



År 2014, onsdag den 18. juni kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Gentofte Boligforening i Gentofte Kirke, Sognegården.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.
7. Valg.
 - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
Bestyrelsesformand Lasse Sommer er på valg og ønsker ikke at genopstille.
 - b. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
 - c. Valg af revisor.
8. Eventuelt

På generalforsamlingen var repræsenteret 27 andelshavere, heraf 7 ved fuldmagt, ud af 45 mulige. Herudover deltog Henriette Kragelund fra statsautoriseret revisionselskab Christensen Kjærulff samt ejendomsadministrator Marianne Vismann fra CEJ Ejendomsadministration.

Ad 1 Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Michael Nyborg valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen ikke lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes § 22.2. Dirigenten spurgte om generalforsamlingen kunne acceptere at gå videre med generalforsamlingen, eller om der skulle indkaldes til ny generalforsamling. Et flertal stemte for at gå videre, hvorefter dirigenten meddelte, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes §§ 23.1 og 24.1.

Der var dog utilfredshed med, at generalforsamlingen blev afholdt så sent. Vedtægterne foreskriver, at generalforsamling afholdes inden udgangen af april måned.

Formanden forklarede, at det desværre ikke havde været muligt at afholde generalforsamling før nu, dels på grund af sygdom fra CEJ's side, ferie og at regnskabet først var færdigt nu.

Det havde været fejl i regnskabet, hvorfor formanden uddelte helt nyt regnskab til de fremmødte.

Ad 2 Valg af referent.

Marianne Vismann blev valgt som referent.

Ad 3 Bestyrelsens beretning.

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning, som vedlægges dette referat.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til/kommentere beretningen:

- Malerarbejdet blev påbegyndt i april 2013. Håndværkerne var flinke, men det var meget svært at kommunikere med dem, idet de var af anden etnisk oprindelse.
- Formanden meddelte, at man i sin tid var blevet lovet danske håndværkere, men dette var øjensynligt ikke sket. Formanden meddelte endvidere, at arbejdet skulle være færdigt i uge 27, 2014 (mandag 30. juni – fredag 4. juli 2014).
- Der er åbnet spillebutik i Kiosken, hvad er bestyrelsens holdning til dette?
- Formanden meddelte, at dette ikke var godkendt af bestyrelsen og heller ikke ville blive det. Formanden henviste i øvrigt til bestyrelsesmedlem Christian Sloth, som kørte sagen sammen med advokaten fra CEJ.
- Kommunen har fremsat en ny lokalplan for området, som blandt andet omfatter erhvervene på hovedgaden. Har bestyrelsen bemærkninger til denne lokalplan?
- Formanden kendte ikke til lokalplanen og havde derfor ingen bemærkninger.
- En andelshaver nævnte, at det var vigtigt at definere ordet spillehal; var det en kiosk med spillemaskiner eller var det en decideret spillehal kun med maskiner.
- Formanden meddelte igen, at Kioskens brug af lejemålet ikke var godkendt og heller ikke ville blive godkendt af bestyrelsen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 4 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.

Revisor gennemgik årsrapporten for 2013. Revisor indledte med at, der var kommet en del flere sider til årsrapporten, hvilket skyldtes en lov, hvorefter der skulle indføres flere nøgletal. Efter betaling af afdrag på prioritetsgælden var resultatet af den ordinære drift et underskud på 175.754 kr. Med udgangspunkt i valuarvurderingen kunne foreningens formue opgøres til 51.508.284 kr. Heraf var der reserveret 13.674.925 kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til/kommentere årsrapporten.

Der var mange bemærkninger til årsrapporten:

- En andelshaver spurgte, om det var tvungent at medtage alle nøgletallene, hvortil Henriette svarede, at det var ved lov, så det var tvungent.
- En andelshaver spurgte til den tekniske andelsværdi, hvortil Henriette forklarede, at det var andelens pris med fradrag af foreningens gæld.
- En andelshaver sagde, at det var meget svært at se sin lejligheds værdi (side 20), idet årsrapporten kun anførte indskuddet og ikke den enkeltes adresse. Henriette meddelte, at dette ville blive udarbejdet og udsendt sammen med referatet.

- En andelshaver meddelte, at Lars Astrup var anført som bestyrelsesmedlem i årsrapporten side 1 og side 4. Dette var ikke korrekt, idet Lars Astrup havde solgt sin lejlighed og derfor var udtrådt af bestyrelsen. Henriette ville rette dette.
- En andelshaver spurgte, hvorfor der ikke – som tidligere lovet – var udarbejdet vandregnskab. Ifølge årsrapporten havde andelshaverne indbetalt 37.447 kr. i ac vand og 21.897 kr. for meget sidste år. Formanden meddelte, at målerne ikke fungerede, og at der skulle have været reklameret over for leverandøren, men at dette projekt desværre var strandet hos bestyrelsen på grund af manglende kommunikation.
- En andelshaver spurgte til årsrapportens side 11, note 4, "Forlig Gentoftegade 70, 1.th." og meddelte, at han flere gange havde bedt om at modtage det juridiske responsum, der lå bag denne beslutning. Dirigenten oplyste, at beslutningen var blevet truffet af bestyrelsen for at få lukket sagen.
- En andelshaver havde hørt, at pizzamandens lejemål var til salg. I den forbindelse ville han gerne vide, om bestyrelsen var klar over, at udluftningen var ulovlig. Formanden svarede, at den ulovlige udluftning ikke ville blive betalt af foreningen, og at det i øvrigt var noget Christian ville tage sig af. Lejemålet var ikke overdraget endnu, men fortsætter som pizzeria.
- En andelshaver spurgte til årsrapportens side 11, note 5, hvad det var for beløb. Formanden svarede, at det var ukorrekt bogføring, og at det skulle have været et og samme beløb.
- En andelshaver spurgte til årsrapporten side 12, note 6, "Advokathonorar". Formanden svarede, at det var advokatbistand i forbindelse med Mohammads eksklusion.
- En andelshaver spurgte årsrapporten side 12, note 6 "Konsulenthonorar". Formanden svarede, at det var honorar for udarbejdelse af energimærke. Samme andelshaver oplyste, at der i øvrigt var fejl i det udarbejdede energimærke, idet isolering af tagetagen ikke var medtaget. Formanden svarede, at bestyrelsen ville rette henvendelse til CEJ for at klargøre dette.
- Dirigenten efterlyste en opgørelse over frigørelsesbeløbets fordeling på de enkelte andele. Henriette meddelte, at denne opgørelse ville blive udarbejdet og udsendt sammen med referatet.
- En andelshaver mente, at foreningen burde gå tilbage til gammel ordning vedrørende vandregnskabet, hvor beløbet blev betalt af foreningen. Dirigenten meddelte, at det i princippet var det, man gjorde nu.

Herefter foreslog dirigenten, at generalforsamlingen skulle stemme om, om årsrapporten kunne godkendes i den form, den forelå. Referenten meddelte, at såfremt årsrapporten ikke blev godkendt, var foreningen tvunget til at afholde ekstraordinær generalforsamling med godkendelse af årsrapport 2013 som eneste punkt. Dirigenten oplyste, at det havde man også gjort sidste år. Referenten meddelte, at årsrapporten selvfølgelig skulle være i orden, men at generalforsamlingen burde godkende årsrapporten for 2013, idet selve indholdet og tallene især ikke ændrede sig. **Dirigenten satte gang i en afstemning og med stemmerne 13 for og 12 imod, blev årsrapport 2013 godkendt.**

- En andelshaver spurgte, om værdien pr. fordelingstal på 829,57 også var godkendt. Formanden svarede, at det var den og selv om den var steget, havde foreningen stadig en ganske høj "buffer" til uforudsete udgifter.

Ad 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor gennemgik budget 2014. Efter fradrag på prioritetsgælden udviste budgettet et resultat på – 276.720. Der var afsat 570.000 til reparation og vedligeholdelse.

Efter en kort debat blandt andet om prisen for den nye port, at tørretumblerne trænger til udskiftning, og at andelshaverne i øvrigt mente, at foreningen brugte penge på nødvendige ting, blev budgettet for 2014 med uændret boligafgift godkendt.

Ad 6 Forslag.

Der var ikke fremkommet forslag til behandling under dette punkt.

Ad 7. Valg til bestyrelsen

- a. Dirigenten oplyste indledningsvis, at der var en rettelse til indkaldelsen. Der skulle udover formanden også findes et nyt bestyrelsesmedlem, idet Lars var flyttet midt i sin periode som bestyrelsesmedlem.

Generalforsamlingen benyttede lejligheden til at takke Lasse for arbejdet som bestyrelsesformand.

Dirigenten spurgte, om der var nogen, der ønskede at stille op til formandsposten. Der var to; Christine Mårtensson og Per Bruun Andersen. Dirigenten bad begge personer om at præsentere sig selv for generalforsamlingen inden afstemning fandt sted. Per havde tidligere udtrykt, at han kun ønskede at træde ind i bestyrelsen, hvis han blev formand.

Efter præsentationen giv man over til afstemning, der endte med 15 stemmer på Christine og 12 til Per. Christina blev herefter ny formand for bestyrelsen og valgt med applaus.

Herefter gik dirigenten over til valg af et bestyrelsesmedlem i stedet for Lars og meddelte, at posten kun var for 1 år. Her var der også to personer, der ønskede at stille op; nemlig Bjarne Lundt og Preben Sørensen.

Det første afstemning endte uafgjort; 13 stemmer til hver og en blank.

Herefter præsenterede de to personer sig selv, hvorefter der blev foretaget ny afstemning. Denne endte ud med 14 stemmer til Bjarne og 13 stemmer til Preben. Bjarne blev herefter valgt som nyt bestyrelsesmedlem med applaus.

- b. Der skulle også vælges to nye suppleanter for en 1-årig periode. De tidligere suppleanter ønskede ikke at genopstille.

Birgit Wraae og Pia Olsson stillede op som suppleanter og blev begge valgt med applaus.



Bestyrelsen består herefter af:

Christine Mårtensson, formand, Søgårdsvej 3, 1. tv.	(på valg i 2016)
Christian Sloth, bestyrelsesmedlem, Gentoftegade 66, st. tv.	(på valg i 2015)
Bjarne Lundt, bestyrelsesmedlem, Søgårdsvej 1, 1.tv.	(på valg i 2015)
Pia Olsson, suppleant, Gentoftegade 68, 2.th.	(på valg i 2015)
Birgit Wraae, suppleant, Søgårdsvej 1, 3.th.	(på valg i 2015)

c. Statsautoriseret revisionselskab Christensen Kjærulff blev genvalgt.

Ad 8. Eventuelt.

Dirigenten gav ordet frit under dette punkt og der kom lidt forskellige input:

- En andelshaver foreslog, at der skulle oprettes en havegruppe på 3-4 personer for at få gårdmiljøet bedre. Interesserede kan efterfølgende melde sig til denne gruppe.
- En andelshaver foreslog, at der for eksempel i august måned indkaldes til et sommermøde, hvor de forskellige igangværende ting kan belyses.
- En andelshaver oplyste, at der sidste år var indkaldt til havedag, men at en del personer var gået i gang med havearbejdet før det indkaldte tidspunkt. Dette gjorde, at havearbejdet næste var færdigt, da de indkaldte andelshavere mødte op.
- Der var en del andelshavere, der klagede over manglende rengøring i vaskeriet, samt at støvsien ikke blev tømt. Endvidere var der utilfredshed med, at folk ikke kom til tiden og startede deres vasketur. Nogle mente, at andre så kunne overtage vasketuren, mens andre mente, at så længe man havde booket tid, kunne andre ikke tage denne.
- En andelshaver henviste til foreningens husorden, hvilket skulle løse problemerne.

Der var herefter debat om viceværtens arbejde og mange andelshavere ønskede at se kontrakten med viceværten. Dirigenten oplyste, at det var en kontrakt indgået mellem bestyrelsen og viceværten, men at man måske skulle udsende viceværtens arbejdsopgaver sammen med dette referat.

Da der ikke var yderligere til referatet, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:45.

Som dirigent:

Michael Nyborg

Som referent:

Marianne Vismann
Ejendomsadministrator

I bestyrelsen:



Bestyrelsen består herefter af:

Christine Mårtensson, formand, Søgårdsvej 3, 1. tv.	(på valg i 2016)
Christian Sloth, bestyrelsesmedlem, Gentoftegade 66, st. tv.	(på valg i 2015)
Bjarne Lundt, bestyrelsesmedlem, Søgårdsvej 1, 1.tv.	(på valg i 2015)
Pia Olsson, suppleant, Gentoftegade 68, 2.th.	(på valg i 2015)
Birgit Wraae, suppleant, Søgårdsvej 1, 3.th.	(på valg i 2015)

c. Statsautoriseret revisionselskab Christensen Kjærulff blev genvalgt.

Ad 8. Eventuelt.

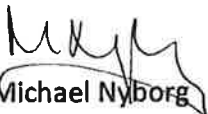
Dirigenten gav ordet frit under dette punkt og der kom lidt forskellige input:

- En andelshaver foreslog, at der skulle oprettes en havegruppe på 3-4 personer for at få gårdmiljøet bedre. Interesserede kan efterfølgende melde sig til denne gruppe.
- En andelshaver foreslog, at der for eksempel i august måned indkaldes til et sommermøde, hvor de forskellige igangværende ting kan belyses.
- En andelshaver oplyste, at der sidste år var indkaldt til havedag, men at en del personer var gået i gang med havearbejdet før det indkaldte tidspunkt. Dette gjorde, at havearbejdet næste var færdigt, da de indkaldte andelshavere mødte op.
- Der var en del andelshavere, der klagede over manglende rengøring i vaskeriet, samt at støvsien ikke blev tømt. Endvidere var der utilfredshed med, at folk ikke kom til tiden og startede deres vasketur. Nogle mente, at andre så kunne overtage vasketuren, mens andre mente, at så længe man havde booket tid, kunne andre ikke tage denne.
- En andelshaver henviste til foreningens husorden, hvilket skulle løse problemerne.

Der var herefter debat om viceværtens arbejde og mange andelshavere ønskede at se kontrakten med viceværten. Dirigenten oplyste, at det var en kontrakt indgået mellem bestyrelsen og viceværten, men at man måske skulle udsende viceværtens arbejdsopgaver sammen med dette referat.

Da der ikke var yderligere til referatet, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:45.

Som dirigent:



Michael Nyborg

Som referent:

Marianne Vismann
Ejendomsadministrator

I bestyrelsen:

Årsberetning

År 2013 har stået i opgangenes tegn. Vi besluttede os for at renovere opgangene, og startskuddet til dette blev sat i juni 2013, med søgårdsvej nr. 1 samt 3. Hvor vi fik armeret svagheder og sætningsrevner og efterfølgende spartlet, opsat filt og malet. Dette fortsatte ind i 2014, hvor vi forventer at have sidste opgang på gentoftegade 70, klar i løbet af starten af sommeren. Vi i bestyrelsen har været meget tilfredse med det udførte arbejde, og vi håber naturligvis at I er det samme.

Begge vores vaskemaskiner valgte desværre stå af på næsten samme tid i løbet af det seneste år. Og i den ombæring vurderede bestyrelsen, at det var på tide at få nogle helt nye maskiner. Det endte med at blive en noget større maskine end vi tidligere har haft, så vasketiderne bedre kan udnyttes. Indtil videre er der kun gode erfaringer med de nye maskiner.

Efter lang tids gene hos naboerne til porten, lykkedes det endelig at finde nogen der var opgaven voksen til at få udrettet problemerne. Til det vil vi gerne takke Christine, som hjalp med at sætte os i forbindelse med disse. Efter et par ugers arbejde, og forhåbentlig ikke al for meget besvær for bilejerne, er det lykkedes dem at få lavet vores port automatik om, således at naboerne til denne ikke længere bliver vækket om natten til støj og rumlen. Det ved vi at alle implicerede er meget glad for!

Vi har fortsat ikke noget godt forhold til Kiosken. De nuværende ejere har anmodet om et ejerskifte til et selskab ejet af den samme kreds. Det har bestyrelsen modsat sig indtil økonomien er bragt i orden. Det er fortsat ikke sket. Kioskens advokat har anlagt sag mod foreningen idet han hævder at de nuværende ejere har betalt for meget i boligafgift fordi overtagelsen efter Shano Aps's konkurs skulle være sket på en senere dato end angivet i købsaftalen. Så snart denne sag er afgjort, vil bestyrelsen gå hårdt efter at få forholdet til Kiosken bragt i orden.

På den positive sider konstaterer vi, at der ikke længere kommer så mange klager over kioskens kunder og deres færdsel på vores fælles arealer.

Til sidst vil vi gerne ønske de nye andelshavere, Annabell og Rasmus i nr. 68 og Birgit og Thomas i nr. 1, velkommen i foreningen.

Ejendomsfunktionærkontrakt

Arbejdet omfatter flg.:

- Viceværtfunktion:** Håndværkertilkald og tilsyn efter aftale med bestyrelsen.
Tilsyn/udskiftning af ejendommens belysning.
Beboerkontakt med telefonisk træffetid mandag til onsdag 10.00 til 11.00
Udskiftning af dørskilte (dørtelefon) samt ajourføring af navnetavler.
Installation eller reparation/vedligeholdelse af materiel eller bygningsdele, der ikke kræver særlig uddannelse eller autorisation.
Observation og tilbagemelding til bestyrelsen om konstaterede fejl eller mangler.
- Renholdelse:** Fortov og gård fejes efter behov, dog mindst 2 gange pr. mdr.
Renholdelse af renovationsrum efter behov.
Kældergange fejes, spindelvæv fjernes fra vægge og rør, efter behov.
Renholdelse af udvendige kældernedgange, efter behov.
Renholdelse af lyskasser, efter behov.
Snerydning og glatførebekæmpelse efter politivedtægten i påkommende tilfælde.
- Trapper:** Vask af hovedtrapper samt indgangspartier efter fejning 2 gange pr. mdr.
Vask af køkkentrapper, fra loft til og med kælder, efter fejning 2 gange pr. mdr.
(I princippet hovedtrapper den ene uge, køkkentrapper den anden).
Afstøvning efter behov af gelænder, vanger og vindueskarme samt lamper.
Rengøring af vaskekældre, herunder fjernelse af spindelvæv og rengøring af maskiner samt afkalkning efter behov.
- Grønne områder:** Klipping af hæk samt beskæring af buske efter behov.
Bekæmpelse af ukrudt på fortov og gårdareal efter behov.
- Vederlag:**

Forudsætninger: Al nødvendigt materiel og materialer stilles til rådighed af Gentofte Boligforening

Bestyrelse:


7/10

Medarbejder:


(underskrift)

Gentofte den

2003.