

Mandag den 25. april 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, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. – Bestyrelsen foreslår en 4% stigning i boligafgiften gældende pr. 1. juni 2016. Stigningen vil betyde, at de største andele stiger med ca. 265 kr. pr. måned og de mindste stiger med ca. 36-70 kr. pr. måned. Vedlagt denne indkaldelse er en oversigt over stigningen for hver enkelt andelshaver.
6. Forslag
 - A.
Bestyrelsen bemyndiges til at løbetidsforlænge foreningens 2 eksisterende lån, så ydelsen for lånene bliver lavere.

Lån-typen må ikke ændres ved omlægningen.

Baggrunden for forslaget, er at bestyrelsen ønsker at opspare pengene til fremtidig vedligeholdelse. Se vedlagte lån-beregninger.

B.

Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningens vedtægts § 14 om overdragelse af andelsboliger udskiftes med ABF's standardvedtægt. Se bilag.

Forslaget kan vedtages hvis mindst 2/3 af andelshaverne er fremmødt og hvis mindst 2/3 af ja og nej stemmerne fra de fremmødte, stemmer ja til forslaget.

7. Valg
 - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer
Formand Christine Mårtensson er på valg for en 2 årig periode
 - b. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - c. Valg af revisor
8. Eventuelt

På generalforsamlingen var repræsenteret 38 andelshavere, heraf 8 ved fuldmagt, ud af 45 mulige. Herudover var advokat Jeppe B. Stefansen fra Nielsen og Thomsen Advokater.

Ad 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat Jeppe B. Stefansen. Jeppe Stefansen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig efter vedtægtens §§ 23 og 24.

Ad 2 Valg af referent

Pia Olsson, andelshaver, blev valgt som referent.

Ad 3 Bestyrelsens beretning

Dirigenten gav herefter ordet til bestyrelsesformand Christine Mårtensson.

Christine Mårtensson bød på bestyrelsens vegne velkommen til årets ordinære generalforsamling, og beklagede, at foreningens nye kontaktperson i CEJ ejendomsadministration, Gunilla Olesen ikke var tilstede. Gunilla Olesen havde desværre måtte melde afbud, grundet allerede aftalt generalforsamling i anden boligforening.

Christian Sloth henviste til den omdelte beretning og gav følgende uddybning:

- Bestyrelsen er glad for den nye kontaktperson i CEJ. Gunilla Olesen som opleves aktiv og kompetent
- Boligforeningen har ligeledes fået ny kontaktperson i Nordea, Kirsten Nehrhaupt, som kun har med boligforeninger at gøre, og derfor arbejder sammen med forskellige ejendomsadministratorer, herunder CEJ.
- Vandmålerne kører for fuld kraft, og afventer 1. periodes første aflæsning
- Kiosken er blevet solgt til Josefine Kilime Mynster, hvorfra hun vil drive Body SDS. Der havde været lille interesse for salget af erhvervsandelen, hvorfor alle kreditorer ikke dækkes
- Der er indgået aftale med ny forsikringsmægler. Det koster en fast andel af vores forsikringspræmier, men vi har allerede fået en bedre forsikringsdækning og sparer mere end deres service koster.

Der var følgende bemærkninger/kommentarer til Beretningen:

Per Bruun Andersen var ærgerlig over, at bestyrelsen havde tildelt andelen til en konkurrent, (foreningen har i forvejen Tres Belles og Anders Kilpatrick, som begge henvender sig til kroppens pleje). Tres Belles anførte, at hun ikke så Josefine Kilime Mynsters som en konkurrent, da det er forskelligt kundesegment man henvender sig til.

Per Bruun Andersen nævnte derudover, at foreningen havde en ansvar for hovedstrøget i Gentofte.

Jeppe Stefansen, anførte at salgsprocessen af "Kiosken" havde været langvarig. Jeppe Stefansen havde haft kontakt med Knud Tommerup (som stod for salget af

erhvervsandelen) – og der havde ingen købere været. Bestyrelsen havde stået overfor et valg, enten solgte man til den køber der var, ellers ville andelen stå tom og koste foreningen penge.

Jeanette Wittanen, spurgte om man kunne skrive ind i vedtægterne, at der ikke måtte være konkurrerende virksomhed indenfor samme forening.

Claus Astrup fandt, at det var et godt input til vedtægtsudvalget.

Per Bruun Andersen forhørte sig om bestyrelsen havde fået tilbud om, at lave Kiosken om til restaurant/Cafe. Christian Sloth meddelte, at der har været henvendelser, men at det aldrig udmøntede sig i konkrete tilbud.

Der var herefter ikke flere bemærkninger og Generalforsamlingen tog den skriftlige og mundtlige beretning til efterretning.

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

Christian Sloth beklagede, at revisor Henrik W. Jørgensen ikke var mødt, trods aftale herom. Christian Sloth gennemgik herefter resultatopgørelsen summarisk, og der blev åbnet op for spørgsmål hertil.

Michael Nyborg havde følgende kommentarer:

Noter på side 11

Faldstammer kr. 162.000

står opført under boligafgift – det kan give et skævt billede, da erhvervene ikke betaler samme boligafgift som boligerne. Christian Sloth afviste dette, da opkrævningen foregår som hidtil.

Arbejdsweekend kr. 11.000,

var beløbet incl. blomster mm., hvilket Christine Mårtensson kunne bekræfte.

Noter på side 12

Varmeanlæg kr. 6.888

vedrørte regning fra Brunata angående ejendommens gasvandvarmer i kælderen.

Advokathonorar kr. 163.545

Beløbet var højt, hvilket Jeppe Stefansen gav Michael Nyborg ret i. Det var især Kiosk-sagen der var årsag til dette store beløb, da der var brugt rigtig mange timer på at få sagen afsluttet, så foreningen kunne sætte erhvervsandelen til salg.

Jeppe Stefansen var enig i, at en forening af vores størrelse ikke bør have en udgift til advokathonorar i denne størrelsesorden. Jeppe Stefansen kunne endvidere meddele, at bestyrelsen havde brugt ham som sparringspartner i forskellige sager.

Tilstandsrapport og notat om ventilation 30.953

Bestyrelsen har fået udarbejdet en tilstandsrapport over hele ejendommen. Vil blive udsendt til andelshaverne når bestyrelsen har gennemgået den med Bang & Beenfeldt.

Notat om ventilation vedrører Per Bruun Andersens klage over lugtgener fra Gentofte Catering. Notatet vil blive fremsendt til Per Bruun Andersen. Kun en mindre del af beløbet vedrører undersøgelser af udsugningen.

Afskrevet antenneregnskab 13.468

Vedrører for meget opkrævet TV-signal i perioden før 2014, da foreningen har betalt for en bruger mere, end der faktisk var tilmeldt. Den gamle saldo afskrives, da det ikke vedrører de betalende brugere i foreningen. Den ekstra bruger er efterfølgende blevet afmeldt.

Michael Nyborg efterlyste indtægt i forbindelse med salg af spidsloftet i Gentoftegade 70, 3. tv. Beløbet er indgået i 2016, og vil således fremgå af regnskab for 2016.

Michael Nyborgs sidste spørgsmål vedrørte Note 17 på side 14, Vandregnskab. Udgiften skal modsvares af en indtægt, så vandregnskabet skal hvile i sig selv. Posten er af orienterende karakter.

Per Bruun Andersen ville gerne have en forklaring på posten feriepenge, under note 18. Dette forklarede Michael Nyborg, var en lovmæssig hensættelse som alle arbejdsgivere skal foretage, så der kan udbetales løn under ferie samt særligt ferietillæg.

Christian Sloth gennemgik balancen. Ejendommen er vurderet 3 mio. kr. højere end sidste år, og bestyrelsen har valgt at bruge 2 mio. kr. til henlæggelse til reserverne og 1 mio. kr. til regulering af andelskronen.

Der var herudover ingen bemærkninger, og årsrapporten blev godkendt.

Budget 2016

Christian Sloth begrundede den foreslåede huslejeforhøjelse på 4% med, at huslejen ikke har været reguleret i mange år, og at bestyrelsen gerne vil skabe en bedre likviditet til vedligeholdelse. Bl.a. nævnte Christian Sloth, at der var et issue omkring el på Søgårdsvej.

Per Bruun Andersen bemærkede, at ved en procentvis huslejestigning, vil det give sig udslag i, at erhverv og boliger ikke betaler den absolut samme stigning. Christian Sloth anførte, at man ikke kan differentiere erhverv/bolig. Der er tale om et relativt beregningsgrundlag.

Per Bruun Andersen bemærkede, at der ved sidste års generalforsamling var indhentet tilbud på låneomlægning, men at bestyrelsen ikke havde benyttet sig af

dette. Hertil svarede bestyrelsesformanden, Christine Mårtensson, at man havde rettet henvendelse for at få lånedokumenterne udleveret, men at dette ikke var sket.

Budget for 2016 blev herefter godkendt.

Ad punkt 6 Forslag

A.

Bestyrelsen bemyndiges til at løbetidsforlænge foreningens 2 eksisterende lån, så ydelsen for lånene bliver lavere.

Christian Sloth forklarede, at de 2 eksisterende lån med udløb hhv. 2020 og 2024 forlænges, så løbetiden fremover vil være 30 år. Lånetyperne er uændret. Omlægningen giver en rentebesparelse, og trods omkostninger/kurstab som er indregnet, giver det en budgetteret besparelse. Gælden bliver lidt højere, men vi får en likviditetslettelse.

Omlægningen vedtaget med overvældende flertal.

B.

Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningens vedtægts § 14 om overdragelse af andelsboliger udskiftes med ABF's standardvedtægt. Se bilag.

Jeppe Stefansen bemærkede, at det ikke var bestyrelsen, der havde fremsat forslaget.

Der udspandt sig en del diskussion frem og tilbage om foreningens vedtægter, som mandede ud i, at forslaget ikke blev sendt til afstemning, og forslaget blev trukket tilbage.

Jeppe Stefansen opfordrede til, at det ved sidste generalforsamling nedsatte vedtægtsudvalg, ville tage skridt til at få startet op på en revision af foreningens vedtægter. Jeppe Stefansen bemærkede, at foreningens vedtægter er uklare på visse punkter og giver bestyrelsen en række skønsmæssige beføjelser, hvilket kan være u hensigtsmæssigt.

Ad punkt 7 Valg

a. Valg af bestyrelsesformand.

Christine Mårtensson og Michael Nyborg stillede op.

Dirigenten oplyste om reglerne for afstemning.

Resultatet blev, at Christine Mårtensson fik 21 stemmer og Michael Nyborg 16. En stemme var blank.

Dirigenten konstaterede, at Christine Mårtensson var valgt som formand for en 2 årig periode.

b. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Lisbeth Bøllund Jensen, Pia Olsson og Michael Nyborg stillede op til posterne.

Resultatet af afstemning blev, at Lisbeth Bøllund Jensen fik 23 stemmer, Michael Nyborg og Pia Olsson, hver 20 stemmer, så der måtte et omvalg til. Resultatet blev at Michael Nyborg fik 22 stemmer og Pia Olsson 16 stemmer.

Bestyrelsen består herefter af:

Christine Mårtensson, formand, Søgårdsvej 3 1. tv.(på valg i 2018)
Christian Sloth, Gentoftegade 66, st. tv. (på valg i 2017)
Claus Astrup, Søgårdsvej 3, 3. tv. (på valg i 2017)

Suppleanter: Lisbeth Bøllund Jensen (1. suppleant)
Michael Nyborg (2. suppleant)

c. Valg af revisor

Christian Sloth, foreslog genvalg af revisor, begrundet med, at kvaliteten af revisionen var blevet meget bedre, og at det var vigtigt, at der var en vis kontinuitet. Revisor Henrik Wulff Jørgensen blev genvalgt

Ad 8 Eventuelt

Fjernvarme

Michael Lundin forespurgte om bestyrelsen havde planer om ejendommen kunne blive tilsluttet fjernvarme. Flere stod for at skulle udskifte gasfyr. Bestyrelsen vil foreslå der bliver nedsat et udvalg der vil undersøge muligheder for fjernvarme

Affaldssortering

Tanja, Søgårdsvej 3, st., tilbød at stå for at få gang i affaldssortering i skralderummet. Bestyrelsen tager kontakt til Tanja.

Gentofte Catering, ved Ronaldo, havde specifikke spørgsmål. Disse spørgsmål bedes rettet direkte til bestyrelsen.

El opvarmning

Der var uenighed omkring lovligheden af el opvarmning i de enkelte andele.

Per Bruun Andersen, var utilfreds med, at det fremgik af et referat fra et bestyrelsesmøde, at måtter var placeret i regnvej. Bestyrelsen havde ikke fået kommunikeret ud til viceværten inden ophængning af referat, hvilket var beklageligt.

Herefter var der ikke yderligere bemærkninger til punktet, og Jeppe Stefansen hævdede generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

JEPPE BRANDORFF STEFANSEN

Advokat

Østbanegade 55

Jeppe Stefansen

2100 København Ø

Tlf. 35 44 70 00

Som referent:

Pia Olsson

I bestyrelsen:

Christine Mårtensson

Formand

Claus Astrup

Christian Sloth