



**A/B Gentofte Boligforening**  
CVR-nr.: 20074310  
**Referat af ordinær generalforsamling 2026**

Torsdag den 9. april 2026 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Gentofte Boligforening, 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 fastsættelse af andelskrone.  
Bestyrelsen indstiller en stigning i andelskronen til 1.849,295.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift.
6. Forslag.  
Forslag 1 fra Ingrid Schou Laustsen om honorar til bestyrelsen.  
Forslag 2 fra Elise Bøllund Jensen vedr. sammenlægning af lejligheder.
7. Valg.  
Bestyrelsesformand 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 kundechef Vibeke Harders fra CEJ som dirigent og administrator Josefine Pilborg som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig, idet 34 ud af 45 andelshavere var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at forslag 1 på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal og forslag 2 kunne træffes med kvalificeret 2/3 af ja og nej stemmer.

### **Ad 3. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning blev gennemgået af formanden. Der var følgende tilføjelser:

- Bestyrelsen kunne oplyse, at etableringen af Yousee er færdig.
- Beate Engelholm afgik ved døden 5. marts

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

Beretningen er vedlagt som bilag 1.

### **Ad 4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport, samt fastsættelse af andelskrone.**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet og balancen for 2025 i hovedtræk. Foreningen havde indtægter for 2.290.142 kr. Den højere indtægt i forhold til budgettet skyldes en renteindtægt, grundet en aftalekonto.

Årsregnskabet viste omkostninger for i alt 1.739.079 kr. mod budgetterede 1.838.000 kr., hvilket betød et driftsresultat på 551.063 kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Årsregnskabet viste afdrag på 514.820 kr. på foreningens gæld. Hvilket betød et overført resultat på 36.243.

Herefter gennemgik dirigenten balancen samt værdiansættelsen.

Dirigenten konstaterede at foreningen har fået en stigning i valuarvurderingen til en værdisætning på 120.300.000, en stigning på 4,3 mio. kr. i forhold til sidste år.

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

Bestyrelsen havde foreslået, i forbindelse med den nye vurdering, at regulere foreningens reserve til værdiregulering med 5.000.000 kr. og foreslog dermed andelskronens værdi til 1.849,295 svarende til en stigning på 223,543 kr. pr. indskudskrone.

Da der ikke var nogle spørgsmål, satte dirigenten årsrapporten for 2025 med en andelskrone på 1.849,295 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 2026 med uændret boligafgift blev gennemgået i hovedtræk for forsamlingen.

Dirigenten gjorde opmærksom på at stigningen af grundskylden kan stige betydeligt de kommende år. Den endelige offentlige ejendomsvurdering afventes.



Dirigenten gjorde ligeledes opmærksom på, at posten andre honorarer på kr. 4.000 var budgetteret for lavt. Posten vil blive reguleret til 40.000 kr., da beløbet er afsat til bl.a. indhentelse af ny valuarvurdering for 2026.

Der var budgetteret med et underskud på -73.000 kr. inden afdrag på gæld. Dette skyldes den ekstraordinære vedligeholdelsesudgift af kr. 498.000 kr., som vedrører nyt bestillingssystem til vaskeriet, Gårdtoilet, reparation af hoveddøre, belysning, elektriske dørpumper.

Da der var stillet forslag om at hæve bestyrelseshonoraret, blev budgettet først sat til afstemning efter behandling af forslag 1.

Efter behandling af forslag 1, som blev forkastet, blev budgettet sat til afstemning, med en ændring i bestyrelseshonoraret, som sættes til 0, og kontor-og telefongodtgørelse på 12.000 kr. Budgettet med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget. Det korrigerede budget er vedlagt som bilag til referatet.

## **Ad 6. Forslag**

### **Forslag 1 fra Ingrid Schou Laustsen om honorar til bestyrelsen.**

Der var stillet forslag om honorar til bestyrelsen. Forslaget er vedlagt som bilag 2. Dirigenten videregav ordet til forslagsstiller.

Forslaget blev herefter drøftet blandt andelshaverne, hvor følgende blev behandlet:

- Forslagsstiller oplyste, at honoraret på kr. 96.000 var blevet fastlagt ud fra hvad lignende bestyrelser honoreres.
- Der blev spurgt ind til, om beløbet skulle fordeles ligeligt blandt bestyrelsesmedlemmerne eller om formanden ville modtage et højere honorar end de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Det blev hertil oplyst at det var tiltænkt, at de skulle honoreres ligeligt.
- Det blev oplyst, at jf. foreningens vedtægter §24.2 kan der udbetales vederlag til bestyrelsen, hvorfor det ikke kræver yderligere ændringer i vedtægter at vedtage forslaget.
- Det blev oplyst, at en stigning i honoraret ikke vil medføre en ændring i boligafgiften eller andre poster i regnskabet.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning. Forslaget faldt, da der var 18 stemmer imod og 16 stemmer for.

### **Forslag 2 fra Elise Bøllund Jensen vedr. sammenlægning af lejligheder.**

Der var stillet forslag om tilladelse til sammenlægning af andele. Forslaget er vedlagt som bilag 3. Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne vedtages, da der ikke var taget stilling til alle vedtægtsændringer, tidsfrister for sammenlægningen og hvem der må sammenlægge, mv.

Bestyrelsen oplyste, at deres holdning var imod at sammenlægning tillades, da der ikke er mange



andelsboliger i den størrelsesorden til en relativ lav andelskrone.

Dirigenten oplyste herefter, at der stemmes om interesse for forslaget, og såfremt der var et flertal som stemte for, ville man kunne nedsætte en arbejdsgruppe, som kunne arbejde videre med forslaget, hvorefter det vil skulle behandles på næstkommende generalforsamling.

Dirigenten videregav herefter ordet til forslagsstiller, som motiverede forslaget.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning, som skulle vedtages med 2/3 flertal af ja og nej stemmer. Forslaget faldt, da der var 22 stemmer imod og 11 stemmer for. Der arbejdes dermed ikke videre med forslaget.

### **Ad 7. Valg**

Bestyrelsesmedlem Michael Nyborg er på valg for en 2-årig periode.  
Michael genopstillede og blev genvalgt.

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

Følgende stillede op:

Emilie Alida Bruun Ersgaard

Stine Bruun Ersgaard

Peter Dennild

Da der var flere som ønskede at stille op, blev valg af suppleanter sat til skriftlig afstemning. Emilie og Peter blev herefter valgt med henholdsvis 23 og 22 stemmer. Stine fik 21 stemmer.

#### **Bestyrelsen består herefter af:**

Formand, Michael Nyborg

Birgit Wraae

Richard John Horton

#### **På valg:**

2028

2027

2027

#### **Suppleanter:**

Emilie Ersgaard

2027

Peter Dennild

2027

### **Ad 8. Valg af revisor**

Bestyrelsen indstillede Redmark. Redmark modtog genvalg.



## Ad 9. Eventuelt

### Facebookgruppe:

Foreningen har en Facebook gruppe.

Man kan kontakte Elise, hvis man gerne vil være medlem af denne.

### Hundehold

Der blev diskuteret hundehold, og der blev i den forbindelse gjort opmærksom på, at såfremt man passer hund med overnatning, tælles det som 2 dage.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at vedtægternes §13.2 er vedtaget for at imødekomme dem, som vil hjælpe med pasning af en hund. Regler forud for pasning er beskrevet i vedtægten.

### Belysning opgang

Bestyrelsen oplyste, at der er udfordringer med belysningen i opgangen. Lyskilden går ofte ud, og skal skiftes. Dette skyldes at foreningen har modtaget en dårlig sending af lyskilder.

Skulle man have udfordringer med belysning som ikke virker, bedes bestyrelsen kontaktes, så lyskilden kan blive skiftet.

### Vaskeri

Der blev spurgt ind til, om man kunne hjælpe de ældre som ikke har smartphones, tablets eller lignende i forbindelse med det kommende vaskerisystem.

Bestyrelsen kunne i den forbindelse oplyse, at det ikke var nødvendigt med egen smartphone eller tablet. Der vil i vaskeriet blive opsat en tablet, hvor man med sin dørbrik kan registrere sin vasketid.

Ved tøjvask opleves det, at nogle glemmer at tømme maskinerne, rense tørretumbleren, mv. Der opfordres til at man tømmer sin maskine, efter endt program, samt rydder op og gør rent efter sig selv.

### Fælles værksted

Der blev spurgt ind til det nye fælles værksted, herunder om der er nedsat en arbejdsgruppe til indretning af dette.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke er en plan, men har man noget værktøj, som man gerne vil stille til rådighed, er man velkommen til at sætte det i værkstedet.

### Fortæring ved møder

Der var fra flere andelshavere et ønske om smørrebrød eller lignende ved næste generalforsamling. Dette blev taget til efterretning.

Da der ikke var flere kommentarer, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.55

Dette dokument er underskrevet digitalt af hele bestyrelsen og dirigenten ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumenters sidste side.

## Bestyrelsens beretning - 2025

### Gentofte Boligforening

2025 har været et aktivt år, med masser at rive i. Udover den almindelige drift med en del kontakt til håndværkere i f.m. reparationer, vedligeholdelser, affald, henvendelser fra andelshavere m.m. var det også året hvor:

- Vi fik ny belysning på hovedtrapperne (desværre medførte det en del startproblemer pga. de gamle kabler fra 1919!) Nu håber vi alt er som det skal være - og alle kan nyde den flotte belysning.
- Udskiftning af hoveddør + renovering af trappe hos Nybolig
- Udskiftning af hoveddør hos Skomager
- Vi fik indlagt fibernet
- Vores legeplads fik ny (tiltrængt) maling - tak til de andelshavere, der var med til at svinge penslerne. Det er skønt, at vi igen har så mange børnefamilier i vores forening, og vi glæder os til liv på legepladsen.
- Der var i løbet af sommeren problemer med rotter - igen. Det blev klaret med god hjælp fra vores rottefænger. **HUSK** at give besked til Birgit, hvis der observeres rotter.
- KÆMPE oprydning/omrokering i legerummet og kælderrummet på Søgårdsvej 3 - alle døre er nu samlet et sted ( i nr. 70) og reolen med låneudstyr til fester og gæster er samlet (i nr. 3) - fantastisk effektiv arbejdsdag - TAK

#### **Igangværende opgaver:**

- Nortech Vaskeri løsning - via APP
- Renovering af gårdtoilet
- Renovering af hoveddøre
- Elektriske dørpumper på hoveddøre
- Udbedring af punkterede ruder hos andelshavere

† Med udgangen af 2025 blev Jan Bruun Andersen indlagt, og Anne måtte tage afsked med ham d. 5. februar. Jan har været en del af GBF siden 1967 med virke som både bestyrelsesmedlem og vicevært. Ære være hans minde.

Med ønsket om en god sommer,  
Bestyrelsen

## **Forslag til Generalforsamlingen, i Gentofte Boligforening, forår 2026**

Ja, nu prøver jeg igen i år.

Jeg vil gerne - igen - stille til forslag, at vi giver et honorar til bestyrelsen for deres arbejde, tid og engagement. Som mange af jer ved, er vores forening ikke en lille ukompliceret organisation. Vi er 46 andelshavere, og ejendommen kræver vedligeholdelse. Det er et stort ansvar at sidde i en bestyrelse, og der bruges mange timer på drift, møder, beslutninger og koordinering med både beboere, håndværkere og samarbejdspartnere.

Mit forslag er, at formanden får 4000,- kr. pr måned før skat, og de to øvrige bestyrelsesmedlemmer får 2000,- kr. før skat.

Jeg synes, det er en måde at anerkende - og bakke op - om den indsats, der bliver udført, og samtidig kan det være med til at fastholde engagement og kontinuitet i bestyrelsesarbejdet.

Jeg håber I vil genoverveje  
forslaget.

TAK - og med  
venlig hilsen

Ingrid Schou Laustsen Søgårdsvej 3 st th

## Forslag til afstemning – Mulighed for sammenlægning af lejligheder

**Vedtægts tilføjelser:** Berørte afsnit, §7 & §14.

### § 7 Boligafgift

( 7.1 ) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

- A) Ved sammenlægning af to andele, vil den månedlige boligafgift for andelshaver blive indkrævet dobbelt, tilsvarende boligafgiften for de to særskilte andele.

### § 14 Overdragelse af boliger

( 14.5 ) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

**A) Internt bytte mellem 2 boligandelshavere.**

Betingelsen er her, at de 2 boligandelshavere er enige om vilkårene for et bytte og at særlige forhold hos ansøgerne begrundet et bytte, såsom fysiske handicap eller nuværende husstandsstørrelser. Retten til bytte forudsætter, at den enkelte boligandelshaver har min. 2 års anciennitet jf. § 3, stk.6. Ansøgning om bytte af boliger skal være skriftlig. Ansøgningen tilstilles bestyrelsen, som beslutter, om ansøgningen kan imødekommes. Pris for andel fastsættes efter bestemmelser i §18 og bolig fastsættes efter bestemmelserne i § 19.

**B) Andre boligandelshavere i foreningen.**

Blandt de andelshavere, der melder sig som købere til den ledige bolig, sker valget af køber med udgangspunkt i medlemsancienniteten jf. § 3, stk. 7. Bestyrelsen kan dog fravige bestemmelsen, såfremt særlige forhold hos den enkelte ansøger kan begrunde dette, såsom fysiske handicap og nuværende husstandsstørrelse. Bestyrelsen er dog forpligtet til at redegøre skriftligt for eventuelle fravigelser. Tildeling af ny bolig er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres og udbydes til salg efter punkterne B – E, med undtagelse af hvis der er tale om sammenlægning af to boliger.

I tilfælde af at naboledigheden til en eksisterende andelshaver bliver sat til salg og såfremt følgende retningslinjer bliver overholdt og godkendt af Gentofte kommune Plan og Byg jf. krav om Boligforhold §3, (Såfremt den sammenlagte bolig ikke bliver mere end 130 m<sup>2</sup>, vil kommunen kunne give tilladelse. Såfremt den sammenlagte bolig bliver mere end 130 m<sup>2</sup>, vil sagen blive behandlet i henhold til kommunens praksis, hvor det den 10. august 2017 blev besluttet af byplanudvalget, at fastsætte retningslinjer om, at sammenlægning tillades hvis den mindste bolig er under 100 m<sup>2</sup>, og den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m<sup>2</sup>), vil det være muligt for andelshaver at tilkøbe naboandelen og sammenlægge de to andele.

**C) Børn af fraflyttende boligandelshaver i foreningen.**

Såfremt en boligandelshaver fraflytter boligen og udtræder som medlem af Gentofte Boligforening, kan et barn af den fraflyttende andelshaver overtage boligen. Forudsætningen er her, at fraflyttende andelshaver har en medlemsanciennitet på min. 2 år jf. § 3, stk. 7 og at barnet har eller har haft en særlig tilknytning til ejendommen f.eks. har eller har haft fast bopæl eller regelmæssigt ophold hos den fraflyttende andelshaver.

**D) Børn af øvrige boligandelshavere i foreningen.**

Forudsætningen for at børn af boligandelshavere kan komme i betragtning til en bolig efter dette afsnit er følgende: Boligandelshaveren (forældrene til ansøgeren) skal have en medlemsanciennitet på min. 2 år jf. § 3, stk. 7. Barnet skal have eller have haft en særlig tilknytning til ejendommen f.eks. have eller have haft bopæl eller regelmæssigt ophold hos forældrene. Ved flere ansøgninger fra børn af andelshavere gælder forældrenes anciennitet. Ved forældrenes anciennitet gælder at højeste anciennitet har fortrinsret. Ved anvendelse af anciennitet efter denne bestemmelse nulstilles forældrenes anciennitet.

**E) Andre personer.**

Bestyrelsen kan her give fortrinsret for ansøgere med personlige relationer til ejendommen herunder forældre til nuværende boligandelshavere i foreningen.

## Bilag 1.

### Guide til ansøgning for sammenlægning af lejligheder:

En ansøgning om sammenlægning af boliger skal indeholde følgende:

1. Skriftlig tilladelse fra Gentofte Kommune Plan og Byg.
2. Skriftlig tilladelse fra Gentofte boligforenings bestyrelse.
3. En fuldmagt. Hvis du ikke selv er ejer af boligen eller af arealet eller boligen, du vil sammenlægge med, skal du sende en fuldmagt fra ejendommens ejer eller medejere. Det kan eksempelvis være fra ejerforeningen, andelsforeningen eller lignende. Fuldmagten skal ikke indeholde cpr. nummer på personer der underskriver.
4. En plantegning, som viser hvordan boligerne er i dag.
5. En plantegning, som viser hvordan boligen vil se ud, hvis der gives tilladelse til sammenlægningen.
6. En opgørelse over arealerne. Det skal tydeligt fremgå hvor mange kvadratmeter hver enkelt bolig er. Det skal også fremgå, hvor mange kvadratmeter den sammenlagte bolig bliver, hvis du får tilladelse til sammenlægningen.
7. Dokumentation for, at boligerne som ønskes sammenlagt er ledige. Boligerne du lægger sammen, skal være frivilligt fraflyttet. Boligerne må ikke være ledig fordi udlejer har opsagt en lejer.
8. Dokumentation for, at hvis den ene bolig er beboet, skal det være af brugere, som ønsker at overtage den udvidede bolig.
9. Når sammenlægning er sket, skal Gentofte kommune informeres herom.

Du kan læse mere om sammenlægning af andele her: [Sammenlægning af boliger - Gentofte Kommune](#)

# 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.”

## Vibeke Harders

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

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

IP: 170.118.xxx.xxx

2026-04-27 12:34:42 UTC



## Birgit Berner Wraae

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2026-04-28 06:00:33 UTC



## Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.106.xxx.xxx

2026-04-28 08:07:03 UTC



## Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

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

IP: 93.163.xxx.xxx

2026-04-29 07:27:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: LAFK2-USFNL-ZULXC-XPMEF5-XDCID-FHPUA

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.