Flemming Dam