

J.nr. 00061-001 KCH/MLB

REFERAT

af ordinær generalforsamling i A/B Lille Odinhøj

Tirsdag den 28. april 2026 kl. 15.00 afholdtes i A/B Lille Odinhøjs selskabslokale ordinær generalforsamling med følgende punkter på dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport 2025 og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten, herunder andelsværdien
4. Forelæggelse af driftsbudget for 2026 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften og prisen for spisebilletter, samt oplysning om ejendommens vedligeholdelsesstand og modernisering.
5. Forslag fra medlemmerne/bestyrelsen:
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring af § 13, stk. 2, litra C, således at foreningen overgår fra traditionel eksterne venteliste til interesseliste pr. 1. januar 2027, jf. bilag 5.a.
6. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
 - a. Bestyrelsesformand - John Brødbæk - på valg i 2026
 - b. Bestyrelsesmedlem - Lars Christensen - på valg i 2026
 - c. Bestyrelsesmedlem - Anne Marie Aagaard - på valg i 2026, modtager ikke genvalg
 - d. Bestyrelsesmedlem - Lene Grønning - ikke på valg (2027)
 - e. Bestyrelsesmedlem - Verner Jensen - ikke på valg (2027)
 - f. Bestyrelsesmedlem - Søren Benn - ikke på valg (2027)
 - g. 1. suppleant Henning Amelung og 2. suppleant Bjørn Raagaard Andersen er begge på valg i 2026. Bestyrelsen foreslår følgende til valg til bestyrelsen: Henning Amelung (lejlighed 216), suppleant: Anette Christensen (lejlighed 102).
7. Eventuelt

Ad punkt 1 – Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg:

Bestyrelsesformand John Brødbæk bød velkommen til generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslog administrator, advokat Ken Torpe Christoffersen (KTC) valgt som dirigent, og advokat Malin Lundø Brun (MLB) valgt som referent, og dette blev enstemmigt vedtaget.

KTC takkede for valget som dirigent og på MLBs vegne for valget som referent.

KTC konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og derved lovligt afholdt og beslutningsdygtig, hvilket der ikke var indsigelser mod.

KTC anmodede om, at der blev nedsat et stemmeudvalg for det tilfælde, at nogle af medlemmerne måtte ønske skriftlig afstemning af det forslag, der skulle behandles ved generalforsamlingen. Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af 2 medlemmer.

Til stede på generalforsamlingen var i alt repræsentanter for 93 andelsboliger, herunder 8 repræsenteret ved fuldmagt, ud af 148 andelsboliger.

Ad punkt 2 – Aflæggelse af bestyrelsens beretning:

Bestyrelsesformand John Brødbæk aflagde bestyrelsens beretning. Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev enstemmigt taget til efterretning med klapsalver.

Ad punkt 3 – Forelæggelse af årsrapport 2025 og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten, herunder andelsværdien

KTC gennemgik årsrapporten for 2025, der udviste, at de samlede indtægter havde andraget kr. 13.192.130, mens de samlede omkostninger, inkl. byggesag, udgjorde kr. 18.488.329, hvilket gav et underskud før finansielle poster på kr. 5.296.199, og dette gav et samlet forventet underskud på kr. 5.911.409. Årets resultat fratrukket betalte prioritetsafdrag og afskrivninger havde givet et samlet likviditetsunderskud på kr. 7.383.113.

Foreningens egenkapital før andre reserver var blevet forøget fra kr. 72.643.757 til kr. 82.634.955, mens egenkapitalen, inkl. andre reserver, var blevet forøget fra kr. 92.488.297 til kr. 98.310.950.

Der var blevet afdraget på prioritetsgælden, der var faldet fra kr. 60.156.526 til kr. 58.667.719.

KTC konstaterede, at foreningen havde fordelagtige lån.

KTC gennemgik herefter nøgleoplysningerne og andelsværdiberegningen. Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen var baseret på fastholdt vurdering, men påvirket af årets resultat. Andelsboligforeningens formue kunne pr. 31. december 2025 herefter opgøres til kr. 96.236.621, svarende til at andelskronen udgjorde 8.445,51 pr. m².

Det bemærkes, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 4,00 % (side 19).

Oversigt over andelsværdierne for de enkelte typer af andelsboliger fremgik af årsregnskabet for 2025 (side 25).

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til årsregnskabet.

Regnskabet blev herefter med den fastholdte vurdering, driftsresultatet, den beregnede andelskrone og de i regnskabet anførte andelsværdier for de enkelte andelsboliger enstemmigt godkendt af foreningen.

Foreningens nuværende revisor, BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, blev genvalgt.

Ad punkt 4 – Forelæggelse af driftsbudget for 2026 og evt. ændring af boligafgiften.

KTC gennemgik budgettet for 2026, hvor der budgetteres med indtægter på i alt kr. 10.977.700 og udgifter på i alt kr. 9.488.900, således at der budgetteres med et resultat før afdrag til Jyske Realkredit på 1.488.800 og et resultat efter afdrag på kr. 0,00.

Det bemærkedes, at der var lagt op til en stigning på 2,11 % i boligafgiften, mens prisen for spisebilletter fra den 1. juli 2025 fastholdtes.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til budgettet.

Budgettet for 2026 blev herefter godkendt med den foreslåede stigning i boligafgiften.

Ad punkt 5 - Forslag fra medlemmerne/bestyrelsen:

Ad punkt 5a) - Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring af § 13, stk. 2, litra C, således at foreningen overgår fra traditionel ekstern venteliste til interesseliste pr. 1. januar 2027, jf. bilag 5.a.

Bestyrelsesmedlem Lars Christensen motiverede det af bestyrelsen fremsatte forslag om vedtægtsændring, hvorefter foreningen pr. 1. januar 2027 skulle overgå fra en traditionel ekstern venteliste til en interesseliste. Han redegjorde i den forbindelse for fordele og ulemper ved ændringen samt for, hvorledes det var hensigten at administrere interesselisten.

Der udspandt sig herefter en drøftelse af forslaget blandt de fremmødte medlemmer, hvor der blev givet udtryk for divergerende holdninger til, om foreningen burde overgå til en interesseliste.

Forinden forslaget blev sat til afstemning, forespurgte KTC, om nogen af medlemmerne ønskede skriftlig afstemning. Ét medlem tilkendegav ønske herom.

KTC oplyste i den forbindelse, at der var tale om en vedtægtsændring, som kun kunne vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede var repræsenteret, og hvor forslaget opnåede tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne ja- og nejstemmer.

Da mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, ville forslaget – såfremt det opnåede tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne ja- og nejstemmer – skulle behandles på en ny generalforsamling. På denne kunne forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer der var repræsenteret.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

63 medlemmer stemte for forslaget, 25 medlemmer stemte imod, og 5 medlemmer afgav blank stemme.

Forslaget blev således foreløbigt vedtaget.

Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Ad punkt 6 – Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Bestyrelsesformand John Brødbæk var på valg og meddelte, at han var villig til genvalg.

Bestyrelsesformand John Brødbæk blev genvalgt for en 2-årig periode med klapsalver.

Bestyrelsesmedlemmerne Lars Christensen og Anne Marie Aagaard var ligeledes på valg. Lars Christensen var villig til genvalg, mens Anne Marie Aagaard havde meddelt, at hun ikke ønskede genvalg. Der skulle derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen foreslog Henning Amelung (lejlighed 216).

Lars Christensen blev genvalgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode med klapsalver.

Henning Amelung (lejlighed 216) blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode med klapsalver.

Da Henning Amelung var blevet valgt til bestyrelsen, og 2. suppleant Bjørn Raagaard Andersen meddelte, at han ikke ønskede genvalg, skulle der vælges nye suppleanter.

Bestyrelsen foreslog Anette Christensen (lejlighed 102) som suppleant.

Der var ingen øvrige kandidater.

Anette Christensen (lejlighed 102) blev valgt som 1. suppleant for en 1-årig periode med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

<i>Bestyrelsesformand John Brødbæk</i>	<i>på valg i 2028</i>
<i>Bestyrelsesmedlem Lars Christensen</i>	<i>på valg i 2028</i>
<i>Bestyrelsesmedlem Henning Amelung</i>	<i>på valg i 2028</i>
<i>Bestyrelsesmedlem Lene Grønning</i>	<i>på valg i 2027</i>
<i>Bestyrelsesmedlem Verner Jensen</i>	<i>på valg i 2027</i>
<i>Bestyrelsesmedlem Søren Benn</i>	<i>på valg i 2027</i>
<i>1. suppleant Anette Christensen</i>	<i>på valg i 2027</i>

Ad punkt 7 – Eventuelt:

Under punktet Eventuelt blev følgende drøftet:

Et medlem forespurgte, om papircontaineren måtte anvendes, hvilket blev bekræftet.

KTC oplyste, at der pr. 1. januar 2026 var trådt nye regler om el-ladestandere i kraft, og at der ville blive udsendt vejledning herom til foreningen snarest.

Et medlem takkede for den gode modtagelse i foreningen.

Bestyrelsesformand John Brødbæk anmodede medlemmerne om at gøre familiemedlemmer og bekendte opmærksomme på, at parkering ved blok B ikke er tilladt.

John Brødbæk takkede generalforsamlingen for opbakningen og bestyrelsen, herunder Bjørn Raagaard Andersen, samt Bent Graver og Uffe Hansen for det store arbejde, som de havde ydet i det forgangne år.

Som tak for deres store indsats blev de betænkt med en vingave. John gav endvidere Anne Marie en stor tak for hendes mangeårige indsats som både formand og menigt medlem af bestyrelsen.

John Brødbæk bemærkede, at generalforsamlingen havde valgt en ny bestyrelse, som herefter er ansvarlig for foreningens drift. Han anmodede om arbejdsro til bestyrelsen og køkkenudvalget og opfordrede til, at henvendelser fra medlemmer sker skriftligt til behandling. Desuden oplyste han, at Probo og Hugin skal anvendes til aktiviteter, og at bestyrelsen opfordrede til en konstruktiv og hensigtsmæssig kommunikation. Han understregede, at formålet fortsat er at være Danmarks bedste andelsforening, og opfordrede til fællesskab frem for individualisme.

Lars Beckvard oplyste, at han havde fremsendt et forslag til generalforsamlingen. Bestyrelsesmedlem Søren Benn bekræftede modtagelsen og oplyste, at forslaget efter anmodning fra Lars Beckvard ville blive besvaret skriftligt af foreningens revisor. Der vedhæftes specifikation over køkkenets regnskab.

Et medlem takkede for gennemførelsen af isoleringsarbejder og bestyrelsens indsats i det forgangne år.

Et medlem forespurgte til varigheden af inddragelsen af bestyrelsesmødelokalet. Bestyrelsesformand John Brødbæk oplyste, at der var tale om en forsikrings sag, men at arbejdet nu ville blive igangsat.

På forespørgsel oplyste John Brødbæk, at den tidligere vicevært Milo fra GEE's Ejendomme, Hus & Have Service v/Lasse Geelmuyden desværre ikke ville vende tilbage, men var erstattet af Oliver og han viste gode takter.

Afslutningsvis takkede John Brødbæk foreningens personale, forpagter, GEE's Ejendomme, Hus & Have Service v/Lasse Geelmuyden, herunder særligt Milo, og WTC advokaterne A/S for indsatsen i det forgangne år.

Herefter var der ikke yderligere bemærkninger.

KTC takkede for en god og konstruktiv generalforsamling og erklærede denne for afsluttet kl. 16.40.

Således passeret.

Ken Torpe Christoffersen
Dirigent og administrator

John Brødbæk
Bestyrelsesformand

Lars Christensen
Bestyrelsesmedlem

Henning Amelung
Bestyrelsesmedlem

Lene Grønning
Bestyrelsesmedlem

Verner Jensen
Bestyrelsesmedlem

Søren Benn
Bestyrelsesmedlem

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.”

Ken Torpe Christoffersen

Dirigent

På vegne af: WTC advokaterne A/S

Serienummer: ecb590cc-3cb9-48a6-b8ca-d7987d098cab

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-01 11:11:39 UTC



Ken Torpe Christoffersen

Referent

På vegne af: WTC advokaterne A/S

Serienummer: ecb590cc-3cb9-48a6-b8ca-d7987d098cab

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-01 11:11:39 UTC



Lars Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lille Odinshøj

Serienummer: fff167d3-3763-48e3-ba84-8b57311db551

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-01 11:16:35 UTC



John Brødbæk Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Lille Odinshøj

Serienummer: 874f5331-0092-458f-adae-ab9ed8621c7b

IP: 87.60.xxx.xxx

2026-05-01 12:03:41 UTC



Lene Bille-Grønning

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e067111f-3698-4ef8-a4d6-ece3fea8d7e4

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-02 18:47:02 UTC



Henning Oscar Amelung

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2744e3a0-909a-48a6-ba9a-650f1ebf8c93

IP: 212.10.xxx.xxx

2026-05-07 04:51:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1WQT5-5EUJD-0FRAD-1UHFH8-2G0NC-QFQK3

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. 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.

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."

Verner Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4752c5b8-41ba-4159-8875-712b5633a4b7

IP: 188.177.xxx.xxx

2026-05-07 09:59:22 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. 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.