

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN GERSONSHUS

År 2017, 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 2016 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 1. Bestyrelsen anmoder om godkendelse til optagelse af en kassekredit på kr. 6 mio.
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 generalforsamlingen og præsenterede panelet, bestyrelsesmedlemmerne, Gert Christensen, Nicole Moen, Flemming Dam, Morten Vallin, Rune Korsgaard, revisor Per Larsen fra DataRevision samt Michael Tarding, Rasmus Sjøholm Rønne 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.

Generalforsamlingen bifaldt forslagene.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Indkaldelserne var blevet udsendt via E-mail den 16. februar 2017 til 73 andele. Bestyrelsesmedlem Nicole Moen havde, ligeledes den 16. februar 2017, omdelt indkaldelserne til de 11 andele, der ikke har registreret E-mail. 42 af 84 andelshavere var repræsenteret, heraf 8 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 2017

Låneomlægning.

Den 1. januar har vi omlagt et 4% stående lån til et 2,2 % kontantlån med afdrag. Ligeledes har vi underskrevet papirer på omlægning af et 1% afdragsfrit lån der udløber 1. april i år til et afdragsfrit 0,9% lån.

Omlægningen af de 2 lån og særligt det første 4% lån til et 2,2 % lån med afdrag styrker foreningen soliditet da vi nu afdrager på 57% af vores gæld. Alt dette vel og mærke uden at boligafgiften stiger.

Samtidig har vi forhandlet en yders fordelagtig aftale vedrørende bidragssats og kurtage i hus.

I den forbindelse skal vi rette en særlig tak til Lars Stevens og vores Revisor Per Larsen som har stået for det meste af dette arbejde.

Udlejning.

Vi har haft et par forespørgsler vedr. fremleje. Vi har klare regler i vores vedtægter omkring dette. Bestyrelsen vil gerne henstille alle AH om at overholde reglerne om, at der alene må udlejes såfremt Bestyrelsen har godkendt fremlejekontrakt m.v. Dette handler primært om, at vi i Gersonshus ønsker at kende vores naboer i relation til sikkerhed omkring forsikringsforhold - og der skal udarbejdes lejekontrakter for at undgå hvidvaskning m.v. Vores Ejendomsinspektør kan til enhver tid kræve at kontrollere at de respektive lejere er ens med dem, der står på lejekontrakten, hvorfor det er vigtigt, at dette stemmer overens. Vores vedtægter åbner altså ikke op for udlejning på korttidsbasis hvilket vi også er blevet forespurgt.

Hundeløftere.

Vi har i løbet af året desværre fået mange klager omkring hundeløfning i haverne. Vi må derfor gentage at det IKKE er tilladt at medtage hunde i haverne - selvom I rydder op efter dem.

I haverne mod banen er der låger med hunde forbudt skilte, og vi beder alle om også her at overholde dette forbud.

Vi håber, at alle hundeejere fremover vil sørge for at fjerne evt. efterladenskaber - uanset hvor på ejendommen, der er lagt en hilsen...

Vaskekælder

I kælderen Gersonsvej 83 ligger vores fælles vaskeri. Og med fælles mener vi at alle har mulighed for at vaske, tørre og rulle deres tøj. Vi har i år købt en ny strygerulle og der betales nu samme pris pr. minut som det koster at tørre sit tøj i tørretumblerne.

Da det er et fælles vaskeri skal vi anmode alle om at fjerne deres tøj fra vaskemaskinerne inden vasketiden er udløbet og straks det er tørt både fra tørretumblerne og fra tørresnorerne. Det meste tøj der hænges til tørre er tørt efter 1-2 dage så det er ikke i orden at der hænger tøj i 3 dage eller mere.

Møl.

Vi har desværre været plaget af møl på lofter og i kældre. De lever i tøj helst uld, tæpper, betræk på stole o.s.v. De er også glade for steder der ikke gøres rent da de lægger æg.

Det er derfor vigtigt når der opbevares stoffer, tøj m.v på lofterne og i kældre at de pakkes tæt ind så målangreb og spredning minimeres.

For at komme det til livs har bestyrelsen besluttet at iværksætte en storstilet oprydning på lofter og trapper.

Alle genstande skal derfor fjernes fra fællesarealerne og bestyrelsen vil sørge for at effekter der henstår efter 2. Juli. (søndag) bortskaffes.

I den forbindelse skal vi oplyse at vi har enkelte ledige kældre og loftrum såfremt det skulle være nødvendigt.

Rengøring

Bestyrelsen har afholdt møde med vores rengøringsfirma. Vi fortalte om vores forventninger og hørte på firmaets udfordringer. Omkring vores hovedtrapper som rengøres hver uge skal vi selv sørge for enten at fjerne måtten eller stille den op ad væggen såfremt du ønsker at der gøres rent under den.

Det kan selvfølgelig ikke lade sig gøre hvis nogle beboere efterlader deres sko og støvler på måtten.

Vores køkkentrapper er en meget stor udfordring for rengøringen. Der efterlades effekter som ikke skal være der. Det siger sig selv at det både er uhygiejnisk og brandfarligt at opbevare brandbare poser, sække o.lign. på måtten eller reposen hvor andre beboere færdes.

Vi har bedt rengøringsfirmaet om at rapportere til os så vi kan påtale dette overfor de enkelte beboerne.

Udlejning af erhvervslejemål.

Vi har i år mærket en stigende interesse for vores tomme erhvervslejemål i kældrene.

Sidste år berettede jeg at vi ville forsøge at opdele det store lejemål under Gersonsvej 63-65 i 2 mindre lejemål.

Det viste sig desværre at det var forbundet med store omkostninger at få etableret nødvendige flugtveje herfra så vi har valgt at udleje det som et lejemål.

Samtidig blev vi opmærksomme på at lejemålet ikke var godkendt til personophold. Vi har derfor nu en ansøgning inde hos kommunen og hvis behandlingstiden ikke bliver for langt har vi en aftale med en mulig lejer.

Bygningsistandsættelse

I 2016 blev vi endelig færdige med istandsættelsen af vores facader. Der resterer dog maling af forretningsfacaderne da vejret ikke tillod at malerarbejderne fortsatte. Dette bliver afsluttet her i forsommeren.

Disse bygningsarbejder er en proces som startede ved stiftelsen af andelsboligforeningen i 2003 hvor der blev afsat 3 mio. til akutte arbejder.

Vi har siden fået gennemgået alt træværk og murværk. Der er blevet skiftet kehlere og bindingsværk, tage på carporte, kviste, og varmerør de steder de var utætte. Der er skiftet tagrender og nedløbsrør til zink og alle vinduer og hoveddøre er blevet malet. Køkkendøre og garagelåger er blevet skiftet og mange andre ting.

Da der nu er gået lidt over 10 år siden første etape blev sat i gang og de første vinduer blev malet er det så tid til at vedligeholde det vi har istandsat. Derfor påbegyndte vi sidste år maling af vinduer på 1/3 af facade 1. Det er så meningen at der fremover males 1/10 af ejendommens vinduer så alle vinduer males ca. hver 10 år.

Der vil derfor i bestyrelsens forslag være indeholdt malerarbejde af vinduer på de næste facader 2-3-4-5.

Udover vedligeholdelse er der mange ting der stadig trænger.

-Ny asfalt i gårdene

-Nedlæggelse af lyskasser ved TV 29 A

-Skure mod banen?

Vi har lyttet til beboernes ønske om at skabe synlige resultater af de mange forbedringsarbejder. Det er også godt for den visuelle opgradering, når alle vores hovedtrapper og køkkentrapper bliver forskønnet, så hurtigt det nu kan lade sig gøre. Derfor ønsker Bestyrelsen alle andelshaveres godkendelse til at optage et lån, der gør det muligt at istandsætte samtlige køkkentrapper og male de resterende hovedtrapper.

Når vi ofrer penge på forskønnelse synes vi selvfølgelig at vi skal vedligeholde den indsats, som vores fælles investering resulterer i.

I denne forbindelse vil vi igen i år henstille til at få RYDDET fællesarealer - på trappeopgange, i kælderarealer og loftrum - fuldstændig FRI for personlige ejendele.

Inden vi kan renovere alle trapper, er det derfor vigtigt at der bliver ryddet op.

Jeg skal endnu engang gøre opmærksom på at 2. Juli er sidste chance til at fjerne effekter fra lofter trapper og kældergange. Efter denne dato bortskaffes de.

Vi er også blevet pålagt at undersøge rentabiliteten i at etablere varmtvandsmålere i alle lejemål. Dette har vist sig ikke at være rentabelt.

Altaner.

Sidste år valgte 15 andelshavere at få etableret ny altan. Opførelsen blev fulgt af ejendommens arkitekt som vores nye retningslinjer og vedtægter beskriver.

Altanforeningen er i den forbindelse blevet opmærksomme på en mulig fejl i konstruktionen af den vandafledning der er etableret væk fra husmuren.

Den mangelfuld hjælpning der skulle foretages blev stoppet da altanfirmaet gik i betalingsstandsning.

Der er dog stillet en garanti som udvalget har gjort krav på og forventer kan bruges til udbedringen.

Bestyrelsen følger dette tæt da der jo er opført ca. 30 altaner efter samme princip hvor vedligeholdelsen allerede er overtaget af foreningen.

Digitalisering.

Vi har nu alle modtaget logind og password af vores administrator til Beboerweb.

Dette er en hjemmeside hvor i kan hente oplysninger på jer selv samt diverse fælles dokumenter.

Administrator har også skrevet til samtlige andelshavere og indhentet mail adresser og Bestyrelsen har suppleret med de mail adresser som vi har haft liggende på de andelshavere der ikke har svaret.

Skulle du af en eller anden grund ikke have modtaget en mail om denne generalforsamling kan du rette henvendelse til Lis Jørgensen efter mødet.

Al information fremsendes derfor nu elektronisk til dem der ønsker det.

Det er nu jeres eget ansvar at sørge for at administrationen har relevante mail adresser på jer.

Enkelte andelshavere modtager dog stadig papirpost.

Bestyrelsen har i længere tid også underskrevet overdragelsesdokumenter vedr. salg af

lejligheder elektronisk og er for nyligt også begyndt at underskrive erhvervskontrakter på samme måde.

Bestyrelsen

I bestyrelsen har vi i år sagt farvel til Carsten Frank som er fraflyttet og Benedicte Flamand har som suppleant overtaget posten efter Carsten.

Samtidig har vi nedlagt bestyrelsens pengekasse og dermed også kasséret posten.

Vores Ejendomsinspektør har i den forbindelse fået udleveret et betalingskort så nødvendige småindkøb stadig kan foretages.

Vi skal erindre om at Bestyrelsen som regel mødes 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.

Har du noget på sinde, en idé eller et godt forslag er du altid velkommen til at komme forbi den første ½ time af vores bestyrelsesmøde.

Og med disse ord vil jeg give ordet tilbage til ordstyreren

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

Dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab for 2016 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning:

Revisor Per Larsen gennemgik årsregnskabet for 2016 og andelsværdiberegningen.

Per Larsen roste foreningens regnskab, idet andelskronen igennem de sidst 3 år havde været stødt stigende og i samme periode har foreningen igangsat mange vedligeholdelsesarbejder, begge dele uden boligafgiftsstigninger.

Dirigenten satte herefter årsregnskabet 2016 med en andelskrone på kr. 15.000,00 pr. m² til afstemning.

Årsregnskab for 2016 og andelsværdi kr. 15.000,00 pr. m² blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens pkt. 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften:

Per Larsen gennemgik driftsbudget for 2017, der var udarbejdet af ham i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Budgettet med et forventet resultat før skat på kr. - 4.364.000,00, der ønskes finansieret af en kassekredit, gav anledning til en del spørgsmål fra generalforsamlingen. Per Larsen redegjorde derfor kort om fordele i forhold til ulemper ved at benytte en kassekredit til dækning af underskuddet.

Herefter blev driftsbudgettet for 2017, med uændret boligafgift, sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens pkt. 5 – Forslag:

Dirigenten meddelte, at der under punkt 5 kun var modtaget et forslag fra bestyrelsen.

Forslag fra bestyrelsen for AB Gersonshus

På den ordinære generalforsamling torsdag den 9. marts 2017

Bestyrelsen har valgt at imødekomme de mange ønsker, der har været på tidligere generalforsamlinger omkring en hurtigere gennemførelse af allerede planlagte istandsættelser af hoved- og køkkentrapper m.v.

Bestyrelsen ønsker godkendelse til at optage kassekredit på 6 mio., som skal bruges til de resterende hovedtrapper, der endnu ikke er malet grå og samtlige bagtrapper.

Beløbet forventes også at kunne indeholde maling af vinduer for facade 2, 3, 4 og 5, som er en del af det allerede godkendte vedligeholdelsesbudget for 2017.

Den forventede kassekredit planlægges at blive afviklet successivt ved salg af de resterende lejelejligheder.

Torben de Lemos gennemgik kort baggrunden for forslaget.

Der blev fra generalforsamlingen spurgt, om bestyrelsen havde planer om at udskifte vinduer på bagtrappen.

Bestyrelsen var åben for forslaget, men det var ikke medtaget i de vedligeholdelsesarbejder, som forslaget indeholdt.

Forslaget blev sat til afstemning, og blev med overordnet majoritet 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 var villig til genvalg og blev genvalgt for 1 år.

Bestyrelsesmedlemmerne Rune Korsgaard, Flemming Dam og Carsten Frank var på valg. Carsten Frank var fraflyttet foreningen, og suppleant Benedicte Flamand var indtrådt i bestyrelsen. Alle 3 bestyrelsesmedlemmer var villige til genvalg.

Flemming Romme stillede ligeledes op til bestyrelsen.

Da der kun var 3 ledige bestyrelsespladser og 4 kandidater, foreslog dirigenten skriftlig afstemning, og stemmesedler blev omdelt. Hver andel skulle vælge 3 kandidater.

Rune Korsgaard, Flemming Dam og Benedicte Flamand fik flest stemmer og blev valgt for 2 år.

Som suppleant foreslog bestyrelsen Tina Reissmann, der blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Torben de Lemos, Gersonsvej 73	(På valg i år 2018)
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 2019)
	Benedicte Flamand, Gersonsvej 77	(På valg i år 2019)
	Flemming Dam, Gersonsvej 75	(På valg i år 2019)
Suppleant:	Tina Reissmann, Gersonsvej 79	(På valg i år 2018)

Dagsordenens pkt. 7 - Eventuelt:

Der blev spurgt til ekstra P-pladser mellem kl. 10.00-16.00 for at tilgodese foreningens erhvervskunder. Bestyrelsen undersøger mulighederne

En ny altangruppe ønsker at igangsætte 3. etape. Rune Korsgaard, der har været med ved de 2 første etaper, stiller sig til rådighed for råd og vejledning. Ønsker andre at deltage i projektet, bedes der rettes henvendelse til altanudvalget, der består af:

Finn Strand, Gersonsvej 71, 1. tv.	finnstrand@gmail.com
Charlotte Buhl, Gersonsvej 69, st. th.	cb@hock.dk
Jakob Norton Qvistgaard, Gersonsvej 71, st. tv.	jakob@norton.nu

Brit Pedersen genfremsatte sit spørgsmål om en mere sikker nedgangen til cykelkælderens ved nedgang 69 – evt. ved opsætning af et gelænder. Bestyrelsen lovede at undersøge mulighederne evt. i samråd med hjælpemiddelcentralen.

Der blev spurgt til mulighed for at indhente en fælles Fiber internets løsning. Da alle har individuelle løsninger, spurgte bestyrelsen generalforsamlingen, om der er interesse for en fælles løsning, og da flertallet viste interesse, vil man undersøge markedet.

Bestyrelsen blev kritiseret for uklare bestyrelsesreferater. Bestyrelsen er glad for tilbagemeldinger til brug for at blive bedre, så kritikken blev taget ad nota.

Ventelister bliver løbende opdateret og fremgår af foreningens hjemmeside.

I opgangen med klubværelserne lugter der ofte af røg. Det henstilles til at alle beboere overholder rygeloven. *Det er ikke tilladt at ryge på foreningens fællesarealer.*

En enig generalforsamling takkede bestyrelsen for det store arbejde de udfører for andelsboligforeningen.

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

København den / 2017

Som dirigent:

Michael Tarding

Som referent :

Lis Jørgensen

I bestyrelsen:

Torben de Lemos

Morten Vallin

Benedicte Flamand

Gert Christensen

Rune Korsgaard

Flemming Dam

Nicole Moen

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

2017-05-11 07:22:20Z

NEM ID 

Morten Vallin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-712279690102

2017-05-11 07:46:31Z

NEM ID 

Benedicte Flamand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-129760377358

2017-05-11 07:53:34Z

NEM ID 

Rune Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gersonshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-897641171311

2017-05-12 20:58:25Z

NEM ID 

Torben de Lemos

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-132310173344

2017-05-14 17:57:27Z

NEM ID 

Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

2017-05-15 09:28:01Z

NEM ID 

Nicole Elisabeth Moen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-702285177859

2017-05-15 18:20:35Z

NEM ID 

Gert Sigh Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-276501681186

2017-05-16 11:27:18Z

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 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

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 valldator 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

2017-05-17 21:41:40Z

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 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

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>

For mere information om digital signatur og Adobe PDF certifikat. Når du åbner dokumentet