

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN GERSONSHUS

År 2018, tirsdag den 3. 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 2017 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 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 revisor Per Larsen fra DataRevision samt 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, 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 13. marts 2018 jfr. vedtægternes § 26. 55 af 85 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 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 2018

Udlejning af erhvervslejemål.

Udlejningen af vores erhvervslejemål er i 2017 gået godt. Vi har kun haft kælderen Gersonsvej 63-65 ledig. På trods af, at vi faktisk har haft 2 interesserede lejere til lejemålet, har det desværre ikke været muligt at leje det ud, da kommunen har begrænset hvilke formål

Lejemålet må benyttes til. Vi har fået istandsat lejemålet, så det nu er rigtig pænt og præsentabelt, og vi håber, at vi kan finde en passende lejer inden længe.

Kontorbutikken, lejerne på hjørnet af Tranegårdsvej 29, har desværre sagt op, men vi har allerede flere interesserede, så vi forventer at dette attraktive lejemål hurtigt bliver udlejet igen.

Vi vil gerne opfordre alle der hører om nogle der leder efter ledige lokaler til at henvende sig til John for at få fremvist de ledige lokaler der måtte være.

YouSee

På Generalforsamlingen sidste år blev der spurgt ind til behovet for et hurtigere internet.

Det har Søren og Lars arbejdet videre med, og senere skal vi høre, hvad de er kommet frem til.

Bestyrelsen har fået forelagt projektet og anbefaler de forsamlede til at bakke op om forslaget.

Hundeluftere.

Der er efterhånden rigtig mange, der har skaffet sig en hund i Gersonshus. Store som små. Det kommer forhåbentlig ikke som nogen overraskelse, at der følger forpligtelser med både lovmæssige og i forhold til ejendommens husorden.

I den forbindelse er Bestyrelsens tålmodighed presset, da mange beboere har klaget.

Der er nogen der mener, at netop deres hund ikke skal følge ejendommens bestemmelser.

Så lad mig sige det klart og tydeligt.

Hundeluftning er ikke tilladt på ejendommens områder. Det er klart at det tillades at hunden går til og fra ejendommen. Og her er det vigtigt at evt. efterladenskaber fjernes med det samme såfremt uheldet skulle være ude. Til og fra ejendommen er for ingen beboeres adresse henover grønne områder. Så lad mig sige det med andre ord. Hunde har ikke noget at gøre på ejendommens grønne områder.

Hvis dette følges, kan alle undgå de mange hundelorte, som vi alle møder synet af.

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle til at anråde evt. overtrædere, så vi i fællesskab kan få stoppet dette uvæsen med det samme.

Vaskekælder.

Vaskeriet i kælderen Gersonsvej 83 er heldigvis meget benyttet. Derfor er det vigtigt, at de der vasker fjerner deres vasketøj fra vaskemaskinerne og kurvene og de der tørrer tøj i tørrekælderen fjerner det straks det er tørt så andre kan komme til.

Normalt er tøjet tørt på 1 maks. 2 dage.

Derfor er det trist at se enkelte brugere har tøjet hængene i mange dage og derfor vanskeliggøre brugen for øvrige beboere.

Der er også flere der måske af samme grund har sat et tørrestativ op. I den forbindelse er det Bestyrelsens holdning at sætter man tørrestiver op i vores fælles vaskekælder, er det til fælles brug. Så ønsker du ikke at andre bruger dit stativ, når du ikke selv benytter det skal du tage det med dig hjem efter brug.

Fællesarealer

Udendørsarealerne er ejendommens fællesarealer og kan naturligvis både danne ramme om leg, afslappende stunder i solen eller diverse udendørsarrangementer. Da der netop er tale

om fællesarealer, skal vi alle være opmærksomme på, at både børns legeredskaber, egne medbragte møbler, pavilloner osv. ryddes op og stilles væk igen umiddelbart efter endt brug.

Derudover skal der være særlig opmærksomhed omkring støjniveau, når der holdes festlige arrangementer i gårdhaverne. Det er trods alt meget lydt og til stor gene for mange, hvis gårdhaverne danner ramme for store ungdomsfester og høj musik eller sammenkomster med samtale på råbe niveau og latter langt ud mod aftenen. Det siger sig selv, at det på ingen måde er acceptabelt at genere sine naboer på den måde. Det har der i det forgangne år desværre været uheldige eksempler på, som har medført en del utilfredse beboerhenvendelser til bestyrelsen. Bestyrelsen tager afstand fra dette og håber at fremtidige arrangementer kan foregå med respekt og hensyn til andre end sig selv.

Bygningsstandsættelse

Istandsættelse af vores køkkentrapper er nu endelig i fuld gang og de første trapper er færdige. De er malet i samme farver som vores nymalede hovedtrapper. Trappetrinene er slebet så man kan se den oprindelige træfarve, el-installationen er udskiftet og der er opsat nye bevægelsesfølsomme LED armaturer.

For at beskytte lakken på trapperne har bestyrelsen valgt at indkøbe nye måtter til samtlige indgange. Samtidig har vi også valgt at indkøbe nye måtter til samtlige køkkendøre. Vi håber alle vil passe godt på trapperne, da de skal holde i mange år fremover. Undgå venligt at benytte trappen, som var det dit private bryggers, så vi alle kan færdes uden at falde over stablet af sko, kasser, møblementer m.v.

Finansiering af køkkentrapper

På sidste Generalforsamling blev det besluttet at finansiere køkkentrapperne ved optagelse af en kassekredit.

Det viste sig desværre at banken ønskede at andelshaverne hæftede pro rata for lånet. Dette bevirker, at vi hver især hæfter for små 70.000 kr. Såfremt foreningen skulle gå konkurs.

Dette fremgår nu af foreningens nøgletal.

Ved fremtidige låneoptagelser må vi overveje, om vi i stedet skal hæve et af vores prioritetslån i stedet for.

Vedligeholdelsesprojekt.

Siden Gersonshus blev en andelsboligforening har vi brugt mange millioner på istandsættelse af ejendommen. Vi er nået rigtig langt.

På det sidste vedligeholdelsesbudget vi har fået udarbejdet for 2018 og frem fremgår det, at der stadig er mange projekter at tage fat på.

Jeg kan nævne istandsættelse af de sidste hovedtrapper, fugtsikring af kælder, nye lyskasser og fortov ved Tranegårdsvej 29a, nye hoved og køkkendøre, samt ikke mindst asfaltering af vores gårde og nye vandrør. Dette beløber sig i omegnen af 30 mio.

En istandsættelse bevirker samtidig alt andet lige at ejendommen fortsat vil stige i værdi og derved vil der skabes frirum til optagelse af lån.

Når man istandsætter forpligter det også at vedligeholde. Derfor kan det ikke undgås at vores vedligeholdelsesudgifter kommer til at stige.

Vi har 13 lejligheder vi kan sælge hvilket ikke er nok, så tiden nærmer sig for at vi skal beslutte, hvordan vi kommer i mål.

Skal boligafgiften stige eller skal vi vedligeholde for det vi kan sælge "arvesølvet" for. Skal vi optage nye lån nu eller skal vi vente til den næste låneomlægning i 2021 og så igangsætte det hele på en gang?

Bestyrelsen håber på forsamlings opbakning til fortsat at finde midler til løbende vedligeholdelse jf. Budgettet for 2018 og frem.

Brunata

Bestyrelsen har indhentet et tilbud på digital aflæsning af vores varmemålere. Hvis vi vælger at udskifte disse vil det ikke længere være nødvendigt at Brunata får adgang til hver enkelt beboer. Så kan aflæsningen foretages fra firmaets bil nede på gaden.

Da tilbagebetalingstiden er lige lovlig lang vil vi indhente et alternativ tilbud og efterfølgende beslutte hvad vi gør.

Bestyrelsen

Bestyrelsen holder som regel møde en hverdag i slutningen af hver måned. Har du noget på hjertet, er du velkommet til at komme forbi ved mødes start som for det meste er kl. 19.30.

Den præcise dag 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.

Og med disse ord vil jeg give ordet tilbage til ordstyreren

Kassekreditten og den oplyste pro rata hæftelse gav anledning til en længere drøftelse.

Endvidere udviste generalforsamlingen utilfredshed med at forslaget vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2017, ikke var igangsat, og at næsten 2 mill. heraf var brugt til facaden og ikke køkken- og hovedtrapper, som lovet.

Bestyrelsen oplyste, at kassekreditten først var optaget i 2018, og at beløbet til facaden kom fra salget af en lejebolig.

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

Dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab for 2017 og godkendelse heraf, samt fastsættelse og godkendelse af andelsværdiberegning:

Revisor Per Larsen gennemgik årsregnskabet for 2017 og andelsværdiberegningen.

Per Larsen oplyste, at der på s. 11 i årsregnskabet for 2017 var indsneget sig en fejl, i det den nævnte valuarvurdering er af den 12. februar 2018.

Foreningens lån og kassekreditten gav anledning til en længere drøftelse, og bestyrelsen

præciserede, at evt. salg af leje boliger altid skal nedbringe kassekreditten.

Dirigenten satte herefter årsregnskabet 2017 med en andelskrone på kr. 16.000,00 pr. m² til afstemning.

Årsregnskab for 2017 og andelsværdi kr. 16.000,00 pr. m² blev enstemmigt vedtaget.

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

Per Larsen gennemgik driftsbudget for 2018, der var udarbejdet af ham i samråd med bestyrelsen.

Budgettet med et forventet resultat før skat på kr. - 4.267.000,00, der ønskes finansieret af kassekreditten, gav anledning til en del spørgsmål fra generalforsamlingen.

Generalforsamlingen var meget utilfredse med forslag 3 under punkt 5 i dagsordenen om ny 10 års vedligeholdelsesplan, og ønskede en præcisering af, hvad kassekreditten på kr. 6 mill. skulle benyttes til.

Bestyrelsesmedlem Gert Christensen skematiserede fordelingen af beløbet.

- 1) Samtlige køkkentrapper vedligeholdes for kr. 4.350.000
- 2) Samtlige resterende hovedtrapper vedligeholdes for kr. 1.500.000

Herefter blev driftsbudgettet for 2017, med uændret boligafgift enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens pkt. 5 – Forslag:

Dirigenten meddelte, at der til behandling under punkt 5 var fremsendt 3 forslag fra bestyrelsen.

Forslag 1: - Bestyrelsen foreslår justering / ændring af husordenen.

Forslag 2: - Bestyrelsen foreslår etablering af YouSee foreningsløsning

Forslag 3: - Bestyrelsen foreslår ny 10 års vedligeholdelsesplan for perioden 2018-2027

Grundet generalforsamlingens utilfredshed til en ny 10 års vedligeholdelsesplan valgte bestyrelsen at trække forslag 3.

Forslag 1: - Bestyrelsen foreslår justering / ændring af husordenen.

Torben de Lemos gennemgik kort baggrunden for ændringerne, der er fremhævet.

Vedr. altaner – afsnit B

Nuværende pkt. 1:

Afskærmningen på fronten må ikke overstige gelænderets højde. I siderne kan man forhøje afskærmningen til 80 cm over gelænderets højde. Afskærmningen må bestå af følgende materialer: Ensfarvet vandfast krydsfiner eller ensfarvet læsejl i Kanvas dug.

Mørk grå farvekode: Maling: S6502-G (NCS farvekode). Stof: 4265 (Faber stofkode)

Det er tilladt at afskærme med matteret glas.

Forslag til ny tekst:

Afskærmningen på fronten må ikke overstige gelænderets højde. I siderne kan man forhøje afskærmningen til 80 cm over gelænderets højde. Afskærmningen må bestå af følgende materialer: Ensfarvet vandfast krydsfiner eller ensfarvet læsejl i Kanvas dug. *Begge i Gersonhus's korrekte grå farve:* Maling: S6502-G (NCS farvekode). Stof: 4265 (Faber stofkode) *alternativt er naturfarvet pileflet tilladt. Vi henstiller til køb af kraftig, solid natur pileflet (pilestave ca. 1,5 – 2,5 cm tykke)*

Det er tilladt at afskærme med matteret glas.

Ny tekst til pkt. 1 vedr. altaner – afsnit B blev med overvældende flertal vedtaget.

Resten af punkterne 2-8 er uændret

Nyt pkt. 9:

Tag venligst hensyn til omkringboende naboer, når du opholder dig på altanen – uanset om du taler i mobiltelefon, hører radio/musik eller har gæster (høj tale kan være til gene for andre, der også opholder sig på deres altan)

Nyt pkt. 9 vedr. altaner – afsnit B blev med overvældende flertal vedtaget.

Vedr. trappeopgange afsnit C

Punkt 1-8 og pkt. 10-11 er uændret

Nuværende pkt. 9:

Rygning i trappeopgangene bedes undgået.

Forslag til ny tekst:

Det er ikke tilladt at ryge på trappeopgange, loftrum eller andre indendørs fællesarealer.

Ny tekst til pkt. 9 vedr. trappeopgange – afsnit C blev med overvældende flertal vedtaget.

Vedr. fællesarealer – Afsnit D – herunder afsnit omkring "Haver/udendørs arealer"

Pkt. 1, 3, 5, 6 og 8 er uændret

Nuværende pkt. 2:

Alle fællesarealer skal holdes fri for hunde-/katte-efterladenskaber. Ved uheld skal hunde-/katteejere sørge for, at efterladenskaberne straks fjernes.

Forslag til ny tekst:

Hundeluftning med henblik på "hundens toiletbesøg" må ikke foregå på fællesarealer. Hvis uheldet alligevel sker, skal hundelufteren straks fjerne efterladenskaber – og smide posen i skraldespand/-rum

Ny tekst til punkt 2 vedr. fællesarealer – Afsnit D blev med overvældende flertal vedtaget.

Nuværende pkt. 4:

Grønne områder skal holdes rene og pæne, og alle brugere skal altid rydde op efter sig, umiddelbart efter brug (f.eks. havemøbler og legetøj).

Forslag til ny tekst:

Efter ophold på fællesarealer skal man altid rydde op efter sig. Inden man forlader området, skal havemøbler og legetøj returneres til deres oprindelige pladser – så vi alle kan nyde synet af ryddelige og pæne fællesarealer

Ny tekst til punkt 4 vedr. fællesarealer – Afsnit D blev med overvældende flertal vedtaget.

Nuværende pkt. 7:

Boldspil og lignende bør ikke være til gene for øvrige beboere.

Forslag til ny tekst:

Boldspil og lignende må ikke være til gene for øvrige beboere (tag hensyn til støjniveau). Boldspil må ikke foregå op ad møbler, hæk, låger eller på anden måde ødelægge blomster, blomsterbede mv. (tag hensyn til vores investeringer)

Med 26 for, 18 imod og 11 blanke stemmer blev ny tekst til punkt 7 vedr. fællesarealer – Afsnit D vedtaget.

Tilrettet husorden udsendes sammen med referatet.

Forslag 2: - Bestyrelsen foreslår etablering af YouSee foreningsløsning

Etablering af YouSee foreningsløsning.

På baggrund af en grundig vurdering af de aktuelle tilbud indenfor levering af bredbånd (internet) samt TV, indstiller bestyrelsen til Generalforsamlingen at alle interesserede beboere overgår til YouSee's foreningsløsning.

Denne løsning vil sikre en lavere pris på alle YouSee's TV pakker uden at hverken forening eller beboere skal investere nogen midler.

Søren Schmidt og Lars Stevens begrundede baggrunden for forslag 2.

- Største udbyder
- 80% af beboerne skal tilslutte sig (93% modtager allerede YouSee)
- Alle skal betale for grundpakken, der skal opkræves af administrator – øvrige tillæg afregnes direkte til YouSee.
- Ingen ekstra investering
- Priserne er lavere på TV-kanaler
- Man kan tilmelde sig internet
- Lejerne kan tilbydes at indgå i aftalen

Efter en længere drøftelse for og imod forslag B, blev forslag B med 38 stemmer for, 5 stemmer imod og 12 blanke stemmer vedtaget.

Bestyrelsen indgår en aftale med YouSee, og informere løbende beboerne omkring det videre forløb.

Dagsordenens pkt. 6 – Valg af bestyrelse:

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

Formanden, Torben de Lemos blev uden modkandidater genvalgt for 1 år.

Bestyrelsesmedlemmerne Morten Vallin, Nicole Moen og Gert Christensen blev uden modkandidater genvalgt for 2 år.

Suppleant Tina Reissmann blev uden modkandidater genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Torben de Lemos, Gersonsvej 73	(På valg i år 2019)
Bestyrelsesmedlemmer:	Morten Vallin, Gersonsvej 63	(På valg i år 2020)
	Nicole Moen, Gersonsvej 81	(På valg i år 2020)
	Gert Christensen, Gersonsvej 79	(På valg i år 2020)
	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 2019)

Dagsordenens pkt. 7 - Eventuelt:

En enig generalforsamling takkede bestyrelsen for det opsatte spejl og 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 3. april 2018
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
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 dataer i dette dokument."

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

2018-05-23 09:35:31Z

NEM ID 

Nicole Elisabeth Moen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-702285177859

2018-05-23 09:42:27Z

NEM ID 

Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

2018-05-23 10:54:12Z

NEM ID 

Benedicte Flamand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-129760377358

2018-05-23 12:47:25Z

NEM ID 

Morten Vallin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-712279690102

2018-05-23 16:56:13Z

NEM ID 

Rune Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-897641171311

2018-05-23 20:27:25Z

NEM ID 

Flemming Erik Dam

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-319029865088

2018-05-24 15:23:26Z

NEM ID 

Torben de Lemos

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-132310173344

2018-05-27 12:33:54Z

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

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Gert Sigh Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-276501681186

018-05-27-14 5:12

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

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>