



A/B Gentofte Boligforening

Referat af ordinær generalforsamling 2023

Onsdag den 19. april 2023 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 1.416,6383
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift.
6. Forslag.
 - A. Forslag om gård dag
 - B. Forslag om hundepasning
7. Valg.

Richard Horton og Claus A. Sørensen er på valg for en 2-årig periode.
Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for en 1-årig periode.
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 administrator Mikkel Lindholm som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig, idet 31 ud af 45 andelshavere var repræsenteret, heraf 9 ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at første forslag på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal og at forslag B skulle træffes ved kvalificeret flertal.

Ad 3. Bestyrelsens beretning

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

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

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet og balancen for 2022 i hovedtræk. Der havde været indtægter for 2.249.504 kr. Den mindre forøgelse af indtægter skyldes indtægter fra foreningens vaskeri.

Dirigenten gennemgik udgifter og gik i dybden med udvalgte poster.

Udgifterne til løbende vedligehold havde været højere end hvad der var budgetteret med, det skyldes primært udskiftning af vinduer og døre i foreningen.

Dirigenten oplyste at posten "andre honorarer", havde været højere end budgetteret, grundet udgifter til ny valuarvurdering, samt udarbejdelse af nyt energimærke.

Planlagt vedligehold - Maler og snedkergennemgang samt carport. Dirigenten oplyser at udgiften var lavere end budgetteret.

Årsregnskabet viste omkostninger for i alt 2.152.293 kr. mod budgetterede 2.613.000 kr. hvilket betød et driftsresultat på 97.211 kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Årsregnskabet viste afdrag på 496.860 kr. på foreningens gæld. Hvilket betød et overført resultat på -399.694.

En andelshaver spurgte om vaskeriindtægter både gælder kontanter og betaling via app. Formanden oplyser at det gælder både kontante og app betalinger.

En andelshaver spurgte om udgiften til en advokat ved undersøgelse af husdyrhold går til foreningen eller til en beboer. Dirigenten oplyser at det er bestyrelsen som har fået juridisk rådgivning og derfor betales af foreningen.

En andelshaver spurgte, hvad udgifterne til reetableringen skyldes. Bestyrelsen oplyste at det stammer fra vand udefra, som havde forårsaget skade i loftet i en andelsbolig.

Herefter gennemgik Dirigenten balancen samt værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgår principperne ved reserver og oplyser om, at man i år havde valgt at opdele foreningens reserver i reserver til vedligehold og reserver til værdiregulering. Bestyrelsen

havde foreslået at i forbindelse med den nye vurdering øgede foreningens samlede reserver fra 24.000.000 kr. til 35.000.000 kr.

Dirigenten konkluderer at det er et balanceret regnskab.

Dirigenten gjorde andelshavere opmærksom på, at hvis de vælger at tage den nye valuarvurdering i brug, så ophæves fastfrysningen af andelskronen.

En andelshaver ønskede at få uddybet årsagen til hvorfor man ønskede at ophæve fastfrysningen. Dirigenten oplyste at bestyrelsen havde valgt at foreslå at den nye valuarvurdering, da man mente at vurderingen var steget nok til at man forsvarligt kunne ophæve fastfrysningen. Samtidig gav det muligheden for at man kunne øge foreningens reserver og samtidig hæve andelskronen.

Dirigenten oplyste at ved den nuværende fordeling af reserver ville valuarvurderingen kunne falde med 15.000.000 kr. før det ville påvirke andelskronen.

En andelshaver til den skyldige afregning til en tidligere andelshaver. Dirigenten oplyste at det ikke havde været muligt at afregne til den tidligere andelshaver og at man fortsat afventede svar fra tidligere andelshaver.

En andelshaver spurgte til den store forskel i vurderingerne på loftlejlighederne og de andre lejligheder. Formanden oplyste at andelenes værdi er fastsat på baggrund af originalt indskud og ikke antal kvadratmeter.

Efter en række uddybende spørgsmål blev årsregnskabet samt andelskronen sat til afstemning.

Årsrapporten for 2022 med en andelskrone på 1.416,6383 kr. pr. indskudskrone blev enstemmigt godkendt. Herunder også ophævelse af fastfrysning af andelskronen.

Herefter gennemgik dirigenten nøgleoplysningskema bilag 4.

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

Budgetforslaget for 2023 med uændret boligafgift blev gennemgået i hovedtræk for generalforsamlingen.

Dirigenten gjorde opmærksom på at budgettet er et forslag og de enkelte poster vil blive gennemgået og at budgettet ville blive sat til afstemning først i sit nuværende format og hvis det ikke kunne godkendes, sættes til afstemning uden udvalgte poster.

Bestyrelsen uddybede posterne orangeri, kalkreduceringsanlæg, belysning af fællesarealer og rådgivning til opstart af fjernvarme.

Efter en længere diskussion og en række uddybende spørgsmål, satte dirigenten budgettet til afstemning.

Dirigenten satte først det mest vidtgående forslag til afstemning, budgettet i sin helhed, med orangeri, rådgivning til fjernvarme, kalkreduceringsanlæg og belysning.

En andelshaver meddelte at de ønskede skriftligt afstemning, hvilket blev imødekommet.

Budgettet med uændret boligafgift blev vedtaget med 17 stemmer for, 13 imod og 1 blank stemme.

Ad 6. Forslag

Forslag A - Forslag om gård dag

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller som motiverede forslaget.

Andelshaver synes der skulle være klare rammer for gård dag og at forslaget ville øge incitamentet til at deltage i foreningens arbejdsdag.

En andelshaver oplyste at foreningens vedtægt foreskrev at fællesarbejder skulle indkaldes med 1 måneds varsel. Dirigenten oplyste at forslaget var nødt til at bøje sig for vedtægten og at hvis forslaget blev vedtaget, skulle arbejdsdage fortsat indkaldes med 4 ugers varsel og ikke 14 dage som det fremgik af forslaget.

Da generalforsamlingen havde fremsat deres holdninger til forslaget, blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Forslaget blev nedstemt med 20 stemmer i mod, 9 for og 2 blanke.

Forslag B - Forslag om hundepasning

Dirigenten gav ordet videre til forslagsstiller som motiverede forslaget.

En andelshaver påpeger at administrator har bedt vedkommende om at trække sit forslag tilbage, fordi det minder om det pågældende forslag, som lige var blevet præsenteret.

Administrator meddelte andelshaveren, at hensigten ikke var at få andelshaveren til at trække sit forslag, men at gøre opmærksom på at der blev stillet et lignende forslag om hundepasning og hvorvidt andelshaveren var bekendt med dette.

En andelshaver spurgte hvad husorden/vedtægterne står der betyder at andelshaverne ikke kan have besøg af hunde i foreningen.

Formanden meddelte at besøg er tilladt, men at det vurderes hvornår der er tale om besøg og hvornår der er tale om pasning eller hundehold. På nuværende tidspunkt er besøg tilladt og defineret ved at hunden er ledsaget af sin ejer.

Forslagsstiller meddelte vedkommende, at forslaget omhandlede overnattende hunde i ejendommen. Hvilket på nuværende tidspunkt er i strid med reglerne. Formanden meddeler at der har været juridisk rådgivning på dette, da en andelshaver undrer sig over, at det ikke fremgår eksplicit at besøgende hunde ikke må overnatte.

Formanden oplyste at det er regler for hund med overnatning og ikke det at have hund på besøg, da der kan opstå forvirring om hvorvidt der er tale om besøg og hundehold.

En andelshaver stiller sig undrende overfor hvorfor det er nødvendigt at inddrage dette til vedtægten, da det ikke er defineret hvor der står begrænsninger i vedtægten omkring hundepasning. Formanden meddeler at der er en jurist som har rådgivet foreningen til, at det er sådan reglerne skal tolkes.

Formanden kommenterede at det er nødvendigt med klare retningslinjer og sanktionsmuligheder, da det ellers er umuligt for bestyrelsen at håndhæve.

En andelshaver mente ikke at eksklusion fra foreningen var passende for overtrædelse af reglerne for hundepasning. Et bestyrelsesmedlem oplyste at eksklusion i typisk var yderste konsekvens af overtrædelse af udvalgte vedtægtsbestemmelser.

Formanden fastholdt, at der er nødt til at være en sanktionsmulighed, hvis en andelshaver bryder reglerne.

En andelshaver spurgte om der er en paragraf som definerer servicehund. Formanden oplyste at servicehund ikke er defineret i vedtægten og at der på nuværende tidspunkt er givet dispensation til en servicehund i foreningen.

Forslaget bliver sat til skriftlig afstemning, da der er tale om en ændring/tilføjelse til foreningens vedtægt skulle forslaget vedtages med kvalificeret flertal.

Forslaget kunne ikke vedtages, da der var 16 stemmer for, 14 stemmer i mod, 1 blank stemme.

Ad 7. Valg

Bestyrelsesmedlemmerne Richard Horton og Claus A. Sørensen er på valg for en 2-årig periode.

Begge genopstillede, derudover opstillede Elise Jensen også til bestyrelsesposten.

Da vedtægten foreskriver at bestyrelsen består af 3 medlemmer og 2 suppleanter, blev der kampvalg om bestyrelsesposterne.

Generalforsamlingen ønskede skriftlig afstemning. Elise og Richard blev valgt til bestyrelsen.

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
Elise Bøllund Jensen
Richard John Horton

På valg:

2024
2025
2025

Suppleanter:

Per Bruun Andersen
Emilie Ersgaard

2025
2025

8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede Redmark. Redmark modtog genvalg.

9. Eventuelt

En andelshaver spurgte om trappevaskere kunne overtales til at lægge måtterne ned efter trappevask, af hensyn til fare for indbrud.

Formanden oplyste at de sandsynligvis lader måtterne stå oppe mens gulvet tørrer, men at de ville forsøge at være behjælpelig med dette.

En andelshaver ønskede at vide hvordan der træffes beslutninger i bestyrelsen hvis en af medlemmerne er inhabil, og de 2 øvrige medlemmer er uenige. Bestyrelsen oplyser at så tages suppleanterne i brug.

En andelshaver spurgte om der er defineret et beløb som bestyrelsen kan råde over, uden godkendelse fra andelshaverne.

Formanden oplyste at budgettet er udgangspunktet for hvordan foreningens midler skal bruges.

En andelshaver ønskede mere kommunikation eller inddragelse fra bestyrelsen, f.eks. i forbindelse med belysning i gården.

En andelshaver ønskede at bestyrelsen hurtigst muligt går i gang med fjernvarmeundersøgelserne.

En andelshaver ønskede at der igen skulle afholdes sommerfest i foreningen.

En andelshaver havde en forespørgsel bordene stilles ud i forbindelse med arbejdsdagen.

Dirigenten takkede for aftenen og hævede generalforsamlingen kl. 21:20

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 178.72.xxx.xxx

2023-05-11 07:56:50 UTC

NEM ID 

Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: 041affa7-c786-46d1-a271-47446f9022f1

IP: 77.66.xxx.xxx

2023-05-11 09:05:24 UTC

Mit  

Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-05-11 09:57:03 UTC

Mit  

Elise Sofie Bøllund Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 371e418a-53e0-453e-a8c8-2898c3b71503

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-11 19:40:58 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: BIYLO-QWABL-MFPBQ-4E8TV-C3MCU-DUNH3

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>