



År 2012, tirsdag den 24. april kl. 19.30 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.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag til vedtægtsændringer.
 - b. Forslag fra Bjarne Lundt.
7. Valg.
 - a. Valg af formand for 2 år.
 - b. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
 - c. Valg af revisor.
8. Eventuelt

På generalforsamlingen var repræsenteret 38 andelshavere ud af 45 mulige. Herudover var juridisk konsulent Karsten Gerlif og ejendomsadministrator Anne Grethe Sund mødt fra administrationen.

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 Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var blevet omdelt inden generalforsamlingen.

Der var mulighed for at stille spørgsmål til/kommentere beretningen.

Per Bruun Andersen syntes, at beretningen var holdt i en usympatisk tone, og de uafsluttede sager/hængepartier, bestyrelsen nævnte i beretningen ville han kalde for igangværende sager. Han havde følgende bemærkninger:



Energimærkning på ejendommen - bestyrelsen havde valgt at udskyde det indtil foreningen havde større likviditet til rådighed. Manglende energimærke var kun sanktionerbart, såfremt salget skete v/ejendomsmægler.

Manglende betaling af revisor - bestyrelsen havde haft en tvist med revisor, hvorfor der ikke var betalt.

Vandskade i loft hos en andelshaver nr. 66 - var ikke udbedret, da man først skulle finde ud af hvor vandet kom fra.

Revne i loft, også hos en andelshaver i nr. 66 - der manglede dokumentation, man havde ikke fået noget på skrift.

Uafsluttet mangelsag i forbindelse med et køb/salg - den var stadig ikke afsluttet.

Restancer hos flere andelshavere - man havde været i forhandling med restanterne.

Restance vedrørende erhvervsandelen - bestyrelsen/administrator havde indgået en afdragsaftale med andelshaver, men han havde på grund af et overfald med indlæggelse til følge, ikke været i stand til at overholde den.

Mindre skader efter de forskellige byggearbejder på og under taget - dem kendte man ikke til.

Hvilke uafklarede sager havde der været efter faldstammeprojektet, og hvilke omkostninger var det, bestyrelsen mente kunne spares fremover?

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at den ikke havde haft til hensigt at kritisere den tidligere bestyrelse.

Derefter redegjorde bestyrelsen for sin holdning til de fremsatte spørgsmål og der udspandt sig en længere debat mellem andelshavere og bestyrelse om de øvrige fremsatte punkter og bestyrelsesarbejdet i almindelighed.

Derudover bemærkede Bjarne Lundt, at hans indsigelse mod den ekstraordinære generalforsamling den 28. januar 2012 burde have været nævnt i beretningen, hvilket bestyrelsen og Karsten Gerlif gav ham ret i. Der ville blive mulighed for yderligere debat om emnet under dagsordenens punkt 6 b, forslag fra Bjarne Lundt.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Anne Grethe Sund gennemgik årsrapporten for 2011. Efter betaling af afdrag på prioritetsgælden var resultatet af den ordinære drift - 41.594 kr. Med udgangspunkt i valuarvurderingen kunne



foreningens formue opgøres til 34.264.465 kr. Valuarvurderingen var steget med 2.500.000 kr. i forhold til 2011.

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

Bjarne Lundt havde en bemærkning til vandregnskabet, som fremgik af balancen. Han mente, at det, som antenneregnskabet, burde fremgå af resultatopgørelsen som indtægt og udgift. Derudover mente han ikke, at afskrivningerne skulle fremgå af resultatopgørelsen.

Anne Grethe Sund gjorde her opmærksom på, at afskrivningerne også fremgik af resultatopgørelsen for de tidligere år. Vandregnskabet ville hun tage op med revisor til næste år.

Anne Grethe Sund foreslog herefter, at generalforsamlingen tog stilling til årsrapporten inden man gik over til fastsættelse af andelskronen. Forslaget blev taget til efterretning, og årsrapporten blev derefter enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen foreslog andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling fastsat til 747,48 kr. x indskud, hvilket var en regulering i forhold til stigningen i valuarvurderingen, således at forholdet mellem egenkapital og andelsværdi var uændret i forhold til 2010. Den samlede hensættelse til reservation til vedligeholdelse og evt. fald i ejendomsværdi ville ved denne fastsættelse udgøre 13.503.988 kr.

Efter en længere debat om andelspriser og hvorvidt det var muligt at sælge andelene til andelsværdien, blev der fremsat et alternativt forslag på 695 kr. x indskud, som var en fastholdelse af andelskronen vedtaget i 2011.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag på 747,48 kr. til skriftlig afstemning.

Resultatet blev 30 stemmer for, 7 imod og en blank. Forslaget var således godkendt, og det alternative forslag på 695 kr. bortfaldt.

Ad 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Anne Grethe Sund gennemgik budgettet for 2012. Efter afdrag på prioritetsgælden udviste budgettet et resultat på - 16.050 kr. Der var afsat 500.000 kr. til reparation og vedligeholdelse, heraf var 312.000 kr. øremærket til maling af vinduer på facade- og gårdside, resten til almindelig løbende vedligeholdelse. Der var ikke budgetteret med boligafgiftsstigning.

Der var efter gennemgangen mulighed for at kommentere/stille spørgsmål til budgettet.

Der var kommentarer til beløb afsat til maling af vinduer - nogle mente, at der var andre opgaver der var mere presserende - el-installationer og brandsikring. Man mente også, at der skulle have været indhentet flere tilbud på arbejdet.



Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at vinduerne nu var 17 år gamle, og trængte til maling, og man havde indhentet flere tilbud på arbejdet og havde valgt det efter bestyrelsens vurdering bedste tilbud.

Der var efterfølgende spørgsmål til indtægt/udgift til hybridnettet og posten "øvrige administrationsomkostninger" og Anne Grethe Sund lovede at specificere posterne i referatet.

Herefter blev budgettet godkendt, der var dog tre som ikke kunne godkende budgettet.

Vedrørende hybridnet og "øvrige administrationsomkostninger":

Indtægt hybridnet er budgetteret med det beløb, som den tidligere bestyrelse har beregnet for perioden, og udgiften med de beløb, som faktisk vil blive opkrævet af leverandøren i 2012.

Posten "øvrige administrationsomkostninger" indeholder estimerede udgifter til beboerfest, kontorartikler mm, telefon- og kontorholdsgodtgørelse til bestyrelsen, revisionshonorar, energimærke og honorar til valuar.

Ad 6 Forslag.

a. Bestyrelsen stiller forslag til vedtægtsændringer.

Karsten Gerlif gjorde opmærksom på, at vedtagelse krævede 2/3 flertal for forslaget. Derefter gennemgik og begrundede han forslagene og henviste i øvrigt til de bilag der var fremsendt til andelshaverne.

Efter en lang debat om ændringerne, og om de kunne have negative konsekvenser for foreningen, blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Der var 26 stemmer for 11 imod og en blank.

Vedtægtsændringerne blev således vedtaget.

b. Forslag fra Bjarne Lundt.

Karsten Gerlif oplyste med tilslutning fra en enig bestyrelse, at der ikke i de daværende vedtægter var hjemmel til at holde en ekstraordinær generalforsamling med skriftlig votering.

Bjarne Lundt fik ordet, og gennemgik sin begrundelse for forslaget, som også fremgik af de tidligere fremsendte bilag. Han var uforstående overfor, at han ikke havde fået skriftligt svar på de i brev af 25. januar fremsatte spørgsmål. (Kopi af brevet var fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen)

Bestyrelsen svarede, at de ganske enkelt ikke havde haft tid til at formulere skriftlige svar inden den 28. januar. De ville gerne have svaret mundtligt, og havde foreslået et møde med Bjarne Lundt, hvilket han havde afslået.



De præciserede, at de altid var villige til at besvare spørgsmål fra alle andelshavere, men at mængden af spørgsmål fra Bjarne Lundt havde gjort det vanskeligt at få tid til at besvare dem skriftligt.

Ad 6. Valg til bestyrelsen

a. Lasse Sommer var villig til at stille op til formandsposten og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Lasse Sommer Mikkelsen, formand, Søgårdsvej 1, 1. th.	(på valg i 2014)
Lars Astrup, Søgårdsvej 1, 3. th.	(på valg i 2013)
Christian Sloth, Gentoftegade 66, 1. tv.	(på valg i 2013)

b. Som suppleanter blev Morten Bang Cruse og Thomas Knudsen valgt.

c. Registreret revisor Peter Deiborg blev genvalgt.

Ad 8. Eventuelt.

Lasse Sommer Mikkelsen foreslog at man skulle afholde en gård/sommerfest, og opfordrede nogle til at melde sig til at stå for det.

Alle var med på forslaget, og Lisbeth Greve, Lis Wulff og Mette Nyborg meldte sig som festudvalg.

Der var herefter bemærkninger om, at der blev brugt meget vand på at vaske biler, og nogle havde endda vasket og skyllet en båd. Man opfordrede til at spare på vandet.

Der var også kommentarer til foreningens trailer. Det var rigtig rar at have, men det ville være dejligt, hvis alle gjorde den ren efter brug. Det blev også pointeret, at den var indkøbt til foreningens medlemmers brug, ikke til at låne ud til familie og venner.

Herefter var der ikke yderligere bemærkninger til punktet, 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