



År 2012, onsdag den 21. november kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Gentofte Boligforening i Gentofte Kirke, Sognegården.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Frikøb:
  - a. Bestyrelsen indstiller jf. vedlagte notat, at konstruktionen omkring frikøbet i 2010 ændres således, at udgiften til frikøbet på 2.406.133 kr. finansieres og afvikles som en ordinær driftsudgift.
  - b. Bestyrelsen indstiller, at den nuværende andelskrone nedsættes fra 747,48 til 694,99 jf. vedlagte beregning.
  - c. Bestyrelsen indstiller, at de andelshavere der indfrie deres del af frikøbssummen ved nuværende ordnings etablering, får dette beløb tilbagebetalt, ligesom de andelshavere der siden ordningens etablering har erhvervet deres andel, får forskellen mellem den nuværende og den under pkt. 2 fastsatte andelskrone udbetalt.
  - d. Bestyrelsen indstiller endeligt, at vedtægtens § 18. 1C udgår.
  - e. Bestyrelsen beder om generalforsamlings bemyndigelse til, hvis det bliver nødvendigt, at etablere en kassekredit, således at ovennævnte betalinger kan foretages. Bestyrelsen vil på et senere tidspunkt komme med forslag til en omlægning af foreningens samlede låneportefølje.

På generalforsamlingen var repræsenteret 41 andelshavere ud af 45 mulige. Herudover var juridisk konsulent Karsten Gerlif og ejendomsadministrator Anne Grethe Sund mødt fra CEJ administration.

#### **Ad 1 Valg af dirigent.**

Karsten Gerlif blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes §§ 22.2, 23.1 og 24.1 og 2.

#### **Ad 2 Valg af referent.**

Anne Grethe Sund blev valgt som referent.



### **Ad 3 Frikøb**

På bestyrelsens opfordring gennemgik Karsten Gerlif det notat, som var omdelt sammen med indkaldelsen.

Inden Karsten Gerlif åbnede for kommentarer og spørgsmål, bemærkede han, at den vedtægtsændring, som indgik i forslaget, var en logisk følge af hele problematikken, idet en vedtagelse af forslaget uden vedtægtsændringen ikke ville give mening. Da forslaget i øvrigt kunne vedtages med simpelt flertal, ville det være relevant, at forslaget i sin helhed kunne vedtages med simpelt flertal.

Da der var enkelte protester i mod dette, foretog man en afstemning, om der skulle stemmes separat fsva vedtægtsændringen.

Der var stort flertal for, at forslaget i sin helhed kunne vedtages ved simpelt flertal.

Herefter var der mulighed for at stille spørgsmål/kommentere forslaget, og de gennemgående bemærkninger var følgende:

1. Nogle forstod ikke, at § 18 C var ulovlig.

Karsten Gerlif forklarede, at konstruktionen var i strid med reglerne om maksimal prisfastsættelse af andele, og ville kunne danne grundlag for evt. sager om overpris.

2. En del andelshavere gav udtryk for, at de gik ind for forslaget, men ville gerne have oplyst, hvorledes udgiften skulle fordeles, når ydelsen på frikøbslånet skulle lægges over i den almindelige drift.

Dirigenten oplyste, at ydelse ville blive fordelt som boligafgiften i øvrigt, altså ift m2.

Der var mange protester i mod dette, og årsagen var, at ydelsen på frikøbslånet hidtil var blevet fordelt ift oprindeligt indskud. En fordeling ift m2, ville belaste andelshaverne i de store lejligheder meget mere, end en fordeling ift oprindeligt indskud, hvilket man mente ville være urimeligt.

Administrationen havde ikke været opmærksom på dette, da den ikke havde haft noget med beregningen at gøre, men blot havde opkrævet andelshaverne iht en af bestyrelsen fremsendt liste. Administrationen havde heller ikke undersøgt hvorledes udgiften var fordelt, da foreningen på det tidspunkt kun blev delvist administreret af CEJ. Bestyrelsen forestod selv bl.a. hele frikøbssagen.

Der var imidlertid ikke noget til hinder for, at udgiften også fremover kunne fordeles ift oprindeligt indskud. Hvis forslaget blev vedtaget, kunne man derfor vælge fordeling ift oprindeligt indskud.

3. Ifølge notatet skulle de andelshavere, som havde indfriet deres andel af frikøbssummen inden optagelsen af lånet, have beløbet tilbagebetalt. Ville foreningen skulle optage yderligere lån til tilbagebetalingen?



Umiddelbart havde foreningen beløbet til rådighed i banken, men bestyrelsens forslag indeholdt også en anmodning om bemyndigelse til at etablere en kassekredit til formålet, hvis det skulle blive nødvendigt.

Bestyrelsen ville også på et senere tidspunkt komme med forslag til omlægning af foreningens samlede låneportefølje, såfremt det samlet set vil være en fordel for foreningen.

4. Nogle var bekymrede for, om opkrævningerne til frikøbslånet ville stige, såfremt forslaget blev vedtaget.

Hertil oplyste dirigenten, at opkrævningerne ville være de samme.

En andelshaver påpegede, at en omlægning af foreningens lån meget vel kunne medføre en besparelse, på grund af det p.t. lave renteniveau.

5. Vedtages forslaget, nedsættes andelsværdien. Hvad med de andelshavere, som har købt til en højere andelsværdi?

De andelshavere, som har købt til en højere andelsværdi, får, ifølge forslaget, refunderet differencen af foreningen.

6. En andelshaver mente, at man kunne nøjes med at slette § 18 C, og lade betaling og lånet forsætte som hidtil, også mht indfrielse af restgæld v/salg. På den måde ville restgælden på lånet være nedbragt væsentligt, når foreningen om ca 8 år skulle afdrage på lånet, eller evt. omlægge.

Bestyrelsen svarede hertil, at man gerne ville undgå, at foreningen agerede bank for andelshaverne, hvilket flere gav bestyrelsen medhold i.

7. Nogle kritiserede indkaldelsen for at være for "tynd". Man ville gerne have haft en konsekvensberegning af den enkelte andelshavers ydelse på frikøbslånet, såfremt forslaget blev vedtaget, samt oplysning om fordelingsnøgle.

Bestyrelsen og administrationen medgav, at det havde været en god idé, men da ydelsen ikke ville stige, såfremt forslaget blev vedtaget, havde man ikke fundet det nødvendigt.

Dirigenten oplyste, at såfremt forslaget blev vedtaget, ville der blive udarbejdet en oversigt over de beløb, som andelshaverne ville blive opkrævet til frikøbslånet. Oversigten ville blive udsendt, så snart beregningerne forelå.

8. Nogle andelshavere bemærkede, at der var flere end 4 andelshavere, som havde købt/solgt efter låneoptagelsen, og at nogle af køberne fejlagtigt blev opkrævet ydelse til frikøbslånet, selv om de havde købt andelen efter frikøbet/låneoptagelsen.

Administrationen var uforstående overfor dette, men lovede at tjekke op på det.



Det har administrationen gjort, og det viste sig, at de andelshavere der var tale om, havde købt i perioden fra den ekstraordinære generalforsamling den 21. september 2010, hvor man vedtog frikøbet, og den ordinære generalforsamling den 26. september 2011, hvor det blev vedtaget, at andelsværdien skulle fastsættes med udgangspunkt i en valuarvurdering, og at andelshavere, som deltog i frikøbslånet, skulle indfri deres andel af lånet i forbindelse med salg.

Overdragelser før den 26. september 2011 er derfor sket til den noget lavere andelsværdi, som var gældende pr. 31.12.2010, og der er ikke sket indfrielse i forbindelse med salgene. Disse andelshavere opkræves derfor, i øvrigt iht bestyrelsens oplysninger i overdragelsesdokumentet, ydelse til frikøbslånet, ligesom afregning til sælgerne skete iht bestyrelsens anvisninger.

I de 4 overdragelser, som har fundet sted efter 26. september 2011, har sælgerne indfriet deres andel af frikøbslånet, og køberne opkræves ikke ydelse til frikøbslånet.

Vedtægelsen medfører, at alle fremover vil blive opkrævet deres andel af ydelsen på frikøbslånet.

9. Nogle ville vide, hvorfor det var nødvendigt at nedsætte andelskronen.

Hertil svarede bestyrelsen, at man ønskede at bibeholde den "buffer" foreningen hidtil havde haft, da der havde været bred tilslutning til det på generalforsamlingerne.

Herefter var der ikke flere bemærkninger/spørgsmål, og dirigenten satte forslaget i sin helhed til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal med den ændring, at udgiften til frikøbet fordeles ift oprindeligt indskud.

Herefter var der ikke yderligere bemærkninger, og Karsten Gerlif hævdede generalforsamlingen idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



Karsten Gerlif  
Juridisk konsulent

Som referent:



Anne Grethe Sund  
Ejendomsadministrator

I bestyrelsen:



Lasse Sommer Mikkelsen  
Formand



Lars Astrup



Christian Sloth