

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Gentofte Parkgård afholdt den 14. april 2026.

DELTAGELSE

42 af foreningens i alt 120 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, svarende til et fordelingstal på 535 ud af i alt 1.525, heraf 185 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved kundechef Martin Skaarup og administrator Oliver Nielsen.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR
3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR
4. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG
 - 4.1 Bestyrelsen stiller forslag om nye vedtægter
 - 4.2 Bestyrelsen stiller forslag om opdateret husorden
5. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET FORLØBNE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEVISE BETALING
6. VALG AF BESTYRELSE
7. VALG AF REVISOR
8. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede Martin Skaarup, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Oliver Nielsen valgtes som referent.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

Formanden gennemgik beretningen i hovedtræk.

- Et medlem bemærkede, at der var en kontaktperson, som talte på foreningens vegne frem for bestyrelsen i den byggesag foreningen netop havde fået udført. Bestyrelsen oplyste, at dette tog udgangspunkt i samarbejdet med A4 som teknisk rådgiver i byggesagen. Et andet medlem tilsluttede sig bemærkningen og efterspurgte større fokus på foreningens egne anliggender. Bestyrelsen anerkendte dette og henviste til bestyrelsens mail som kontaktkanal.
- Et medlem påpegede, at viceværten havde overtaget korrespondancen, når A4 ikke svarede, og udtrykte utilfredshed med tonen fra A4's samarbejdspartnere. Dirigenten oplyste afslutningsvis, at administrator og bestyrelse fremadrettet skulle kontaktes i sådanne tilfælde.

Beretningen blev herefter taget til efterretning. Beretningen var vedlagt indkaldelsen som bilag.

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for 2025.

- Et medlem spurgte ind til vedligeholdelsesposten. Dirigenten forklarede, at posten var begrænset som følge af byggesagen. Viceværten uddybede, at visse opgaver var blevet udskudt på grund af byggesagen.

Resultatopgørelsen udviste et overskud på kr. 927.303, som var foreslået overført til egenkapitalen.

Forsamlingen godkendte enstemmigt årsrapporten.

4. FORSLAG

4.1. Bestyrelsen stiller forslag om nye vedtægter

Bestyrelsen har gennem de seneste år arbejdet på en samlet revidering af foreningens vedtægter med udgangspunkt i de gældende standardvedtægter for ejerforeninger. Formålet er at samle disse med foreningens nuværende særvedtægt i ét samlet dokument.

Bestyrelsen indstiller, at de nye vedtægter, som er vedlagt indkaldelsen, vedtages i overensstemmelse med den tidligere bemyndigelse givet på generalforsamlingen den 25. april 2022.

Det foreslås desuden, at administrator, Qvortrup Administration A/S, bemyndiges til at forestå tinglysning af vedtægterne, og at foreningen afholder de tilknyttede omkostninger.

Dirigente gennemgik de fremsendte vedtægter og ændringerne der skiller sig ud fra de nuværende vedtægter.

- Et medlem spurgte ind til §11a vedrørende digital afholdelse af generalforsamlinger, herunder krav og systemer. Dirigenten oplyste, at der ikke var tale om et krav, men en mulighed for foreningen.
- Der blev spurgt ind til placeringen af §21a under årsregnskabet. Dirigenten tilkendegav, at der ville blive undersøgt, hvorfor bestemmelsen var placeret her.
- Under §22 blev der spurgt ind til begrebet grov pligtforsømmelse, herunder om eksempelvis støvsugning kl. 21 var omfattet. Dirigenten præciserede, at der typisk var tale om forhold, der medførte økonomisk tab for naboer eller fællesarealer og dermed foreningen. Det blev bekræftet, at der som udgangspunkt ville blive givet advarsel, før en eventuel bod. Der blev endvidere redegjort for forskellen mellem særvedtægt og normalvedtægt, og det blev bekræftet, at reglerne også gjaldt for lejere, jf. §24.

- Vedrørende §27 om brugsret til altaner oplyste dirigenten, at formuleringen alene præciserede, at altaner var ejerens egen brugsret. Det blev samtidig forklaret, at fællesinstallationer mellem lejligheder omfattede de vandrette rør, som ikke var foreningens vedligeholdelsespligt.
- Under §29, stk. 2, blev der spurgt ind til reetablering ved adgang til en anden lejlighed. Dirigenten bekræftede, at den, der fik adgang/den som ønsker at få lavet pågældende arbejde, også afholdt udgifterne til reetablering, såfremt der er tale om §29, stk. 2.
- Der blev spurgt ind til modernisering og bagatelgrænser. Dirigenten forklarede, at større arbejder som køkken og bad krævede tilladelse, mens mindre arbejder som eksempelvis maling ikke gjorde.
- Det blev bemærket, at §30, stk. 6 manglede.
- Vedrørende §30, stk. 5 om korttidsudlejning blev der stillet flere spørgsmål til formulering og praksis. Dirigenten oplyste, at formuleringen svarede til normalvedtægten. Bestyrelsen tilkendegav, at begrænsning af korttidsudlejning var i foreningens interesse for at undgå hyppig udskiftning af lejere, hvilket blev støttet af flere medlemmer. Det blev drøftet, hvordan reglerne skulle overholdes i praksis, herunder ansvar for udlejning, informationspligt over for lejere og omfanget af korttidsudlejning. Viceværtten oplyste, at der ikke umiddelbart var registreret henvendelser om Airbnb, men at korttidsudlejning medførte øget arbejdsbyrde og forstyrrelser i driften. Flere medlemmer udtrykte både bekymring for gener og synspunkter om fleksibilitet. Der blev fremsat et modforslag om at tillade op til 10 separate korttidsudlejninger årligt. Dirigenten redegjorde for muligheden for modforslag. Forslaget blev sat til afstemning og opnåede 6 stemmer for og dermed faldt modforslaget på 10 separate udlejninger.
- Afslutningsvis blev der spurgt ind til §14. Dirigenten afklarede, at der ikke blev stillet modforslag hertil, og det blev præciseret i relation til suppleanternes afgang.

Da bemærkningerne til forslaget, var blevet behørigt besvaret af bestyrelse, dirigent og vicevært, satte dirigenten det til afstemning. Det blev herefter enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplyste, at forslaget alene var foreløbigt vedtaget, idet en endelig vedtagelse krævede kvalificeret stemmeflertal efter fordelingstal for, jf. vedtægternes §5 stk. 5. Bestyrelsen skulle således indkalde til ekstraordinær generalforsamling inden for 14 dage, hvorpå nærværende forslag kunne endeligt vedtages med kvalificeret flertal for, uanset antallet af repræsenterede stemmer, jf. vedtægtens § 5 stk. 5.

4.2. Bestyrelsen stiller forslag om opdateret husorden

Bestyrelsen stiller, i forlængelse af forslag 4.1 forslag om, at foreningens husorden opdateres, så man sikrer sammenhæng mellem foreningens regler i den opdateret vedtægt og husordenen.

Forslagsstiller fremlagde og motiverede sit forslag.

- Et medlem spurgte, hvorfor det ikke var tilladt at hænge tøj ud over brystningshøjden. Dirigenten oplyste, at dette ikke var et ændringsforslag i den fremsendte husorden. Det blev bemærket, at formuleringen kunne have betydning for altaner på Plantevej. Et andet medlem tilkendegav, at ophængning af tøj over altaner kunne give foreningen et uensartet udtryk.
- Der blev efterspurgt en præcisering af, hvad der forstås ved støj. Flere medlemmer spurgte ind til definitionen af støj samt tidsbegrænsningen, herunder kl. 8. Dirigenten oplyste, at der ikke var foretaget væsentlige ændringer i husordenen i forhold til den gældende.
- Et medlem spurgte ind til regler for musik og lyd og foreslog, at beboere orienterede om arrangementer via opslag i opgangene, således det ikke kun var i naboopgangen. Dirigenten tilkendegav, at dette kunne indgå som en præcisering.

Da bemærkninger og spørgsmål til husordenen herefter var udtømt, tog dirigenten forslaget til afstemning. Herefter blev forslaget enstemmigt godkendt.

Forslaget var hermed vedtaget. Således blev fremsendte husorden opdateret og gældende.

5. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET LØBENDE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEWISE BETALING

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en uændret fællesbidrag.

Dirigenten gjorde forsamlingen opmærksom på, at da der er foreløbigt vedtaget vedtægter, reguleres posten for øvrig administration til kr. 40.000.

- Et medlem spurgte, om 500.000 kr. var et realistisk niveau for vedligeholdelsesposten. Det blev oplyst, at foreningen fast afsatte 500.000 kr. årligt til vedligehold. Viceværten forklarede, at en del opgaver fra det foregående år var blevet udskudt til 2026 som følge af byggesagen, og vurderede, at budgettet fortsat var fornuftigt for det kommende vedligehold.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 6 bestå af 3 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 1 år samt eventuelle suppleanter, valgt for 1 år.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Mette Andersen	bestyrelsesformand	på valg i 2027
Sebastian Winkelmann	bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Jacob Johan Jørgensen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Cecilie Worre Sørensen	1. suppleant	på valg i 2027
Simon Jakobsen	2. suppleant	på valg i 2027

7. VALG AF REVISOR

BHA Revision genvalgtes som foreningens revisor.

8. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- Et medlem spurgte ind til gennemgangen af den vedligeholdelsesplan, der var fremsendt med indkaldelsen. Dirigenten oplyste, at vedligeholdelsesplanen ikke var et udkast, men en opdatering, som var indeholdt i A4's arbejde. Det blev præciseret, at planen alene var fremlagt til orientering og ikke udgjorde et selvstændigt punkt eller forslag til vedtagelse på generalforsamlingen.
- Et medlem påpegede, at der blev rodet i affaldet, og at det åbne skraldeområde medførte uønsket adgang samt affald ved siden af containerne. Viceværtten oplyste, at der tidligere var foretaget tiltag på området, men at disse havde været meget omkostningstunge og ikke fundet hensigtsmæssige.
- Et medlem påpegede, at der ofte blev efterladt flytteaffald fra fraflyttede beboere, og foreslog bedre skiltning for at tydeliggøre, at affald ikke måtte stilles på fællesarealerne.
- Flere medlemmer drøftede udfordringer med uønskede personer, der opholdt sig på matriklen og gennemgik affald ved containerpladsen, hvilket blev oplevet som chikanerende. Et medlem foreslog opsætning af skiltning om videoovervågning med henblik på at afskrække uvedkommende, mens et andet medlem understregede, at det ikke burde accepteres, at uvedkommende opholdt sig på foreningens område.
- Et medlem spurgte ind til, om der var særlige årsager til etableringen af containerplads i foreningen. Viceværtten oplyste, at foreningen i starten var et forsøgssted, fra kommunes side, men at dette var et gældende krav nu.
- Et medlem spurgte ind til fælleslån og opgørelse. Dirigenten forklarede, at lånet først ville blive opkrævet hos beboerne i april 2026, og at der derfor først i marts/april 2027 ville blive udsendt den første opgørelse over rente og restgæld.
- En deltager bemærkede og anerkendte viceværtens og bestyrelsens gode arbejde, særligt i forbindelse med snerydning og byggesagen.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 19:55.

Dette referat er underskrevet elektronisk på 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.”

Martin Skaarup

LEIF QVORTRUP EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 85411217
Dirigent

Serienummer: 804c1637-815a-4359-9838-6a55e9f5dd62
IP: 93.176.xxx.xxx
2026-04-23 12:18:33 UTC



Mette Andersen

Formand

Serienummer: 32447ef8-d432-4290-8880-01eaece54b80
IP: 185.185.xxx.xxx
2026-04-23 12:28:14 UTC



Jacob Johan Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 17d53686-4c2b-4bde-927d-d98ca855e905
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-04-23 13:03:04 UTC



Sebastian Winkelmann

Underskriver

Serienummer: 84c2081b-c1e5-4d57-9739-3e444f3c9da7
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-04-23 14:15:48 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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