



A/B Gentofte Boligforening

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Tirsdag den 26. april 2022 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Gentofte Boligforening, der afholdes i Gentofte kirke, Sognegården, Gentoftegade 21, 2820 Gentofte.

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. Samt gennemgang af nøgleoplysningskema 4 og fastsættelse af andelskrone. Bestyrelsen indstiller en stigning i andelskronen til 1.213,42
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift.
6. Forslag.
7. Valg.
Formand Michael Nyborg er på valg for en 2-årig periode.
Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
Bestyrelsen indstiller Redmark
9. Eventuelt.

---oOo---

Ad 1 og 2 Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen og bød velkommen til de nye andelshavere i foreningen.

Bestyrelsen foreslog administrator Peter Bisgaard fra CEJ som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig, idet 29 ud af 45 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal.

Ad 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var sendt ud sammen med indkaldelsen og blev ikke yderligere gennemgået.

En andelshaver spurgte til status på udskiftning af vandmålere. Bestyrelsen oplyste at man var i gang med at indhente tilbud på målere.

En andelshaver spurgte til status på undersøgelse af jordvarme. Bestyrelsen oplyste at det ville man komme ind på under punktet eventuelt.

En andelshaver spurgte til placeringen for opsætning af hegn mod naboen. Bestyrelsen oplyste at der var sat hegn op på tværs af den sydlige del af gården mod naboen.

En andelshaver spurgte om ejendommen var opført med den gule farve. Bestyrelsen bekræftede at det var den originale farve som var blevet genetableret. Formanden havde medbragt dokumentation herfor og oplyste at det var et kommunalt anliggende da ejendommen er fredet.

En andelshaver spurgte til udskiftning af foreningens døre, da hans dør var utæt. Bestyrelsen oplyste at der skal tages kontakt til håndværkeren for at få tætningslisterne lavet, da det umiddelbart ikke var blevet lavet korrekt i første omgang.

En andelshaver mente at der var blevet malet steder på ejendommen hvor der ikke tidligere havde været malet. Det drejede sig om udhæng over hoveddøre og altanornamenter. Og bemærkede at der var dele af ejendommen der ikke var blevet malet. Andelshaveren efterlyste at bestyrelsen havde inddraget generalforsamlingen i valget om at male facaden. Bestyrelsen oplyste at malerarbejdet ikke var overstået endnu og den resterende del af ejendommen ville blive malet tilsvarende og i forhold til farverne der var blevet malet med, havde man rådført sig med kommunen.

Et medlem af bestyrelsen oplyste at man ikke havde ikke havde ændret på ejendommens udseende, men derimod tilbageført til oprindelige udseende.

Da der ikke var flere kommentarer, konstaterede dirigenten at beretningen var taget til efterretning.

Ad. 4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport. Samt gennemgang af nøgleoplysningskema 4 og fastsættelse af andelskrone.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet og balancen for 2021 i hovedtræk. Der havde været indtægter for 2.242.789 kr. Dirigenten oplyste at andelshaverne ikke var blevet opkrævet "boligafgift, Friarealer" årsagen var at da an for 10 år siden havde frikøbt foreningen af en deklaration i Gentofte Kommune, havde man optaget et lån for at finansiere frikøbet. Der var indledningsvist aftalt 10 års afdragsfrihed på lånet, hvorefter udgiften skulle stige for andelshaverne i forbindelse med at man i foreningen skulle begynde at afdrage på lånet. Men fordi foreningen sidenhen af flere omgange har refinansieret foreningens lån, var det ikke nødvendigt at hæve indbetalingerne fra andelshaverne. Det var derimod muligt at lade betalingen frafalde.

Årsregnskabet viste en udgift til vicevært og renholdelse der var større end budgetteret. Dette skyldes hovedsageligt ekstraordinære udgifter til snerydning og saltning.

Der var blevet brugt 110.656 kr. på løbende vedligehold af ejendommen. Der var udført planlagt vedligeholdelse for 1.763.850 kr. som omhandlede maling af vinduer og døre, samt istandsættelse af bagtrapperne.

Årsregnskabet viste omkostninger for i alt 3.059.267 kr. mod budgetterede 4.280.200 kr. hvilket betød et underskud på 816.478 kr. før afdrag. Årsregnskabet viste afdrag på 491.014 kr. på foreningens gæld.

Herefter gennemgik dirigenten nøgleoplysningskema bilag 4.

Årsrapporten for 2021 med en andelskrone på 1.213,42 kr. pr. indskudskrone blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift.

Budgetforslaget for 2022 med uændret boligafgift blev gennemgået i hovedtræk for generalforsamlingen. I budgettet var der afsat 1.300.000 kr. til planlagt vedligeholdelse, som skulle dække reparation af terrasse, udskiftning af vandmålere, reparation af carport tag, vinduer, samt afslutning af malerarbejde.

Der var således budgetteret med et underskud efter finansielle poster på 883.500, heraf 497.000 kr. som afdrag på prioritetsgæld.

Herefter satte dirigenten budgettet til afstemning. Budgettet med uændret boligafgift, herunder frafald af "boligafgift frikøb" blev enstemmigt godkendt.

Ad 6. Forslag

Der var ingen forslag til behandling på generalforsamling.

Ad 7. Valg

Formand Michael Nyborg var på valg.

Michael Nyborg ønskede genvalg til foreningens bestyrelse, og modtog genvalg for en 2-årig periode.

Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen, der vælges for 1 år ad gangen. Per Bruun Andersen genopstillede og modtog genvalg. Herudover opstillede Emilie Ersgaard som blev valgt ind som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand, Michael Nyborg
Claus Astrup Sørensen
Richard John Horton

På valg:

2024
2023
2023

Suppleanter:

Per Bruun Andersen
Emilie Ersgaard

2023
2023

Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede Redmark, der blev genvalgt.

8. Eventuelt

Per Bruun Andersen fremlagde på vegne af bestyrelsen, planerne og overvejelserne i forbindelse med alternative varmekilder til de eksisterende. Per oplyste at der reelt fandtes 3 forskellige muligheder, fjernvarme, jordvarme/varmepumpe kombination og varmepumper.

Uanset hvilken løsning der blev valgt, ville det kræve arbejder i andelene, da alle nye løsninger ville kræve et 2-strengssystem og der skal etableres en central i ejendommen.

Der er potentielt store udgifter forbundet med bæredygtighedsundersøgelser og derfor understregede Per at bestyrelsen havde i sinde at grundigt undersøge mulighederne og ikke at forhasse sig. Men at ejendommens varmeanlæg var en prioritet.

Det blev oplyst at ejendommen i realiteten var pålagt at opvarme med gas, men at man som andelshaver kunne kontakte kommunen og få tilladelse til at ændre varmekilde, til f.eks. el varme, hvis det var tilfældet.

En andelshaver gjorde opmærksom på at man ikke var begejstret for udsigten til den potentielle støj varmepumper ville forårsage og ønskede at mulighederne blev belyst sammenligneligt på et senere tidspunkt. Bestyrelsen oplyste at det også var det de havde i sinde, men der var et stort arbejde forbundet med at lave en retvisende sammenligning med fordele og konsekvenser.

Per opsummerede kort at jordvarmen ville være den grønneste og mest bæredygtige løsning af de 3 og varmeudgiften er lavere. Men meget omkostningsfuldt at få etableret, samt det vil være nødvendigt med varmepumper. Mens fjernvarme ville være nemmere og billigere at få etableret, men varmeudgiften er højere.

Formanden oplyste at man i den nærmeste fremtid er nødt til at udskifte foreningens vandmålere og at de ville blive skiftet til nye fjernaflæste målere, så det ikke længere er nødvendigt at gå rundt manuelt og aflæse og fordi de eksisterende målere har overskredet deres forventede levetid. Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på nye målere.

Per Bruun Andersen oplyste at man i bestyrelsen havde undersøgt muligheden for at føre strøm til opladning af elbiler. Det havde tidligere været umuligt at få nok strøm tilført til opladning af

elbiler i foreningen. Bestyrelsen var blevet oplyst at det ville koste lidt over 1.000.000 kr. at få ført ledningen ind til ejendommen. Det er altså udgiften før elektrikerarbejdet. Dermed ville udgiften være ca. 52.000 kr. pr. bil for at få strøm nok til lade stationer.

En andelshaver opfordrede til at alle andelshavere bakker op omkring den gode andelstankegang og fællesskabet. Det blev pointeret at man oplevede at flere andelshavere ikke deltog i det fælles arbejde i foreningen, at andelshavere havde forbrudt sig mod foreningens vedtægt og andelshavere der ikke sorterede deres skrald. Holdningen er således at hvis man ønsker de fordele som der følger med at bo i en andelsboligforening, er man samtidig nødt til at involvere sig i foreningen og efterleve de samme regler som de øvrige medlemmer i foreningen.

Andelshaveren oplyste at han ville stille et forslag på en kommende generalforsamling, hvor de som yder mest i foreningen belønnes, hvorimod andelshavere som ikke bidrager, vil blive opkrævet et gebyr.

Der blev således appelleret til at man som andelshaver i Gentofte Boligforening huskede på at man som andelshaver er en del af et fællesskab. Derfor kan man ikke tilsidesætte foreningens vedtægt eller de forpligtelser der hører med, efter eget ønske.

En andelshaver kommenterede at man synes at der ofte i forbindelse med arbejdsdage eller lignende arrangementer var blevet tyvstartet. Derfor følte man sig tilovers når man mødte rettidigt op. Dette blev taget til efterretning.

En andelshaver oplyste at hun og flere andre, gerne ville deltage i fællesarbejder, men havde oplevet aflysninger og at arbejdet blev aftalt internt. Andelshaveren ønskede derfor en mere officiel kommunikation for fællesarbejde eller aftale faste dage, så man havde bedre mulighed for at deltage. Hvis man havde påtaget sig en opgave, men ikke havde mulighed for at deltage på dagen, kunne man eventuelt udføre opgaven på et senere tidspunkt.

En andelshaver ønskede at vide om der var interesse for altaner og hvorvidt nogle i forsamlingen ønskede at deltage i at undersøge muligheden nærmere. Flere andelshavere udtrykte interesse for altaner. Følgende andelshavere ønskede at arbejde videre med altanprojektet; Christine, Peter og Lasse.

En andelshaver opfordrede til at man fik vasket sin bil i vaskehal i stedet for at vaske bilen med vandslangen.

En andelshaver spurgte til nyanlagte bede og undrede sig over at man ikke havde hørt mere om det. Bestyrelsen oplyste at de og andre medlemmer af foreningen havde benyttet sig af muligheden for at plante i området, som ellers bare bestod af græs og at alle andelshavere var velkomne til at sætte planter dernede, eftersom der var masser af plads. Men det var vigtigt at pointere at det indledningsvist ikke var hensigten at der skulle plantes noget på arealet, men at det var nødvendigt at skærme af, for at holde Japansk Pileurt væk, som ellers ville vokse ind på foreningens arealer fra nabogrunden. Der kæmpes i øvrigt stadig med at holde det nede. Derudover var det også vigtigt at synliggøre at det er foreningens arealer, fordi foreningen tidligere har mistet arealer til en nabogrund.

En andelshaver ønskede at man overgik til at modtage indkaldelser, regnskaber og referater digitalt i stedet for fysisk. Dirigenten oplyste at det krævede at man oprettede en aftale om digital kommunikation i foreningen.

**Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten ved brug af NemID.
Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Bisgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:67436786

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-05-06 06:49:39 UTC

NEM ID 

Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6f503e6-0a6b-4b62-ab22-be3a0e1c7954

IP: 2.107.xxx.xxx

2022-05-07 08:16:33 UTC

Mit  

Claus Astrup Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070647009299

IP: 185.30.xxx.xxx

2022-05-08 06:45:32 UTC

NEM ID 

Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-473348299188

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-05-09 06:12:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BIEVY-L8ECA-IE02D-AJDKB-DZCIV-VGVEE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>