

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN GERSONSHUS

År 2015, torsdag den 12. 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 2014 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 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 Anne-Mette Milner fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Dagsordenens pkt. 1 - Valg af dirigent og referent:

Formanden foreslog advokat Arne Gottlieb som dirigent og Anne-Mette Milner 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 18. februar 2015. Varslet er ifølge vedtægterne 21 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20 % af de i alt 78 andelshavere være til stede. Der var repræsenteret 46 andelshavere, heraf 7 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke erklærede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

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

I lighed med sidste år har bestyrelsen arbejdet på at få udlejet vores tomme erhvervslejemål. Vi har prøvet forskellige alternativer og har bl.a. haft en god respons på de bannere, som vi fik lavet, og sat op, ud mod Gersonsvej.

Efter en vinter pause har vi nu hængt dem op igen og håber at få lejet de sidste 4 erhvervslejemål ud.

Tiderne er blevet bedre, men der er stadig mange ledige erhvervslejemål. Derfor har bestyrelsen været nødsaget til at strække sig langt i forhandlingerne med de nye lejere.

I eftersommeren så det ud til at vi havde fået en ny lejer af Gersonsvej 63-65 - et lejemål på 300 mtr², som har stået tomt i længere tid. Desværre viste det sig, at trods de favorable opstarts-forhold, var lejereren IKKE i stand til at betale, da vi nåede til betalingstidspunktet.

Vi forsøger nu via vores advokat at inddrive det skyldige beløb for ½ års leje samt istandsættelse / færdiggørelse af den påbegyndte ombygning, som lejereren var gået i gang med.

Vi ser imidlertid positivt på udlejningen af de resterende tomme lejemål og håber 2015 bliver året hvor vi igen kan melde alt udlejet.

Banehuset

Banehuset Gersonsvej 63 A er blevet solgt og istandsættelsen er gået i gang. Istandsættelsesarbejderne er startet indvendigt, så de væsentligste udbedringer - som er de udvendige - er desværre ikke afsluttet endnu.

Vi har taget kontakt til andelshaver og forventer at istandsættelsen afsluttes snarest - så vores arkitekt som aftalt, kan godkende arbejdet - inden huset igen indgår i Andelsboligforeningen, på lige vilkår med øvrige andele.

Bygningsistandsættelse

Istandsættelsen på Tranegårdsvej 27-29 er en kritisk renovering, som vi ikke kunne udskyde. Efter igennem længere tid at have modtaget klager fra lejere af butik og kælder Tranegårdsvej 27-29 og til sidst blive præsenteret for et erstatningskrav for ødelagte varer samt trussel om opsigelse - var bestyrelsen nødsaget til at iværksætte en fugtsikring af kælderen.

Boreprover blev foretaget og herefter udfærdigede tegnestuen Svalebæk et udbudsmateriale. Den billigste entreprenør blev valgt og arbejdet sat i gang. Hvad der gemmer sig i jorden 3-4 meter nede var desværre ikke til at forudse - og det viste sig uheldigvis, at vi stødte på flere overraskelser.

For det første krævede forsikrings-selskabet, som skal forsikre bygningen i byggeperioden, en sikrere og også mere langsommelig udbedringsmetode.

For det andet viste det sig, at der stort set ikke var nogen understøtning af bygningen nedad. Det betød, at der skulle fyldes grus og støbes langt mere end først antaget.

For det tredje var jorden, der blev gravet op, i så dårlig stand at den ikke var egnet til genopfyldning. Derfor måtte vi bortskaffe den gamle og købe ca. 200 tons ny jord og fylde op med.

Der er nu udført dræn langs facaden og en pumpebrønd opsamler vandet og pumper det ud i kloakken. Facaden er blevet fugtsikret, soklen pudses op og males sort og det sidste der sker er, at Gentofte Kommune lægger fortov og asfalt.

Det har været en stor omgang at komme igennem. Beboere og ikke mindst erhvervslejere har været meget generet. Vi håber på forståelse for de nødvendige arbejder, vi løbende er nødsaget til at foretage - så vi sikrer bygningen i mange år fremover.

Retningslinier for vinduer

Igennem mange år er der løbende blevet skiftet vinduer i ejendommen. Hver gang har det været op til den tomrer der har fået opgaven at levere vinduer med samme udseende som de gamle.

De fleste gange er det gået godt. Men nogle gange har vi måtte bede andelshavere om at skifte de nye vinduer, da de ikke har overholdt foreningens regler og retningslinjer.

For at undgå dette fremover og for at sikre andelshavere mod fejl-monteringer har bestyrelsen bedt Tegnestuen Svalebæk om at udfærdige nogle retningslinjer, som i detaljer beskriver hvordan vinduets form og facon skal være.

Med denne beskrivelse - og renoverings-værktøj - forventer vi, at alle vinduer fremover får samme udseende, uanset hvem der leverer og monterer vinduerne. Alternativt kan bestyrelsen bede Andelshaver om udskiftning.

Retningslinjer for altandøre

Vi har også interesseret os for vores altandøre. Det viste sig, at vi i dag har 15 forskellige slags altandøre.

Med det nye altanprojekt for 15 beboere og risikoen for at få endnu en ny type altandør - har vi bedt Svalebæk om også at se på vores altandøre og sikre Gersonshus et ensartet arkitektonisk udseende.

Tegnestuen Svalebæk har derfor udformet nye retningslinjer for hvordan altandøre skal se ud. Retningslinjerne er udfærdiget med baggrund i vores oprindelige altandøre - tilpasset de moderne ønsker til højde samt mulighed for trækvindue.

Det er bestyrelsens ønske at disse retningslinjer fremover vil sikre, at andelshavere vælger de korrekte vinduer og døre - 1. gang - og andelshavere undgår dyre fejlbestillinger. Retningslinjerne er allerede tilgængelige på vores hjemmeside...

Mobilantenne

Bestyrelsen har modtaget tilbud om opstilling af endnu en mobilantenne på ejendommen. Vi syntes, at I er nok og har afvist tilbuddet.

Lånoptagelse

Den 1. april udløber 2 af vores realkredit lån på tilsammen lidt over 62 mio.

Bestyrelsen har de sidste par måneder forhandlet en ny aftale i stand. Lars Stevens vil afslutte beretningen med en kort præsentation af forslag og valgte løsning.

Stormskade

Vi har nu fået udskiftet de carport-tage, der blev ødelagt under den sidste storm. De berorte carport-lejere har fået 2 mdr. leje i erstatning fra vores tidligere forsikringselskab.

Forsikring

Sidste år blev vores forsikringspræmie sat betydeligt i vejret. Bestyrelsen besluttede sig for, at finde et nyt forsikringselskab. Det var lettere sagt end gjort ..

På trods af, at de skader, der var opstået skyldes usædvanlige hændelser - var vi i meget "bad standing" og bestyrelsen måtte derfor trække på personlige kontakter, for at få et rimeligt tilbud i hus.

Skaderne på ejendommen er nu på et langt lavere niveau end de sidste par år.

Vi håber derfor, at vi inden længe, igen kan komme i en forhandlingssituation, hvor vi er en interessant ejendom at forsikre - og vi på sigt igen kan reducere vores udgift til forsikringer.

Vaskeri

Vaskeriet har sidste år været plaget af en del nedbrud. Bestyrelsen har derfor tegnet en serviceaftale med Electrolux. Dette betyder forhåbentlig færre og kortere tids driftsstop fremover. Maskinerne er ved at være slidte og en løbende udskiftning vil blive nødvendigt.

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 ved tidligere generalforsamlinger.

Vi er en andelsbolig-forening, og vi er alle ansvarlige for at overholde husordenen.

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 - og din hund.

Cykler sættes i cykelkældre, indbo stilles indenfor i egne lejligheder, bornene (eller deres forældre) husker at rydde op efter leg .. og så videre.

Det giver kønne omgivelser og et smukkere naboskab - til glæde for os alle !

Trappen er en fælles adgangsvej, og ikke et privat bryggers. Så medmindre din nabo eller dine genboer har fortalt dig, at det er en rigtig god idé, du har fået - er det IKKE OK, at bruge trappen til garderobe, skoopbevaring eller lign.

Lofter og kældre skal også være fri for personlige ejendele. Her henvises til forståelse for brandfare, og fri passage for alle beboere.

Hundelufning må ikke foregå på Gersonshus området. Primært vigtigt at vores fælles græsarealer ikke bliver benyttet af hunde. Lad os alle hjælpe til, at det ikke sker fremover.

Markiser og altanafdækninger kan - hvis de er meget gamle - stadig være blå MEN alle andre skal have samme mørkegrå farve - som er besluttet på en tidligere Farvekoderne kan ses på vor hjemmeside.

I den forbindelse vil vi opfordre til, at de sidste altaner med blå og andre "ikke korrekte" farvet markiser og/eller altanafdækninger, får dem skiftet og malet hurtigst muligt.

Vi har store plads-udfordringer i vores cykelkældre. Der står fantastisk mange cykler som aldrig bruges. Vær sød at rydde op, så dem der har brug for cykelparkering, kan komme til. Hvis du bruger cykel-kælderen som langtidsopbevaring, henstiller vi til, at man flytter sin cykel på eget loft-/kælderrum.

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.

Det er en selvfølge at beboerne overholder gældende bygningsregler, som sikrer at de ombygninger der foretages, bliver udført korrekt.

Det er også ulovligt at benytte ikke autoriserede VVS og El-installatorer, når der skal ændres eller repareres på disse installationer.

Storskrald

I vores skralderum har John opsat lister for hvornår storskrald må stilles frem og hvornår det bliver afhentet. 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.

It-Udvalg

Sidste år blev der nedsat et It-udvalg der ville arbejde mod en digitalisering af korrespondancen i Gersonshus.

Ingelise Wolter og Jesper Carstensen vil under pkt. eventuelt kort fortælle om denne proces - som bl.a. handler om vores nye hjemmeside.

Venteliste 1 og 2

I forbindelse med salg af lejelejligheder har vi kigget på processen omkring vores ventelister - lige fra information til dem, der står på listen - til det endelige salg er foretaget.

Arsagen til vores fokus handler om, at vi vil minimere liggetiden på de tomme lejligheder og afkorte forløbet for alle interesserede.

For at optimere processen, er det nødvendigt, at vi får en korrekt e-mail adresse på alle andelshavere, der står på disse ventelister.

Derfor - skriv din e-mail på listen i aften. Bestyrelsen følger op med en bekræftelse til dig og

de opdaterede ventelister samt procesbeskrivelsen for salg af lejelejligheder vil du kunne se på vores hjemmeside inden længe. Husk nu venligst på at hvis du benytter din plads på ventelisten bliver du slettet.

Indlæg Lars Stevens

Som lovet tidligere, vil Lars Stevens nu komme med en kort gennemgang af vores nye realkredit lån.

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 lobet 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 får også glæde af en ny hjemmeside designet af frivillig arbejdskraft.

Et af de mest støjende initiativer står Rune Korsgaard imidlertid for Da du selv valgte at arbejde på at få en altan, havde du næppe forestillet dig, at du skulle være projektleder for et altanprojekt - med 15 nye altaner?! TAK for din indsats Rune - og for at sikre, at vi udformer dette byggearbejde i tråd med regler og retningslinjer.

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.

Ekstra ordinær Generalforsamling

Den 1. Maj afholdt vi ekstra ordinær General forsamling. Eneste pkt. på dagsordenen var at slette §11 vedr. altan dybde mod Gersonsvej 61.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Ønsker du et referat heraf ligger der nogle ved udgangen.

Indkomne forslag.

Under pkt. 5. Stiller bestyrelsen forslag om at istandsætte endnu et stykke af facaden på vores ejendom. Denne gang er turen kommet til de 2 kebler facade 9-10, 10-11 samt facade 10 noget af facade 9 og 11 samt facade 7. Denne gang er vi lidt på forkant da vi for 3 år siden registrerede tilstanden på vores kebler. Dette er de sidste 2 der mangler at blive udbedret. Vi forventer ikke at de er i samme stand som de første vi opdagede i forbindelse med en tidligere facadeistandsættelse.

Bestyrelsen anbefaler alle til at stemme for forslaget.

Tegnestuen Svalebæk har udfærdiget et istandsættelses / vedligeholdelsesbudget for ejendommen. Dette er tænkt som et værktøj vi kan støtte os til når vi har penge på kontoen til at istandsætte for.

Vi har budgetteret med lidt over 1.2 Mio om året hertil. Er vi så heldige at sælge lejligheder kan vi istandsætte flere etaper en budgetteret.

I regnskabet 2016 vil vi være igennem de sidste hovedtrapper i denne omgang. Så vil alle opgange være blevet malet indenfor de sidste 15 år samt fået ensartet gulvbelægning.

Vi holder så en pause på ca. 10 år hvor vi istandsætter kokkentrapperne. Hvis budgetterne holder istandsætter vi 2 om året og kan så starte forfra på hovedtrapper i 2026.

Det er et stort hus og der er masser at vedligeholde. Vedligeholdelsesplanen bliver også tilgængelig på vores hjemmeside.

Og med disse ord vil jeg give ordet tilbage til ordstyreren".

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

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at se på det hvepseproblem, som andelshaveren havde erfaret, at der nogle steder var ved gavlen. Andelshaveren opfordrede til, at problemet blev løst i forbindelse med renoveringen.

Derudover blev der forespurgt til foreningens husorden. En andelshaver opfordrede til, at husordenen blev hængt op i opgangene. En anden foreslog, at husordenen blev udsendt sammen med nærværende referat. Bestyrelsen oplyste, at husordenen vil være vedlagt nærværende referat, men at den fremover ligger på foreningens nye hjemmeside www.gersonshus.dk. Foreningens medlemmer opfordres til at benytte foreningens hjemmeside.

Flere andelshavere roste bestyrelsens arbejde.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab for 2014 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning:

Revisor Per Larsen gennemgik årsregnskabet for 2014 og andelsværdiberegningen.

Herefter gennemgik revisor den af bestyrelsen foreslående andelsværdi på kr. 12.000,00 pr. m², som beregnes efter reglerne i henhold til Lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b.

Dirigenten satte andelsværdien på kr. 12.000,00 pr. m² og årsregnskabet til afstemning.

Årsregnskab for 2014 og andelsværdi kr. 12.000,00 pr. m² blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens pkt. 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften:

Per Larsen gennemgik driftsbudget for 2015, der var udarbejdet af ham i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Herefter blev driftsbudgettet for 2015, som foreslået af bestyrelsen med uændret boligafgift, enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens pkt. 5 – Forslag:

Dirigenten konstaterede, at der var fremsat et forslag til behandling under dette punkt. Forslaget var fremsat af bestyrelsen og havde følgende ordlyd:

”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 i 2015 forslag om at benytte 4.2 mio. På istandsættelse af kebler over Gersonsvej 71 og 77 samt istandsættelse af facaderne nr. 7, 8, 9, 10.

Som tidligere udføres istandsættelse af vinduer, tagrender, tagnedløb samt bindingsværk. Det forventes ikke at pengene rækker til alle facadestykkerne men fastsættes endeligt efter afholdt tilbudsrunde.”

Til forslaget var der ved udsendelsen vedlagt tegning udarbejdet af Henrik Svalebæk og vedligeholdelsesbudget. Begge dele vedlægges ligeledes nærværende referat, som bilag 1 og bilag 2.

Forsamlingen havde enkelte spørgsmål til forslaget.

En andelshaver forespurgte om det i stedet for renovering af vinduer er muligt at få udskiftet vinduerne. Til det svarede formanden, at der i sådan en situation er tale om egen betaling, men at en andelshaver, som vælger denne løsning vil få 15 % refunderet af foreningen i sparet vedligeholdelse, forudsat at udskiftning sker inden vinduet bliver sat i stand af foreningen. Bestyrelsen oplyste, at når et tilbud på renovering mv. foreligger vil foreningens medlemmer blive orienteret og er der så nogle medlemmer, som ønsker at udskifte vinduer, kan de i forbindelse med renoveringen bestille vinduerne, hvorefter andelshaverne kan benytte stilladset ved montering af de nye vinduer.

Derudover blev der spurgt til de gamle altaner. Bestyrelsen oplyste, at det ikke er planen at de gamle altaner skal renoveres eller udskiftes i den nærmeste fremtid.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens pkt. 6 – Valg af bestyrelse:

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

Formanden, Torben de Lemos og bestyrelsesmedlemmer, Flemming Dam, Carsten Frank og Rune Korsgaard 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 2016)
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 2017)
	Carsten Frank, Gersonsvej 75	(På valg i år 2017)
	Flemming Dam, Gersonsvej 75	(På valg i år 2017)

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

Dagsordenens pkt. 7 - Eventuelt:

Der var enkelte emner, som blev debatteret under dette punkt.

En andelshaver opfordrede til, at man foretager noget lejepleje til de erhvervslejere, som har været udsat i forbindelse med renoveringen. Bestyrelsen oplyste, at der i forbindelse med renoveringen har været en god dialog med erhvervslejerne og at bestyrelsen vil sørge for en lille erkendtlighed i løbet af foråret.

Det blev nævnt, at der er problemer med juletræsbelysningen og flere andelshavere ytrede ønske om, at der blev indkøbt nye lyskæder.

En andelshaver gjorde opmærksom på problemerne i nr. 63, hvor nogle lejere ryger hash i lokalet. Der lugter i opgangen og det skaber gener for de andre beboere. Bestyrelsen vil se på sagen.

En andelshaver spurgte administrationen om foreningen snart kan forvente, at administrationen ligeledes bliver elektronisk, hvorefter indkaldelser mv. ikke længere skal fremsendes med brev. Dirigenten forklarede her om bestyrelsesweb og beboerweb, samt at man forventer at indkaldelser mv. inden for en overskuelig periode ligeledes kan blive fremsendt elektronisk.

Andelshaver Jesper gennemgik foreningens nye hjemmeside, som blev modtaget med stor begejstring og ros fra de deltagende andelshavere www.gersonshus.dk

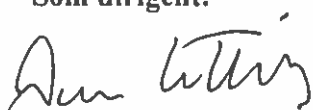
Bestyrelsen og Jesper opfordrede til, at foreningens medlemmer opretter sig som brugere,

hvorefter der kan ske korrespondance med bestyrelsen digitalt og via facebook kan foreningens medlemmer internt aftale eksempelvis loppemarked mv.

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

København den 12/3 2015

Som dirigent:



Arne Gottlieb

Som referent :

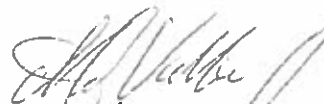
Anne-Mette Møller



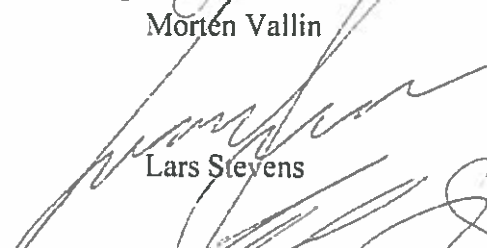
I bestyrelsen:



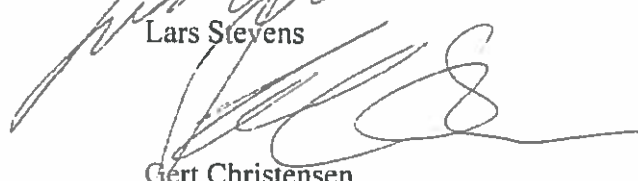
Torben de Lemos



Morten Vallin



Lars Stevns



Gert Christensen



Rune Korsgaard

Carsten Frank



Flemming Dam

