

Referat af ekstra ordinær generalforsamling i A/B Mosehusene onsdag den 07. juni 2017 kl. 19:30 i kælderen opgang 29 med indgang fra haven.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Bestyrelsen ønsker en forhandlings kompetence af generalforsamlingen mht. opgang 29 og spørger derfor andelshaverne om:

2. Skal A/B Mosehusene acceptere arkitektfirmaet Plan 1's forslag, om etablering af 3 andelslejligheder, udført som rå rum, i opgang 29?

Følgende forkortelser anvendes i referatet:

SP = spørgsmål

SV = svar

KO = kommentar

Deltager: Kl. 19.33 kunne den siddende bestyrelse konstatere, at der var fremmødt 26 andelshavere, hvoraf fuldmagter til 6 andele.

1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen forslår Marianne Thostrup (21 2.TV) som dirigent.
Marianne valgt.

1. Valg af referent:

Bestyrelsen forslår Kevin Djarling (37 2.TH) som referent.
Kevin valgt.

1. Valg af stemmetællere:

Marianne Larsen (31 1.TH)
Amanda Dehli (37 1.TV)

Dirigenten kan konstatere, at den ordinære generalforsamling er lovligt indkaldt.
Til den ekstra ordinære generalforsamling er der fremmødt 20 andelshavere og er 6 fuldmagter, i alt 26, hvorved den ordinære generalforsamling er beslutningsdygtig.

2. Forslag om etablering af 3 lejligheder:

Bente Dalby/bestyrelsesmedlem fremlagde spørgsmålet kort ud fra følgende:

Ultimo sep. 2016 vedtog generalforsamlingen, at omdanne Gladsaxevej 29 til andelslejligheder.

I februar knyttede vi arkitektfirmaet Plan 1 til, der bl.a. har erfaring med andelsboligforeninger, og med omdannelse af erhvervslejemål til boliger.

Plan 1 håbede, at åbne en byggetilladelse fra 1984, hvor der allerede forelå nogle tegninger til andelslejligheder for dele af opgang 29.

I maj 2017 holdt arkitekterne møde med Gladsaxe Kommune, der var positive over for A/B Mosehusenes ønske om, at omdanne opgang 29 til andelslejligheder. Kommunen vil dog have tilsendt et "fuldt projekt".

Plan 1 håber, at kunne indsende et fuldt projekt hurtigst mulig og få sagsbehandlingen klaret inden Gladsaxe Kommune går på sommerferie.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens beslutning til, at gå videre med Plan 1's forslag til, at omdanne opgang 29 til 3 andelslejligheder.

SPØRGSMÅL FRA ANDELSHAVERE:

Senadije (19 ST.TH):

SP: Kommer der til at blive delt op i værelserne eller bliver det som det er?

SV: Vi ved ikke noget endnu, men plan 1 vil sørge for, at bygge så logisk som mulig i forhold til bad og køkken osv.

Amanda (37 1.TV):

SP: Hvad vil det koste foreningen hvis ikke lejlighederne bliver solgt?

SV: Det koster foreningen 800.000 DKK om året at have opgang 29 stående tom.

SP: Hvad er den mdr. ydelse?

SV: Samme udregning som alle de andre.

Chira (31 2.TV):

SP: Kommer lejlighederne til at være som de er nu?

SV: Ja, de vil være som "rå rum".

SP: Hvad hvis foreningen låner en 500.000 DKK til projektet?

SV: Foreningen har 3 mill. på opsparingen og har også en kassekredit på 1.5 mill. Det uvist hvordan vi gør det.

Laila (35 Stuen):

SP: Er der ikke regler for hvor store de må være?

SV: Nej, ikke i det her tilfælde. De regler der evt. måtte være er for at sikre at der ikke er flere som bliver sammenlagt.

SP: Hvad med altanerne?

SV: Plan 1 har opdaget skimmelsvamp på loft og konstruktioner i kælderen under terrassen og vi ved derfor ikke om de skal fjernes eller ej. Terrassens areal vil der skulle betales husleje for, hvis den bliver.

Per (31 Stuen):

SP: Hvem annoncerer efter købere når vi kommer der til?

SV: Det har ikke været drøftet endnu. Evt. kommer lejlighederne på den interne ventelistelister, sælges de ikke kommer de videre til den eksterne venteliste. Det kunne også tænkes, at man spurgte advokaten om erfaringer med denne slags salg.

SP: Hvorfor skal projektet koste 5.5 mill., hvis vi kun kan sælge for 5,4?

SV: Vi har 558 kvm hvilket giver max 5.580.000 DKK. Vi ved ikke hvor meget projektet kommer til at koste. Bestyrelsen forestiller sig, at tjene mest mulig, men vi ønsker også lejlighederne solgt hurtigst muligt så vi reducerer det nuværende underskud mest muligt. Pt. mister foreningen omk. 800.000 DKK om året.

SP: Hvad vil prisen på terrassen være hvis denne lægges til huslejen?

SV: Det ved vi ikke.

SP: Hvad koster arkitekten?

SV: Vi har givet dem en arbejdskontrakt på en 15-20 timers arbejde, som skal bruges på byggetilladelsen.

Helle (25 ST.TH):

SP: Hvad siger SKAT i forhold til omdannelsen af erhvervslejemål til andelslejligheder?

SV: Vi har planer om, at leje et kælderrum under opgang 29 ud til erhverv, så foreningen slipper for, at betale SKAT for omdannelsen fra erhverv til andel.

SP: Hvorfor skal vi sige ja til det her, når i ikke har flere oplysninger om projektet?

SV: Vi ønsker kun, at føre forslaget videre mhp. byggetilladelse og få kendskab til evt. myndighedskrav.

Laila (35 Stuen):

SP: Jeg ville ønske meget gerne, at se lejlighederne.

SV: Vi viser de tomme lejligheder frem efter mødet, hvis folk ønsker dette.

SP: Kommer der flere forslag fra arkitekten?

SV: Nej det gør der ikke lige nu.

Senadije (19 ST.TH):

SP: Den billigste mulighed er 3 altså lejligheder?

SV: Ja fordi der ikke skal bygges skillevægge hele vejen op. Der skal heller ikke laves lige så mange installationer, som hvis der er 6 lejligheder.

Per (31 Stuen):

SP: Hvad sker der hvis alle stemmer nej?

SV: Så skriver vi det til arkitekten og beder dem om et andet forslag.

SP: Hvad hvis vi stemmer ja?

SV: Så fortsætter arkitekten med forslaget, og sender dette til kommunen.

Marianne (31. 1.TH):

SP: Jeg synes der mangler mere information om prisen på lejlighederne og om det kan sælges?

SV: Vi har samme bekymring, men stoler på Plan 1's forslag.

Pablo (21 2.TH):

SP: Er det ikke muligt, at lave fremvisningen i opgang 29 nu?

SV: Vi kan stoppe efter sidste taler på talerlisten og vise lejlighederne frem.

Laila (35 Stuen):

SP: Hvorfor er det så meget dyrere at lave 6 lejligheder?

SV: Vi forklare efter fremvisningen, så der er bedre forståelse for Plan 1's forslag.

Helle (25 ST.TH):

KO: I skal huske, at alle installationer skal laves uanset hvad.

SP: Kommer vi til at stige i andelskronen når der kommer flere lejligheder?

SV: Det ved vi ikke endnu men det kan være tilfældet.

Kl. 20:09 der afholdes pause og bestyrelsen viser stueetagen frem i opgang 29.

Kl. 20:23 genoptages mødet.

FLERE SPØRGSMÅL FRA ANDELSHAVERE:**Senadije (19 ST.TH):**

SP: Hvad er der neden under gulvet?

SV: Der er trægulve som i alle andre lejligheder.

Laila (35 Stuen):

SP: Har man tænkt sig at beholde noget af det indvendige?

SV: Vi ønsker en byggetilladelse først og ikke andet.

Helle (25 ST.TH):

SP: Hvad skal jeg sige ja til?

SV: Du skal sige ja, hvis du ønsker forslaget om 3 lejligheder i opgang 29, stillet til kommunen.

SP: Hvad kommer de tegninger til at indeholde, som kommunen skal have?

SV: Der kommer ikke nogen tegninger endnu da det kun er et projekt.

SP: Hvad skal tegningerne indeholde? Skal der være isolering af vægge osv.?

SV: Det ved vi som sagt ikke.

Per (31 Stuen):

SP: Hvad er beløbsrammen?

SV: Vi har sat rammen ud fra følgende $558 \text{ kvm} \times 10.000 \text{ DKK} = 5.580.000 \text{ DKK}$.

SP: Hvis vi siger ja så vender i tilbage med svaret?

SV: Ja selvfølgelig.

KO fra Kevin/bestyrelsesmedlem, omkring udgangspunktet i afstemningen.

Dette er kun et forslag og er ikke en vedtagelse. Vi skal give Plan 1 lov til, at søge en byggetilladelse på baggrund af, at vi ønsker 3 lejligheder i opgang 29.

Det er det som vi stemmer om i dag, så vi ikke bruger unødvendig tid på tilbud/byggetilladelser vi ikke ønsker.

Kommunen kan jo komme med mange krav til byggetilladelsen, hvilket kan give en høj økonomisk udfordring.

Chira (31 2.TV):

SP: Hvad med ekstra tillæg på huslejen?

SV: Det ved vi ikke, og det må diskuteres senere i projektet.

Helle (25 ST.TH):

KO: Vedtægterne skal ændres hvis lejlighederne godkendes.

Kl. 20:45 blev der lukket for spørgsmål og der blev afholdt afstemning.

Afstemning:

Skal A/B Mosehusene acceptere arkitektfirmaet Plan 1's forslag, om etablering af 3 andelslejligheder, udført som rå rum, i opgang 29?

Resultat:

For: 25 stemmer

Imod: 1 stemme

Blank: 0 blanke stemmer.

Forslaget vedtaget.

Kl. 20:47, mødet er slut.

Referent og bestyrelsesmedlem:

Kevin Djarling (dato/underskrift):

Dirigent og bestyrelsesformand:

Marianne Thostrup (dato/underskrift):

Resten af den mening bestyrelse:

Bente Dalby (dato/underskrift):

Sean Cramer (dato/underskrift):

Jørgen Fabricius (dato/underskrift):