



Onsdag den 5. november 2014 kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Gentofte Boligforening i fællesrummet i nr. 66

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Endelig godkendelse af årsrapport for 2013.
4. Orientering om kiosken.
5. Eventuelt.

Der var repræsenteret 24 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, ud af 45 mulige. Herudover deltog ejendomsadministrator Anne Grethe Sund fra CEJ Ejendomsadministration.

Ad 1 Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Michael Nyborg valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes § 22.2 og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes §§ 23.1 og 24.1.

Ad 2 Valg af referent.

Anne Grethe Sund blev valgt som referent.

Ad 3 Endelig godkendelse af årsrapport for 2013.

Anne Grethe Sund gjorde opmærksom på, at årsrapporten var blevet godkendt på den ordinære generalforsamling, men der havde været fejl i oplysningerne omkring bestyrelsen, Lars Astrup var flyttet og dermed trådt ud af bestyrelsen, og der var fejl i opstillingen af budgettet for 2014, som var indarbejdet i årsrapporten. Det havde medført nogen forvirring omkring det budgetterede resultat for 2014.

Endelig havde der kun været 13 andelshavere, der godkendte årsrapporten mod 12, der ikke gjorde. Bestyrelsen mente derfor, at den skulle fremlægges igen til, forhåbentligt, godkendelse med større flertal.

Anne Grethe Sund gennemgik derefter nogle poster i årsrapporten, som bestyrelsen havde bedt om at få uddybet. Der var ingen ændringer i resultatet for 2013.

Opstillingen i budgettet var blevet rettet til, således at "Årets resultat" stemte overens med "Overført resultat" Derudover havde revisor fået en post for meget med i note 2 vedrørende budgettet. Der var oplyst et beløb på 173.280 kr. som værende renovation og rottebekæmpelse, men renovation og rottebekæmpelse var medregnet i "Ejendomsskatter", 239.000 kr. Selve budgettet på side 7 var rigtigt fsa posten Ejendomsskat og forsikringer, det var kun noten, der var forkert.

Der blev spurgt til det voksende underskud, i budgettet 276.720 Kr. Der kom ikke noget entydigt svar, enten underskud eller alternativt sætte huslejen op.

Per Bruun Andersen ville meget gerne have placeret et ansvar for, at der ikke var afholdt generalforsamling indenfor den i vedtægten fastsatte frist – inden udgangen af april måned. Forsinkelsen havde forhindret ham i at omlægge et lån i sin andel, fordi banken ikke ville bevilge lånet, før der forelå en godkendt årsrapport og et referat fra generalforsamlingen.

Christian Sloth oplyste, at der havde været ekstraordinære problemer med udarbejdelse af årsrapport, fordi den nye revisor ikke kendte så meget til lovgivningen om årsrapporter for en andelsboligforening. De vidste blandt andet ikke, at der skulle udarbejdes nøgletal, og der var også problemer med beregningen af andelsværdien.

Anne Grethe Sund oplyste supplerende, at det materiale, der var sendt til revisor, havde været afstemt, og der havde ikke været rettelser til resultatet.

Der var også kritik af, at den endelige årsrapport, med de rettelser bestyrelsen havde ønsket efter generalforsamlingen, havde været så længe undervejs.

Det manglende vandregnskab blev også kommenteret. Bestyrelsen oplyste, at man havde opgivet at udarbejde vandregnskab efter forbrug, da der var mange målere, som ikke virkede.

Efter yderligere nogen debat, spurgte dirigenten, om årsrapporten, som var omdelt i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling, kunne godkendes.

Den korrigerede årsrapport blev godkendt.

4. Christian Sloth orienterede om kiosken.

”Mohammad Waseem Khalid og Mubashir Ahmed havde i henhold til købekontrakt godkendt af bestyrelsen overdraget andelen til Shano ApS i 2010. Købekontrakten indeholdt en genindtrædelsesret for Mohammad Waseem Khalid og Mubashir Ahmed, hvis Shano ApS ikke overholdt betalingerne på et banklån med pant i andelen.

Genindtrædelsesretten blev effektueret ved genindtrædelseserklæring af 15. august 2012. (Bestyrelsen vil fremover ikke godkende købsaftaler med genindtrædelsesret)

Efterfølgende gik Shano ApS konkurs.

På grund af oparbejdede restancer ekskluderede man Mohammad Waseem Khalid og Mubashir Ahmed i foråret 2013.

Da de ikke fraflyttede lokalerne, blev der anlagt en fogedretssag om udsættelse, som foreningen vandt.

Efterfølgende rejste Mohammad Waseem Khalid og Mubashir Khalid, ved advokat Peter Ørbæk, tvivl om overdragelsestidspunktet den 15. august 2012, og lagde sag an mod foreningen i landsretten og vandt sagen.

De fremsatte herefter krav, igen ved advokat Peter Ørbæk, om tilbagebetaling af boligafgift mm for perioden 15. august 2012 til 28. februar 2013. Kravet overdrog de på samme tid til advokaten.

Foreningen var ikke enig i kravet, og betalte ikke. Advokat Peter Ørbæk anlagde herefter sag i Lyngby Ret.

Foreningen repræsenteredes her af advokat Niels Ole Bjørn Pedersen fra advokatfirmaet C. E. Jensen, og vandt sagen.

Overtagelsestidspunktet blev fastsat til den 15. august 2012, hvor Mohammad Waseem Khalid og Mubashir Ahmed genindtrådte i henhold til genindtrædelseserklæringen, og der skulle derfor ikke tilbagebetales boligafgift mm.

Kiosken er stadig bagud med betalingerne, og bestyrelsen vil indlede en eksklusionssag på grund af de oparbejdede restancer, hvis ikke der bliver indbetalt indenfor den fastsatte frist.

Efter en eksklusionssag, vil det være bestyrelsen der overtager og tvangssælger andelen, og restancerne vil blive modregnet salgssummen, som skal indbetales til foreningen v/CEJ Ejendomsadministration.”

Bjarne Lundt anbefalede, at man skulle benytte advokat Jeppe Stephansen i forbindelse med en eventuel udsættelsessag.

Bjarne Lundt oplyste også, at kiosken flere gange var blevet handlet med tilbagedaterede købsaftaler.

Fremover ville bestyrelsen udarbejde retningslinjer for salg af erhvervsandelene.

5. Eventuelt

Per Bruun Andersen udtrykte mistillid til den siddende bestyrelse, og forventede, at der fremover blev afholdt ordinær generalforsamling inden udgangen af april måned, som vedtægten foreskriver. (I 2012 afholdtes ordinær generalforsamling den 24.04., og i 2013 den 30.04. adm)

Per Bruun Andersen fremsatte et mistillidsvotum til bestyrelsen. Dirigenten, Michael Nyborg, gjorde opmærksom på, at der ikke kunne stilles mistillidsvotum på denne generalforsamling. Der skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

Per Bruun Andersen spurgte derefter om, hvem der havde ansvaret for årsrapport mm. Da bestyrelsen ikke svarede, svarede Michael Nyborg, at bestyrelsen ikke havde defineret, hvilke opgaver de enkelte bestyrelsesmedlemmer skulle tage sig af.

Bjarne Lundt fortalte at bestyrelsen har handlet imod en generalforsamlings beslutning ved at sammenlægge lånet til frikøbet med to andre lån i forbindelse med omprioriteringen i 2013.

Christian Sloth svarede, at bestyrelsen havde vurderet, at det var en fordel for foreningen at om-lægge lånene.

Da der ikke var yderligere til referatet, hævdede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent:



Michael Nyborg

Som referent:



Anne Grethe Sund
Ejendomsadministrator

I bestyrelsen:

