

Referat af bestyrelsesmøde 4. oktober 2022, kl. 19:00

1. Dette mødes dagsorden:

a) Gennemgang af forslag om låneomlægning.

Bestyrelsen har modtaget et forslag fra en andelshaver om at kigge på en eventuel lånekonvertering for Gersonshus. Bestyrelsen har den seneste tid kigget lidt ind i forskellige muligheder. Der er naturligt nogle fordele og ulemper ved en sådan konvertering og vil derudover også kræve en beslutning på en generalforsamling. Bestyrelsen vil arbejde videre med dette til førstkommende generalforsamling.

b) Referater fra bestyrelsesmøder.

Der har vist sig et ønske fra andelshavere om, at referaterne bliver udbygget mere. Det har bestyrelsen vendt, og det er altid en afvejning om at værne om personfølsomme informationer, men samtidig give alle andelshavere et indblik i, hvad der bliver vendt på møderne. Bestyrelsen har taget henvendelsen til efterretning og vil fremover uddybe lidt mere.

2. Faste punkter:

a) Nye håndværksopgaver.

Vi er som tidligere nævnt blevet kontaktet af Banedanmark omkring muren mod banen. Der er revner/sætningsskader på dele af muren, hvilket medfører en risiko for, at den kan falde sammen ind på banelegemet. De beder os hurtigst muligt om at igangsætte en reparation og/eller udskifte dele eller hele muren. Banedanmark oplyser samtidig, at det kræver et bestemt kursus for at arbejde på muren på siden mod banen, hvilket gør det en smule vanskeligt at finde en leverandør til udbedringen. Bestyrelsen har desuden spurgt ind til muligheden for tilskud til dette arbejde, hvilket ikke er muligt. Bestyrelsen arbejder dog på en løsning, så arbejdet hurtigst muligt kan igangsættes.

b) Nye erhvervslejere.
N/A.

c) Nyt fra ejendomsfunktionen.

Bestyrelsen har modtaget en klage fra en andelshaver, der bl.a. rettede kritik af vores orden på fællesarealer, loft- og udearealer. Ved gennemgang på ejendommen var en del af klagepunkterne dog allerede blevet udbedret.

Et punkt var også omhandlende en for dårlig ekstern rengøring af vores trapper. Bestyrelsen er enig i denne klage. Da vi i sin tid skiftede til dette firma, tog vi en billigere leverandør. Dette har vist sig også at

Formand

Torben de Lemos
Gersonsvej 63, 1.tv.
Tlf. 2688 0340
bestyrelsen@gersonhus.dk

Næstformand

Morten Vallin
Gersonsvej 63, st.tv.
Tlf. 3031 4005
Morten@vallin.dk

Bestyrelsesmedlem

Flemming Dam
Gersonsvej 75, st.th.
Tlf. 2612 4002
Flemming.dam@gmail.com

Bestyrelsesmedlem

Gert Christensen
Gersonsvej 79, 2.tv.
Tlf. 3025 0960
gertchristensen@me.com

Bestyrelsesmedlem

Mei-Li Carstensen
Gersonsvej 73, 1.tv.
Tlf. 2067 0021
M17carstensen@gmail.com

Bestyrelsesmedlem

Louise Poulsen
Tranegårdsvej 29B, 1.tv.
Tlf. 6124 6171
Louise_b_poulsen@hotmail.com

Bestyrelsesmedlem

Tina Reissmann
Gersonsvej 79, st.th.
Tlf. 2344 5426
tre@laboralegal.com

Suppleant

Amra Hallander
Tranegårdsvej 29B, 1 th
Tlf. 3138 2525
a.dxzajic@gmail.com

Ejendomsinspektør

John Lindholdt
Tranegårdsvej 29B, kld.th.
Tlf. 2728 5607
ejendoms kontor@gersonshus.dk

påvirke kvaliteten. Bestyrelsen vil arbejde på at finde et andet firma, hvor kvaliteten er noget højere end den eksisterende.

3. Blandede bestyrelsesopgaver:

a) Vedligeholdelse af foreningens legepladser.

Der har været indgået en serviceaftale med NikoPlay, som årligt har eftersat legepladserne. Denne serviceaftale koster ca. 4.000 kr. årligt. Aftalen blev indgået med leverandøren, da det ansås som en god og billig aftale. Bestyrelsen vil dog kigge på om arbejdet evt. (delvist) kan udføres af ejendomsfunktionen.

b) Nye skilte til køreskolen.

Køreskolen har tidligere kontaktet os for godkendelse af udskiftning af nye skilte. Bestyrelsen vendte tilbage med en godkendelse, og nye skilte er sat op.

4. Henvendelse (fysisk) fra en større gruppe andelshavere:

a) På bestyrelsesmødet den 4. oktober var der 3 separate beboerhenvendelser. Den ene af disse henvendelser omfattede en gruppe på 7 andelshavere, som i forening udtrykte kritik af og bekymring for blandt andet ”at bestyrelsens dispositioner havde karakter af et ”økonomisk cirkus”. Bestyrelsen har fundet anledning til at beskrive denne bekymring i yderligere detaljer, hvor særligt to konkrete forhold blev genstand for en skarp kritik af bestyrelsens dispositioner:

1. Den verserende **eksklusionssag**, hvor en andelshaver i strid med vedtægterne og uden tilladelse fra bestyrelsen har fremlejet sin lejlighed til et bofællesskab.
 - Gruppen af andelshavere meddelte, at de ikke agerede på vegne af eller efter instruktioner fra den omstridte andelshaver, og at kritikken i det hele var forankret i deres egen oplevelse af sagen.
 - Bestyrelsen forstod primært kritikken derhen, at de pågældende andelshavere var utilfredse med, at bestyrelsen brugte foreningens penge på retssager mod en andelshaver. De pågældende andelshavere mente desuden ikke, at det konkrete fremleje-forhold var i strid med vedtægterne og bad derfor bestyrelsen om at trække eksklusionen tilbage. Bestyrelsen henviste til andelsboligforeningens vedtægter og fremhævede desuden, at ethvert fremleje-forhold skal godkendes af bestyrelsen (hvilket også fremgår af foreningens vedtægter). De pågældende andelshavere var ikke enige i bestyrelsens afvisning af det konkrete fremleje-forhold og fandt ikke fremleje-forholdet stridende mod foreningens vedtægter til trods for bestyrelsens henvisning til konkrete bestemmelser i foreningens vedtægter.

Formand

Torben de Lemos
Gersonsvej 63, 1.tv.
Tlf. 2688 0340
bestyrelsen@gersonhus.dk

Næstformand

Morten Vallin
Gersonsvej 63, st.tv.
Tlf. 3031 4005
Morten@vallin.dk

Bestyrelsesmedlem

Flemming Dam
Gersonsvej 75, st.th.
Tlf. 2612 4002
Flemming.dam@gmail.com

Bestyrelsesmedlem

Gert Christensen
Gersonsvej 79, 2.tv.
Tlf. 3025 0960
gertchristensen@me.com

Bestyrelsesmedlem

Mei-Li Carstensen
Gersonsvej 73, 1.tv.
Tlf. 2067 0021
M17carstensen@gmail.com

Bestyrelsesmedlem

Louise Poulsen
Tranegårdsvej 29B, 1.tv.
Tlf. 6124 6171
Louise_b_poulsen@hotmail.com

Bestyrelsesmedlem

Tina Reissmann
Gersonsvej 79, st.th.
Tlf. 2344 5426
tre@laboralegal.com

Suppleant

Amra Hallander
Tranegårdsvej 29B, 1 th
Tlf. 3138 2525
a.dxzajic@gmail.com

Ejendomsinspektør

John Lindholdt
Tranegårdsvej 29B, kld.th.
Tlf. 2728 5607
ejendomskontor@gersonshus.dk

A/B GERSONSHUS

Gersonsvej 73 kld.

2900 Hellerup

- Bestyrelsen fremhævede tillige, at der var søgt juridisk bistand hos en advokat for at vurdere den konkrete sag. Denne advokat er enig i, at den pågældende andelshaver er i strid med vedtægterne og en eksklusionsproces har vist sig som eneste vej videre frem, idet andelshaveren ikke har ønsket at ophøre det omstridte fremlejerforhold.
 - Bestyrelsen fremhævede derudover, at foreningens advokat har søgt og fået tilsagn om retshjælpsdækning med 0,5 mio. kroner således, at foreningen **ikke** har nogen økonomisk udgift forbundet med sagen.
 - Bestyrelsen meddelte afslutningsvist de fremmødte andelshavere, at bestyrelsen fortsat er af den opfattelse, at det konkrete fremlejerforhold er i strid med vedtægterne og, at alle muligheder for at undgå en eksklusion er undersøgt uden, at andelshaveren var interesseret heri. Som følge heraf trækkes sagen ikke tilbage fra retten.
2. Derudover blev der rejst kritik af den måde, som bestyrelsen bruger foreningens penge på i forbindelse med **udskiftning af vinduer** i en lejlighed, som foreningen har solgt til en andelshaver. Her er praksis, at foreningen som sælger sørger for at indhente tilbud på forskriftsmæssige vinduer, men hvor andelshaveren betaler herfor således, at udgiften medtages som en forbedring i andelsregnskabet ved et efterfølgende salg.
- I første omgang blev der indhentet 3 tilbud (2 fra foreningen og 1 fra andelshaveren). Bestyrelsen valgte det billigste af de to tilbud, som man selv havde indhentet. Det har imidlertid vist sig, at de leverede vinduer og opsætningen heraf er af en så mangelfuld karakter, at denne handel er blevet hævet fra foreningens side uden, at der er betalt noget til leverandøren.
 - Da processen har trukket helt unødvendig i langdrag med deraf flg. væsentlige gener for den nye andelshaver, har bestyrelsen valgt nu i anden omgang kun at indhente ét andet tilbud (fra den leverandør, der kender ejendommen bedst) for at fremskynde processen mest muligt.
 - De pågældende andelshavere mente, at dette tilbud var for dyrt og, at bestyrelsen burde have indhentet flere tilbud også i anden runde.
 - Til det kunne bestyrelsen kun sige, at man havde prioriteret hensynet til andelshaveren højest. Med hensyn til økonomien vil den endelige udgift til vinduesudskiftningen blive afholdt af foreningen mod notering i andelsregnskabet, således at når og hvis den nye andelshaver sælger lejligheden på et tidspunkt, vil foreningen blive tilbagebetalt omkostningerne til vinduesudskiftningen som en forbedring.

---000---

Der gik ca. 45 minutter med at diskutere primært ovennævnte to forhold, da bestyrelsen konstaterede, at én af de fremmødte andelshavere, havde optaget hele mødet på sin mobiltelefon uden at have spurgt om tilladelse hertil, endside havde orienteret herom.

Formand

Torben de Lemos
Gersonsvej 63, 1.tv.
Tlf. 2688 0340
bestyrelsen@gersonhus.dk

Næstformand

Morten Vallin
Gersonsvej 63, st.tv.
Tlf. 3031 4005
Morten@vallin.dk

Bestyrelsesmedlem

Flemming Dam
Gersonsvej 75, st.th.
Tlf. 2612 4002
Flemming.dam@gmail.com

Bestyrelsesmedlem

Gert Christensen
Gersonsvej 79, 2.tv.
Tlf. 3025 0960
gertchristensen@me.com

Bestyrelsesmedlem

Mei-Li Carstensen
Gersonsvej 73, 1.tv.
Tlf. 2067 0021
M17carstensen@gmail.com

Bestyrelsesmedlem

Louise Poulsen
Tranegårdsvej 29B, 1.tv.
Tlf. 6124 6171
Louise_b_poulsen@hotmail.com

Bestyrelsesmedlem

Tina Reissmann
Gersonsvej 79, st.th.
Tlf. 2344 5426
tre@laboralegal.com

Suppleant

Amra Hallander
Tranegårdsvej 29B, 1 th
Tlf. 3138 2525
a.dzajic@gmail.com

Ejendomsinspektør

John Lindholdt
Tranegårdsvej 29B, kld.th.
Tlf. 2728 5607
ejendoms kontor@gersonshus.dk

A/B GERSONSHUS
Gersonsvej 73 kld.
2900 Hellerup

Bestyrelsen udtrykte sin overraskelse og bad den pågældende andelshaver om at ophøre med at optage mødet og i øvrigt slette det allerede optagede materiale. Andelshaveren afviste dette og fortsatte på trods af bestyrelsens indvending sin optagelse af mødet.

Bestyrelsen fandt denne adfærd grænseoverskridende, illoyal og stridende mod almindelig god tone og anstændighed. Bestyrelsen ønskede ikke at fortsætte drøftelserne på dette grundlag.

De pågældende andelshavere forlod herefter bestyrelsesmødet.

5. Næste bestyrelsesmøde, 1. november, 2022 kl.19:00.

Formand

Torben de Lemos
Gersonsvej 63, 1.tv.
Tlf. 2688 0340

bestyrelsen@gersonhus.dk

Næstformand

Morten Vallin
Gersonsvej 63, st.tv.
Tlf. 3031 4005

Morten@vallin.dk

Bestyrelsesmedlem

Flemming Dam
Gersonsvej 75, st.th.
Tlf. 2612 4002

Flemming.dam@gmail.com

Bestyrelsesmedlem

Gert Christensen
Gersonsvej 79, 2.tv.
Tlf. 3025 0960

gertchristensen@me.com

Bestyrelsesmedlem

Mei-Li Carstensen
Gersonsvej 73, 1.tv.
Tlf. 2067 0021

M17carstensen@gmail.com

Bestyrelsesmedlem

Louise Poulsen
Tranegårdsvej 29B, 1.tv.
Tlf. 6124 6171

Louise_b_poulsen@hotmail.com

Bestyrelsesmedlem

Tina Reissmann
Gersonsvej 79, st.th.
Tlf. 2344 5426

tre@laboralegal.com

Suppleant

Amra Hallander
Tranegårdsvej 29B, 1 th
Tlf. 3138 2525

a.dxzajic@gmail.com

Ejendomsinspektør

John Lindholdt
Tranegårdsvej 29B, kld.th.
Tlf. 2728 5607

ejendomskontor@gersonshus.dk