



A/B Gentofte Boligforening
CVR-nr.: 20074310
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Onsdag den 3. april 2025 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Gentofte Boligforening, der afholdes i 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 nøgleoplysningsskema 4 og fastsættelse af andelskrone. Bestyrelsen indstiller en stigning i andelskronen til 1.625,752
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift.
6. Forslag.
Forslag 1 om honorar til bestyrelsen.
7. Valg.
Bestyrelsesmedlemmerne Elise Bøllund Jensen og Richard Horton var 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.

---o0o---

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 kundechef Vibeke Harders fra CEJ som dirigent og administrator Mikkel Lindholm som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig, idet 36 ud af 45 andelshavere var repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt.

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

Dirigenten foreslog på vegne af bestyrelsen at ændre rækkefølgen på dagsordenen, så forslaget om honorar til bestyrelsen blev afviklet inden valg af bestyrelsen. En andelshaver opponerede mod dette, så derfor blev dagsordenen fastholdt som i indkaldelsen.

Ad 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev gennemgået af formanden, hvor følgende emner blev drøftet kort:

- Tak til Elise for hendes bestyrelsesarbejde.
- Rotter i foreningen – er blevet fanget af eksternt firma.
- Erhvervsandel efterspurgte nøgler – formanden oplyste om en brik vedkommende kan få.
- Andelshavere ytrede deres tak til bestyrelsen.

Da der ikke var yderligere 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 2024 i hovedtræk. Foreningen havde indtægter for 2.258.858 kr. Den højere indtægt i forhold til budgettet skyldes en renteindtægt grundet en aftalekonto hos Nordea.

Der var spørgsmål fra forsamlingen, blandt andet om udgiften til lamperne i gården, samt udgiften til kontorhold i bestyrelsen.

En andelshaver spurgte, om bestyrelsen opnår fradrag i boligafgiften som en del af aflønningen for bestyrelsesarbejdet. Dirigenten afkræftede dette.

Årsregnskabet viste omkostninger for i alt 1.998.391 kr. mod budgetterede 1.828.000 kr., hvilket betød et driftsresultat på 260.467 kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Årsregnskabet viste afdrag på 508.762 kr. på foreningens gæld, hvilket betød et overført resultat på -248.295 kr.

Herefter gennemgik dirigenten balancen samt værdiansættelsen.

Dirigenten konstaterede, at foreningen har fået en stigning i valuarvurderingen til en værdisætning på 116.000.000 kr., en stigning på 6,6 mio. kr. i forhold til sidste år. En andelshaver spurgte til renten på en aftalekonto. Dirigenten konstaterede, at den på nuværende tidspunkt er nede på 1,7 %.

Dirigenten konkluderede, at der fortsat er et skyldigt beløb til en fraflyttet erhvervsandelshaver, da vi fortsat ikke kan få valideret det oplyste kontonummer.

Dirigenten gennemgik efterfølgende det lovpligtige bilag 4 med centrale økonomiske nøgleoplysninger.

En andelshaver spurgte til reserven, hvor dirigenten og formanden oplyste, at den er på i alt 35 millioner kr.

Bestyrelsen havde foreslået, i forbindelse med den nye vurdering, at fastholde foreningens reserver til værdiregulering og vedligeholdelse og foreslå en stigning i andelskronens værdi til 1.625,752 kr.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, satte dirigenten årsrapporten for 2024 med en andelskrone på 1.625,752 kr. pr. indskudskrone til afstemning. Dette 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 2025 med uændret boligafgift blev gennemgået i hovedtræk for forsamlingen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at budgettet først endeligt blev lukket, når forslaget om honorar til bestyrelsen var blevet behandlet, da dette har økonomisk konsekvens.

Formanden oplyste, at der skal foretages udskiftning af døre og belysning på hovedtrapperne.

Formanden gjorde opmærksom på, at de 12.000 udgår af budgettet, hvis forslaget om honorar til bestyrelsen blev vedtaget, samt at de ting som bliver foretaget på ejendommen, også kan være forbedringer, som dermed kan få andelsværdierne til at stige.

Foreningen har et budgetteret overskud på 412.500 kr. inden afdrag på prioritetsgæld.

Dette punkt blev genoptaget efter nedenstående forslag blev forkastet og udgiften på 96.000 til andre honorarer dermed udgår af budgettet.

Da der ikke var nogen spørgsmål til budgettet, satte dirigenten det til afstemning. Budgettet med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Forslag

Der var stillet forslag om honorar til bestyrelsen. Dirigenten videregav ordet til forslagsstiller.

På generalforsamlingen blev der holdningsudvekslet en del, og følgende punkter blev drøftet:

- Bestyrelsen er et tillidshverv uden honorar.
- Respekt for arbejdet. Bestyrelsen burde have en mindre byrde og arbejdet bør fordeles i form af flere udvalg, uden honorar. Flere påpegede at dette tidligere var blevet foreslået, uden opbakning.

- Formanden støtter udvalg, men mener honorar er nødvendigt.
- Andelshavere efterspurgte et timeantal fra bestyrelsen.
- Honoraret gælder generelt for bestyrelsen og altså ikke kun den nuværende/siddende bestyrelse.
- Flere ytrede, at der sjældent har været opbakning til fælles incitamenter.
- Andelshavere mente, at der var en lukket klub og en magtfuldkommenhed omkring bestyrelsen. I forlængelse heraf blev det drøftet om der var mistro til bestyrelsen.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning. Der var stemmelighed med 18 for og 18 imod. Dette medførte at forslaget ikke kunne vedtages, da der således ikke var et flertal.

Ad 7. Valg

Bestyrelsesmedlemmerne Elise Bøllund Jensen og Richard John Horton var på valg for en 2-årig periode. Richard genopstillede. Elise genopstillede ikke.

Ligeledes opstillede Birgit fra Søgårdsvej 1, 3. th og Signe fra Søgårdsvej 1, 3. tv.

Da der var flere som at stille op til bestyrelsen blev der ved 2 skriftlige afstemninger valgt bestyrelsesmedlemmer.

Richard og Birgit blev valgt på baggrund af afstemningerne.

Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen, der vælges for 1 år ad gangen.

Per Bruun Andersen genopstillede.

Emilie Ersgaard genopstillede.

Bent Pedersen fra Søgårdsvej 1, 2. th stillede op.

Signe stillede også op som suppleant.

Der blev ligeledes holdt skriftlig afstemning om suppleanter.

Bent og Emilie blev valgt med hhv. 17 og 16 stemmer.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand, Michael Nyborg
Birgit Wraae
Richard John Horton

På valg:

2026
2027
2027

Suppleanter:

Bent Kuhnau Pedersen	2026
Emilie Ersgaard	2026

Ad 8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede Redmark. Redmark modtog genvalg.

Ad 9. Eventuelt

En andelshaver spurgte til vinduespudsning på opgangene. Bestyrelsen bekræftede, at det blev sat i gang.

En andelshaver spurgte, om dem der skovler sne i gården, også står for at udføre glatførebekæmpelse. Formanden svarede, at de måske ikke altid har haft koden til porten, så det derfor ikke altid er blevet gjort.

En andelshaver opfordrer til at folk ikke leger politibetjente i foreningen og henviser til uheldige hændelser. Samtidig opfordres der til, at folk hilser på hinanden og holder en god tone.

En andelshaver spurgte til et bestemt højbed og en biavl i forening og om man kan smage det honning der kommer ud af denne biavl.

En andelshaver spurgte hvem der står for tømning af tørretumblerpengene og påpegede at pengene var blevet glemt nede i kælderen efter de var blevet tømt.

Da der ikke var flere kommentarer, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19:37.

PENNEO

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

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

Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

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

IP: 176.20.xxx.xxx

2025-04-25 09:32:35 UTC



Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.107.xxx.xxx

2025-04-25 10:39:36 UTC



Birgit Berner Wraae

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 44db31df-624e-4cd1-b4d2-631ad334d96b

IP: 94.147.xxx.xxx

2025-04-25 14:59:15 UTC



Vibeke Harders

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

Serienummer: f763baf6-ee73-4b05-8b34-06874830ed7f

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-04-28 07:31:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.