

BESLUTNINGSREFERAT

E/F Gentofte Vænge II – ordinær generalforsamling

Mødested: Ejendommens strygekælder under Snogegårdsvej 8E, 2820 Gentofte
Mødedato: Torsdag den 24. april 2025, kl. 18.30
Fremmødte: Der var repræsenteret 11 af foreningens 86 lejligheder, heraf 2 ved fuld-
magt, som repræsenterende 69 af ejendommens i alt stemmeberettigede
fordelingstal på 509.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
4. Fremlæggelse af det af bestyrelsen godkendte budget til medlemmernes orientering
Bestyrelsen foreslår at E/F bidraget hæves med 10% med tilbagevirkende kraft pr. 1/1-25
5. Forslag fra bestyrelsen
*a) Forslag om at give bestyrelsen mandat til at undersøge og opdatere beslutningsforslag vedrørende re-
novering af for- og bagtrapper, herunder indhentning af tilbud og ekstern rådgivning*
6. Forslag fra medlemmerne - udgår da ingen medlemsforslag er modtaget
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS som dirigent og Signe Marstrand fra DEAS som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes § 5 og oplyste at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens årsberetning

Konstitueret formand, Ahmed Janusse, aflagde bestyrelsens beretning.

Der fremkom enkelte spørgsmål fra forsamlingen. En ejer spurgte om der var en grund til at man kun havde malet den ene halvdel af vaskekælderens. Bestyrelsen forklarede at man indtil videre kun havde udført malerarbejde i den side af vaskekælderens, hvor man har renoveret sokkelen. Det oplyses at resten af vaskekælderens vil blive istandsat senere. En ejer udtrykte utilfredshed med ejendommens vicevært, hvortil formanden oplyste, at bestyrelsen forsøger at finde en løsning med ejendomsservicefirmaet. En ejer fortalte at hendes cykel var bortkommet ifm. cykeloprydningen. Der blev henstillet til at ejeren tog kontakt til hittegodskontoret.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Signe Marstrand fra DEAS fremlagde årsregnskabet for 2024 og fremhævede forskellene i forhold til budgettet for 2024. Regnskabet viste et driftsoverskud på kr. 92.651,-, som blev overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2024 udgjorde kr. 1.566.920,-.

Der fremkom enkelte spørgsmål til årsregnskabet. En ejer spurgte hvad posten "Øvrige abonnemeter" dækkede over. Posten dækkede i 2024 over det faste hostinggebyr til foreningens hjemmeside, som udgjorde kr. 778,-. Posten dækkede derudover driftsførelse af en difference i foreningens antenneregnskab, som havde udgjort kr. 5.985,-.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af de af bestyrelsen godkendte budget til medlemmernes orientering

Signe Marstrand fra DEAS A/S gennemgik det af bestyrelsen godkendte budget for 2025, herunder bestyrelsens forslag om 10% stigning af fællesudgifterne med tilbagevirkende kraft, pr. 1. januar 2025.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen vedrørende overvejelserne bag en eventuel stigning af fællesudgiften. På vegne af bestyrelsen forklarede formand, Ahmed Janusse, at der ikke havde været set stigning af ejerforeningsbidraget i foreningen længe, og at bestyrelsen havde overvejet en række forskellige muligheder for at skabe en tidssvarende prisstigning af ejerforeningsbidraget – bl.a. mindre faste årlige stigninger og nettoprisindeksering, men at bestyrelsen havde valgt at indstille en større stigning i stedet. Formanden uddybede, at bestyrelsen ikke forestillede sig at fællesbidraget skulle stige yderligere, i de kommende år. En række ejere udtrykte bekymring over den store procentvise stigning, mens andre var positivt stemte overfor stigningen. Bestyrelsen forklarede at den øgede indtægt fra stigningen i ejerforeningsbidraget, bl.a. skulle være med til at dække udgifterne til renoveringen af hovedtrapperne.

En ejer stillede ændringsforslag om først at implementere stigningen pr. 1. juni 2025. Dirigenten konstaterede at der først skulle stemmes om det mest vidtgående forslag – altså stigning af ejerforeningsbidraget pr. 1. januar 2025 – hvorefter budgetforslaget blev sendt til afstemning.

Stemmerne fordelte sig således:

Stemmer for: 7 ejere med et samlet fordelingstal på 35

Stemmer imod: 4 ejere med et samlet fordelingstal på 34

Budgettet blev herefter godkendt som nedenfor:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024
INDTÆGTER				
Aconto E/F-bidrag		2.258.025	1.963.502	1.963.500
Øvrige indtægter	1	15.000	34.650	15.000
Renteindtægter	2	10.000	9.123	0
INDTÆGTER I ALT		2.283.025	2.007.275	1.978.500
UDGIFTER				
Forbrugsafgifter	3	585.000	556.447	580.000
Forsikringer og abonnementer	4	147.500	141.691	139.000
Ejendomsdrift	5	342.500	417.551	360.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		110.000	162.100	162.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	153.000	154.933	140.500
Løbende vedligeholdelse		280.500	143.039	100.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	307.500	338.863	307.500
UDGIFTER I ALT		1.926.000	1.914.624	1.789.000
DRIFTSRESULTAT		357.025	92.651	189.500
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		357.025	92.651	189.500
DISPONERET I ALT		357.025	92.651	189.500
NØGLETAL PR. MÅNED				
Fællesudgifter pr. fordelingstal		370	321	321
Gns. fællesudgifter pr. ejerlejlighed		2.188	1.903	1.903

5. Forslag fra bestyrelsen

- a) *Forslag om at give bestyrelsen mandat til at undersøge og opdatere beslutningsforslag vedrørende renovering af for- og bagtrapper, herunder indhentning af tilbud og ekstern rådgivning*

Bestyrelsesmedlem, Alexander Jensen, motiverede forslaget og forklarede, at bestyrelsen har arbejdet med 2 forskellige finansieringsmodeller – én hvor alle hovedtrapper renoveres samtidig og finansieres gennem fælleslån, og én hvor renoveringen vil ske i etaper, så den løbende udgift til projektet kan dækkes af driften. Dirigenten oplyste at der på generalforsamlingen i 2019 blev vedtaget et forslag vedrørende renovering af hoved- og bagtrapper, men at man senere nedprioriterede projektet, til fordel for renovering af ejendommens brugsvandsinstallationer. Bestyrelsesformand, Ahmed Janusse, uddybede yderligere, at der er mange omkostninger forbundet med at opstarte et så omfattende projekt, hvorfor bestyrelsen søgte at opnå et mandat til at anvende foreningens midler, fra generalforsamlingen. Der fremkom enkelte opklarende spørgsmål. En ejer oplyste at bagtrapperne er blevet renoveret siden man vedtog det oprindelige beslutningsforslag i 2019.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

6. Forslag fra medlemmerne

Der var ikke fremkommet forslag til behandling, hvorfor punktet udgik af dagsordenen.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Anders Christensen ønskede ikke at genopstille. Alexander Jensen, Ahmed Jannuse og Jannicka Katharina Olsen var alle villige til genvalg. Elvi R. Nissen, der tidligere har indgået i bestyrelsen, stillede også op.

Der var valg til alle kandidater.

8. Valg af suppleanter

Mie Jørgensen ønskede ikke at genopstille. Trine L.K. Andersen stillede op til posten som bestyrelsessuppleant og blev valgt.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Ahmed Jannuse (formand)	ejer af Snogegårdsvej 8A, 1. tv.
Alexander Jensen	ejer af Snogegårdsvej 8H, st. th.
Elvi R. Nissen	ejer af Snogegårdsvej 8C, 2. tv.
Jannicka Katharina Olsen	lejer af Snogegårdsvej 8F, 1. th.
Trine L.K. Andersen (bestyrelsessuppleant)	ejer af Snogegårdsvej 8B, 2. th.

9. Valg af revisor

Der var genvalg af Grant Thornton.

10. Orientering fra bestyrelsen

Der fremkom intet til dette punkt.

11. Eventuelt

En ejer oplyste at der var problemer med bevægelsessensoren på lyset i tørrerum 4. Bestyrelsen lovede at finde en løsning, så der kunne komme bedre belysning i tørrerummet. En ejer stillede spørgsmål til den utætte faldstamme i kælderen under Snogegårdsvej 2. Bestyrelsen oplyste at driftslederen var sat på sagen. En ejer fortalte at der ifm. istandsættelse af kælderen, er blevet nedtaget flere tørresnore og spurgte om der kunne sættes flere op igen. En ejer spurgte om nogle i forsamlingen havde kendskab til om der før havde været sammenlagt lejligheder i ejendommen. Dirigenten henstillede til at ejeren kontaktede kommunen, og forhørte sig om muligheden for sammenlægning. En ejer efterspurgte rensning af foreningens affaldscontainerne. En erhvervs ejer spurgte ind til muligheden for at etablere mere udsugning i sit erhvervslokale, hvortil der fremkom let debat om slam i ejendommens udluftningskanaler – bestyrelsen lovede at kigge ind i problemet. En ejer spurgte hvor man kunne finde affaldsposer. Det blev oplyst at affaldsposerne kan findes i ejendommens strygekælder.

En ejer spurgte om der var en årsag til at man havde valgt at indkøbe vaskemaskiner af forskellige fabrikater, hvortil bestyrelsen forklarede at de havde indkøbt to forskellige maskiner, for at teste hvad der virker bedst. Bestyrelsesmedlem, Alexander Jensen, forklarede også at man havde valgt at indkøbe almindelige forbrugsmaskiner, fremfor industrimaskiner, da bestyrelsen havde vurderet at driftsomkostningerne var lavere for de almindelige forbrugsmaskiner. I forlængelse heraf, spurgte en ejer om bestyrelsen var bekendte med manglende afløb i vaskekælderen ved de nye maskiner. Bestyrelsen oplyste at de var bekendte med problemet og arbejdede på at udbedre fejlen. En ejer ansporede til at man opdaterede oplysningerne på MobilePay nummeret i vaskeriet, så det fremgik tydeligt at pengene blev overført til E/F Gentofte Vænge II.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19.45.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Signe Marstrand Sommer

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: b78a0a6d-25cf-4611-bd1b-56339dab52be

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-05-15 10:56:26 UTC



Lea Krogsgaard-Hjorth

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: d70fc536-d565-42ba-8b4a-456f547d66c4

IP: 212.237.xxx.xxx

2025-05-16 08:07:42 UTC



Elvi Rohde Nissen

Bestyrelse

Serienummer: b6d32a24-4334-4183-b872-cb1dc0a22a70

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-17 15:21:53 UTC



Alexander Jensen

Bestyrelse

På vegne af: E/F Gentofte Vænge II

Serienummer: 11226511-7636-4663-81a5-0adeae2ebe7a

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-05-19 14:02:27 UTC



Ahmed Jannuse

Formand

På vegne af: E/F Gentofte Vænge II

Serienummer: f35a0315-0413-4077-b525-48e52aaded28

IP: 130.226.xxx.xxx

2025-05-19 15:08:24 UTC



Jannicka Katarina Olsen

Bestyrelse

På vegne af: E/F Gentofte Vænge II

Serienummer: 7d34499f-6d64-4587-ab69-9f5737ecb86d

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-04 11:12:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: CDFL8-QH56B-DEB6G-E4YW-N25QQ-5F324

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.