



Mandag den 27. april 2015 kl. 18.30 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.

Bjarne Lundt har fremsendt følgende 2 forslag, modtaget af bestyrelsen den 25.02.2015:

1. Bestyrelsen pålægges omgående at tilbageføre pulterrummene nr. 18 og 24 til brug for foreningens beboere som pulterrum.

Begrundelse: Ejendommens pulterrum er en del af ejendommens fællesarealer, forbeholdt foreningens beboere.

Der kan således ikke gives eksklusiv brugsret til andre andelshavere uden forudgående generalforsamlingsbeslutning herom.

Bestyrelsen har inddraget pulterrum nr. 18 fra en beboer Peter Dennild og foræret det til Kunstgalleriet og pulterrum nr. 24 til Tres Belle - endda uden at forlange husleje herfor.

2. Der nedsættes en arbejdsgruppe, med deltagelse af mindst et medlem af bestyrelsen og med bistand fra advokat Jeppe Stefansen, til gennemgang af vores vedtægt og husordensreglement og på baggrund heraf fremkomme med evt. ændringsforslag til generalforsamlingens godkendelse.

Begrundelse: De senere år har vist et behov for en "modernisering" af både vores vedtægt og vores husordensreglement bl.a. vedrørende salg af erhvervsandele, tildeling og brug af fællesanlæg f.eks. carporte og garager, fællesvaskerier.

3. Per Bruun Andersen har fremsendt følgende forslag, modtaget af bestyrelsen den 24.02.2015:

Ændring i ordlyd i vedtægtens §23.4 fra:



"Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Fuldmagten skal være skriftlig."

Til:

"Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt. Dog kan medlemmer af bestyrelsen ikke modtage fuldmagter. Fuldmagten skal være skriftlig "

Motivation:

Da vi i sin tid lavede nuværende vedtægt, var indstillingen, at man kun kunne afgive en stemme i henhold til fuldmagt, idet de to stemmer var ens egen plus en eventuel fuldmagtsstemme. I midlertid er teksten blevet en anden, og det fremgår derfor fejlagtigt, at man må afgive sin egen stemme og to ved fuldmagt.

Rationalet, til at man ikke bør have mere end een stemme ved fuldmagt, er at der bør være et naturligt incitament til at møde op og deltage i debatten. Modsat er det en risiko, at en mindre gruppe kan møde op med mange fuldmagter og fordreje afstemningsresultaterne med nogle stemmer, der reelt ikke har deltaget i debatten, og vigtigere endnu, ikke har fået alle, måske vigtige, detaljer med.

I normalvedtægten lægger man stor vægt på, at bestyrelsesmedlemmer ikke modtager fuldmagter. Dette begrundes med flere forskellige argumenter.

Et er, at bestyrelsen måske ikke er enig, og hvordan skal eventuelle fuldmagter så fordeles, hvis fuldmagten er givet til en samlet bestyrelse.

Endvidere begrundes det også med, igen ved uenighed i bestyrelsen, at nogle fuldmagtsstemmer bliver brugt modsatrettet i bestyrelsen. Dette giver i så fald et mudret billede for den der har afgivet sin fuldmagt, og samtidigt giver det et utroligt dårligt signal overfor generalforsamlingen, idet man må forvente, at denne bliver repræsenteret ved en enig og handlekraftig bestyrelse. Man kan som bestyrelse lave en indstilling af et forslag til generalforsamlingen, hvilket som oftest vægter højt, såfremt indstillingen er gennemarbejdet velbegrundet, men det er ikke meningen, at bestyrelsen skal have så meget magt i forhold til at gennemtrumfe beslutninger med eventuelt dårligt oplyste stemmer.

7. Valg.

a. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne Birgit Berner Wraae og Bjarne Lundt er på valg.

b. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

c. Valg af revisor



8. Eventuelt

- a. Per Bruun Andersen ønsker en opfølgning på den ekstraordinære generalforsamling i december 2014.

På generalforsamlingen var repræsenteret 34 andelshavere, heraf 11 ved fuldmagt, ud af 45 mulige. Herudover var advokat Jeppe B. Stefansen fra Nielsen & Thomsen og ejendomsadministrator Anne Grethe Sund mødt fra CEJ Ejendomsadministration.

Ad 1 Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat Jeppe B. Stefansen valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens §§ 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.

Dirigenten gav herefter ordet til bestyrelsesformand Christine Mårtensson, til fremlæggelse af bestyrelsens beretning.

Christine Mårtensson bød på bestyrelsens vegne velkommen til årets ordinære generalforsamling.

Herefter gennemgik hun kort beretningen, som var blevet udsendt inden generalforsamlingen.

Hun fremhævede, at det var vigtigt, at alle i foreningen bidrog til en positiv stemning og omgangstone, og ikke var fokuseret på "vi plejer, og vi har altid gjort", men var villige til at udvikle sig i takt med, at der også var kommet 12 nye andelshavere til.

Derefter redegjorde Bjarne Lundt for problematikken omkring vandmålerne:

Der var blevet klaget til entreprenøren, som havde stået for opsætningen af målerne, idet klagefristen ikke var udløbet.

Siden er alle målere blevet tjekket. 7 virkede ikke, og Brunata lovede at følge op. Efter Bjarne Lundt forgæves havde rykket og klaget flere gange, sendte Brunata en mand ud for at se på målerne.

Det viste sig, at en kondensator var brændt af, hvilket, ifølge Brunata, ikke er usædvanligt.

Nu er de defekte målere og kondensatoren skiftet, og alle målere virker. Der resterer blot en aflæsning, så kan der omsider udarbejdes et korrekt vandregnskab.



Herefter orienterede Jeppe B. Stefansen om kiosksagen.

Restancen var vokset betydeligt, og kiosken var angiveligt solgt to gange, uden bestyrelsens godkendelse og i strid med vedtægten. Andelshaverne havde derfor rejst tvivl om, hvem der var den formelle andelshaver.

Sagen køres mod to parter, de oprindelige andelshavere Mubashir Ahmed/Mohammad Waseem Khalid og Tips og Travkiosken v/Farwa Khalid, der angiveligt har købt andelen af Mubashir Ahmed/Mohammad Waseem Khalid.

Begge parter har fået tilsendt påkrav og meddelelse om eksklusion med påbud om at flytte. Det er ikke sket, og sagen er nu sendt i fogedretten med henblik på udsættelse fra lokalerne. Der er indkaldt til møde i fogedretten den 28. maj 2015.

Der er en mindre risiko for, at fogedretten ikke vil gennemføre en udsættelse på grund af tvivl om ejerforholdet, men forhåbentligt lykkes det.

Efter udsættelsen kan andelen/lokalerne sælges.

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

Per Bruun Andersen gav Christine Mårtensson ret i, at foreningen skulle udvikle sig, men syntes det var vigtigt ikke at glemme foreningens historik.

Derudover havde han nogle bemærkninger, rettet direkte til enkeltpersoner, som dirigenten hurtigt gjorde opmærksom på ikke kunne fremsættes på en ordinær generalforsamling.

Her skulle man kun forholde sig foreningens generelle drift og punkterne på dagsordenen.

En andelshaver benyttede anledningen til at rose bestyrelsen for dens positive indstilling.

Christian Sloth spurgte Jeppe B. Stefansen om, hvorfor han havde valgt kun at køre sag mod 2 af køberne af kiosken, men ikke den tredje.

Jeppe Stefansen svarede, at der var en risiko for, at fogedretten ville afvise sagen af den grund, men da hverken overdragelse nr. et eller to var i overensstemmelse med vedtægten, fandt han, at denne risiko var mindre.

Der var herefter ikke flere bemærkninger til punktet, og beretningen blev taget til efterretning.

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

Revisor Henrik Wulff Jørgensen præsenterede sig og gennemgik derefter årsrapporten for 2014.



Resultat af den ordinære drift var på 58.438 kr. Efter afdrag og afskrivninger udgjorde overført restandel af årets resultat et underskud på 410.194 kr.

Der var mulighed for at stille spørgsmål og kommentere årsrapporten. Revisor besvarede spørgsmålene.

Michael Nyborg undrede sig over det forholdsvis store underskud på antennebudgettet. Anne Grethe Sund forklarede, at hun i januar 2014 var blevet opmærksom på, at der var 35 tilmeldt YouSee, men kun 34 betalte aconto. Hun bad derfor bestyrelsen oplyse, hvem det var, der ikke var tilmeldt. Det havde hun ikke fået oplyst, og da regulering ift priserne i 2014 havde afventet svar på ovennævnte, var underskuddet vokset.

Michael Nyborg oplyste, at det kunne han forklare. Det var Beate Engelholm, som i sin tid ikke havde ønsket at være med. Da YouSee havde betinget sig et bestemt antal tilslutninger, havde foreningen besluttet, at betale for en ekstra tilslutning, som ikke var i brug.

Nogle ønskede et mere specificeret regnskab, hvilket revisor ville tage til efterretning i årsrapporten for 2015.

Bestyrelsen foreslog andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling fastsat til 829,57, hvilket var uændret i forhold til 2013.

Den samlede hensættelse til reservation til vedligeholdelse og evt. fald i ejendomsværdi ville ved denne fastsættelse udgøre 13.337.365 kr.

Der var ikke yderligere forslag til andelskronen, som herefter blev godkendt, ligesom årsrapporten for 2014 blev godkendt.

Ad 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Revisor Henrik W. Jørgensen gennemgik budgettet for 2015, idet han gjorde opmærksom på, at det var Anne Grethe Sund fra administrationen, som havde udarbejdet det. Efter afdrag på prioritetsgælden og afskrivninger var der 284.100 kr. til rådighed til løbende vedligeholdelse.

Der var nogle få spørgsmål til budgettet, og flere ønskede også et mere specificeret budget, hvilket Anne Grethe Sund, i samarbejde med bestyrelsen, ville sørge for fremover.

Herefter blev budgettet godkendt, og revisor Henrik W. Jørgensen takkede for mødet og forlod generalforsamlingen.

Ad 6 Forslag.

Bjarne Lundts forslag:

1. Bestyrelsen pålægges omgående at tilbageføre pulterummene nr. 18 og 24 til brug for forenin



gens beboere som pulterrum.

Dirigenten bemærkede, at en gennemførelse af forslaget ville medføre en konkret håndtering af pulterrummene over for nogle enkelte andelshavere.

Det var korrekt, at erhvervene i henhold til vedtægten ikke havde krav på et pulterrum, men i henhold til vedtægten havde hver andelshaver kun ret til et pulterrum.

Vedtægten gælder for alle.

Hvis foreningen ønsker at håndtere spørgsmålet omkring pulterrummene, må dette gøres generelt. Det kan ikke gøres arbitrært. Foreningen kan altså ikke træffe beslutninger, hvis disse alene rammer nogle andelshavere men ikke alle.

En vedtagelse af forslaget uden samtykke fra de berørte andelshavere ville derfor være i strid med ligebehandlingsprincippet.

Dirigenten tillod derfor ikke, at forslaget blev sat til afstemning.

2. Der nedsættes en arbejdsgruppe, med deltagelse af mindst et medlem af bestyrelsen og med bistand fra advokat Jeppe Stefansen, til gennemgang af vores vedtægt og husordensreglement og på baggrund heraf fremkomme med evt. ændringsforslag til generalforsamlingens godkendelse.

Bjarne Lundt gennemgik motivationen, og fremhævede, at det er almindelig praksis, at en vedtægt jævnlige tjekkes/moderniseres, så den er tidssvarende og let forståelig.

Efter en kort debat, blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Der ville blive nedsat et udvalg til at gennemgå vedtægten sammen med Jeppe Stefansen.

Michael Nyborg, Claus Astrup, Per Bruun Andersen og Lisbeth Greve meldte sig.

3. Per Bruun Andersen har fremsendt følgende forslag, modtaget af bestyrelsen den 24.02.2015 om ændring i ordlyd i vedtægtens §23.4 fra.

Per Bruun Andersen gennemgik motivationen.

Dirigenten havde en enkelt kommentar til motivationen for forslaget. Det var i henhold til den gældende vedtægt ikke muligt at give fuldmagt til bestyrelsen som helhed, men der kunne gives fuldmagt til en andelshaver, som var medlem af bestyrelsen.

En vedtægt bør ikke afskære meddelelse af fuldmagt til en andelshaver, som er medlem af bestyrelsen.

Per Bruun Andersen valgte derfor at ændre sit forslag til følgende:



”Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt. Fuldmagten skal være skriftlig.”

Det ændrede forslag blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 28 stemmer for.

Ad 7. Valg

a. Valg til bestyrelsen.

Bjarne Lundt, Claus Astrup, Christian Sloth og Michael Nyborg stillede op.

Dirigenten oplyste om reglerne for afstemning.

Resultatet blev, at Christian Sloth fik 24 stemmer, Claus Astrup 22 stemmer, Michael Nyborg 12 stemmer og Bjarne Lundt 9 stemmer.

Dirigenten konstaterede, at Christian Sloth og Claus Astrup var valgt.

b. Valg af suppleanter.

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

Resultatet på afstemningen blev, at Pia Olsson fik 23 stemmer, Lisbeth Bøllund Jensen 21 stemmer og Michael Nyborg fik 15 stemmer.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at Pia Olsson og Lisbeth Bøllund Jensen var valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

| | |
|--|------------------|
| Christine Mårtensson, formand, Søgårdsvej 3, 1. tv | (på valg i 2016) |
| Claus Astrup, Søgårdsvej 3, 3. tv. | (på valg i 2017) |
| Christian Sloth, Gentoftegade 66, st. tv. | (på valg i 2017) |

Suppleanter: Pia Olsson og Lisbeth Bøllund Jensen.

c. Valg af revisor

Revisor Henrik Wulff Jørgensen blev efter en kort debat genvalgt.

Ad 8. Eventuelt.

Per Bruun Andersen havde ønsket en opfølgning på den ekstraordinære generalforsamling i december 2014. Der var nogen debat omkring:



Tillid i foreningen, både mellem andelshavere og andelshavere/bestyrelse.

Den sene godkendelse af årsrapporten for 2013.

Bestyrelsens samarbejde i 2014. Samarbejdet havde været vanskeligt.

Jeppe Stefansen var igen på vagt overfor bemærkninger med personlig adresse.

Alle var dog enige om, at det var vigtigt med en god stemning i foreningen, og der blev opfordret til, at alle bidrog til det.

Følgende blev debatteret:

Lån: Bjarne Lundt havde indhentet lånetilbud. Hvis nogen var interesseret, kunne de hente tilbuddet, som blev lagt på bordet.

Hjemmeside/facebook. Referaterne fra bestyrelsesmøderne kunne også lægges ud her. Bestyrelsen kunne meddele, at referater er at finde på facebook og ved ophæng på bagtrapperne. Der havde siden jul været problemer med at få referaterne på facebook, men dette er løst.

Opfyngningsmetoder – Der er brændeovn i en af lejlighederne, og en andelshaver havde observeret, at røglemmen i kælderen var blevet fjernet 5 gange. Den lå simpelthen på gulvet. Det gav røggen og sodudtræk i lejligheden ovenover.

Der blev henstillet til, at røglemmen ikke blev fjernet igen.

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

Som dirigent:

 20/5-2015

Jeppe Stefansen

Som referent:



Anne Grethe Sund
Ejendomsadministrator

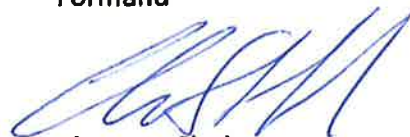
I bestyrelsen:



Christine Mårtensson
Formand



Claus Astrup



Christian Sloth

Årsberetning 2014

Så er der igen gået et år, og vi står overfor at skulle afholde vores årlige generalforsamling.

Vi kan i år byde velkommen til:

Alice Baunkjær, Klinik Tres Belle
Café Pizza House (Jacob's Sandwichbar).

Vi vil gerne benytte lejligheden til at opfordre alle andelshavere til at møde op til generalforsamlingen, og gøre sin indflydelse gældende.

Året der gik:

- Grillaften i haven
- Loppemarked
- Arbejdsdag og cykelrydning.
- Vandmålerne eftersat og fejlene udbedret.
- Pulterumsoversigt
- Udbedring af storm-/vandskader
- Tilstands- og vedligeholdelsesplan

Der er stadig ingen afklaring omkring kiosken. Advokat Jeppe Stefansen vil være tilstede på generalforsamlingen, og give os den sidste nye opdatering.

At sidde som medlem af den nye bestyrelse i Gentofte Boligforening har fra starten været en sær oplevelse..... Vi er blevet mødt med mistillid, og retorikken har til tider været skarp og nedladende, i og uden for bestyrelsen fra dag et.

Vi er ofte blevet mødt med "*det har vi altid gjort*", "*det har været fast praksis...*" eller "*her i foreningen har det altid været kutyme...*" Uskrevne regler som det ikke er muligt at efterleve, da de fleste ikke kender dem!

Vi må som forening ikke se os selv som konstante, men hele tiden på vej og under udvikling. Det er **OS** som andelshavere her og nu, som skaber rammerne sammen.

At være sammen, at gøre noget sammen - sammen løfter vi i flok - er det ikke en del af andelstanken eller hvad?

Og hvad er ret og rimeligt? Er vi som udgangspunkt ikke alle sammen lige eller er det ok nogen har mere end andre? Eller har nogen mere ret end andre?

Hvor vi er på vej hen, bliver spændende at se efter årets ordinære generalforsamling!