



G/F Carlsberg Byen

CVR-nr. 36609257

Referat af ordinær generalforsamling 2024

Tirsdag den 28. maj 2024, kl. 17.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i G/F Carlsberg Byen i Fælleshuset, Kapselgade 10, 1799 København V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget, medlemsbidrag og evt. indbetaling til grundfond til godkendelse.
5. Valg af medlemmer til foreningens bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt indkomne forslag.
 - A) Forslag fra bestyrelsen om honorering af bestyrelsesmedlemmer. (Se bilag 1)
 - B) Forslag fra bestyrelsen om tilskud til foreningen, Videnskab og Kunst. (Se bilag 2)
 - C) Forslag om hjertestartere. (Se bilag 3)
 - D) Forslag om antal dage for støjende arrangementer. (Se bilag 4)
 - E) Forslag om vejskiltning ved indkørsel til Fadet. (Se bilag 5)
9. Eventuelt.

---oo0oo---

Bestyrelsesformand John Vinther bød velkommen til generalforsamlingen og til advokat Mette Haagensen og ejendomsadministrator Kasper Philipps fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen indstillede Mette Haagensen som dirigent og Kasper Philipps som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 38 ud af 44 medlemmer med et fordelingstal på 493.680 ud af 530.377 var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt.

Dirigenten meddelte generalforsamlingen, at man havde justeret B medlemmernes fordelingstal således A medlemmers stemmeandel udgjorde 90 % og B medlemmernes stemmeandel 10 %, jf. vedtægtens punkt 9.6.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Bestyrelsesformand John Vinther aflagde bestyrelsens beretning, der ligeledes er vedlagt nærværende referat.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen:

- Et medlem ønskede at vide, hvorvidt bestyrelsen ville indgive klage til miljø og teknikforvaltningen, idet der ikke bliver etableret en genbrugsstation ved FSB. Bestyrelsen oplyste, at man ikke havde drøftet det i bestyrelsen og at man også mener, der kommer en genbrugsstation ved Enghave Plads.
- Bestyrelsesmedlem Per Bendix meddelte generalforsamlingen, at grundejerforeningen havde indgået et samarbejde med SIRIUS advokater, som bl.a. tilsikrer, at man ikke sætter nogen rettigheder over styr, når man underskriver protokoller om mangelgennemgang. Derudover er der blevet forhandlet en indeståelseserklæring til grundejerforeningen, hvor der er oplistet en række tekniske anlæg, som kan indeholde skjulte fejl og mangler, der umiddelbart ikke kan konstateres ved en normal besigtigelse. Der er afsat 1.5 mio. kr.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse

Ejendomsadministrator Kasper Philipps gennemgik årsrapporten for 2023, som viste et overskud på 3.151.536 kr., hvoraf 420.000 kr. blev henlagt til fremtidig vedligeholdelse. Overskuddet blev herefter overført til egenkapitalen, som udgjorde 3.651.536 kr. pr. 31. december 2023.

Efter generalforsamlingen havde haft mulighed for at stille spørgsmål og kommentere på posterne i regnskabet, konstaterede dirigenten uden indsigelser, at årsrapporten var enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forelæggelse af budget, medlemsbidrag og evt. indbetaling til grundfond til godkendelse

Ejendomsadministrator Kasper Philipps gennemgik budgettet for 2024, hvori der var indeholdt et uændret medlemsbidrag og et budgetteret forventet overskud på 70.290 kr.

Der var flere spørgsmål fra de fremmødte:

- Et medlem ønskede at vide, hvorfor der var budgetteret med høje udgifter til fælleshuset i forhold til realiseret 2023. Dertil svarede administrator, at ejerforeningen som fælleshuset er beliggende i, har varslet en stigning i medlemsbidraget for 2024, ligesom grundejerforeningen betaler høje a/c udgifter til vand og varme som formentlig ikke realiseres. Bestyrelsen supplerede med, at fælleshuset desværre har en kælder, som har været belastet, idet omfangsdrænet ikke har fungeret effektivt. Derfor har man nu etableret en brønd i gården for at afhjælpe problemet, ligesom der også skal laves ventilation. Medlemsbidraget er bl.a. opjusteret som følge af disse projekter.
- Et medlem oplyste, at det var svært at overskue indtægter og udgifter til fælleshuset i budget og regnskab, ligesom man ønskede overblik over priserne for leje af lokaler. Administrator tog forholdet til efterretning. Bestyrelsen oplyste, at grundejerforeningens hjemmeside er opdateret med priser og lokaleoversigt, ligesom der er brugt meget tid og resourcer på etablering af fælleshuset 2.0.
- Et medlem ønskede at høre bestyrelsen, hvilke tanker de havde gjort sig i forhold til de bevaringsværdige- og fredede bygningsværker, som er grundejerforeningens at vedligeholde. Bestyrelsesmedlem Per Bendix meddelte, at man har fået et godt overblik over bygningerne, som udgør seksløberen, stjerneporten og den snoede skorsten. Den snoede skorsten er gennemrenoveret, ligesom man også har renoveret stjerneporten. Man har dog ikke overblik over, hvilke udfordringer der kan være med seksløberen.
- Et medlem ønskede at få en status på mangelgennemgange af vejene. Bestyrelsen meddelte at mange af gennemgangene var udskudt indtil byggerierne er færdige. Der er lavet en protokol over, hvilke gennemgange som er udskudt.
- Et medlem opfordrede bestyrelsen til at indhente tilbud på, hvad det koster at vedligeholde de bevaringsværdige- og fredede bygninger, evt. ved udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen meddelte, at det er besluttet at undersøge udgifterne nærmere på et senere tidspunkt, da man lige nu har fokus på mangelgennemgang m.v.
- Bestyrelsesmedlem Martin Henriksen meddelte generalforsamlingen, at bekymringerne ikke går på det, som grundejerforeningen får overleveret af udviklingsselskabet. Det er i stedet den løbende vedligeholdelse som er usikker, hvorfor han opfordrer den nye bestyrelse til at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan sammen med CEJ. Det er vigtigt at vedligeholdelsesplanen bliver systematiseret, så det også er muligt at dokumentere den løbende vedligeholdelse. Når vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, kan den bruges som et bestyrelsesværktøj til budgetplanlægning på kort og lang sigt.

- Et medlem ønskede at stille ændringsforslag til budget 2024, så diverse posten i budgettet på 1,1 mio. kr. blev nedsat. Bestyrelsen meddelte, at hvis forslaget ikke bliver vedtaget, ville pengene i stedet blive brugt på nødvendig vedligeholdelse, hvis der skulle opstå behov for dette. Bliver pengene ikke brugt, så vil der blot være et større overskud til næste år. Med denne præcisering blev ændringsforslaget trukket.

Da ingen herefter havde indsigelser til budgettet, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at budgettet for 2024 var enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Valg af medlemmer til foreningens bestyrelse

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægten punkt 10.1 bestå af 7 bestyrelsesmedlemmer og 3 suppleanter valgt for 1 år ad gangen.

Carlsberg Byen P/S er berettiget til at varetage formandskabet. Der skal derudover udpeges 4 bestyrelsesmedlemmer for område A og 2 bestyrelsesmedlemmer for område B.

Dirigenten oplyste, at John Vinther er udpeget som formand af Carlsberg Byen P/S. Derudover skulle vælges 4 medlemmer af område A og 2 medlemmer af område B for en periode på et år.

Følgende kandiderede som bestyrelsesmedlemmer fra område A:

Martin Henriksen	Fristrups Hus, Tuxens Tårn
Bjarne Poulsen	Heiberg Huse
Bente Stamp	Bohrs Tårn m.fl.
Martin Purtoft Olsen	ATP-Ejendomme

Som medlemmer fra område B blev udpeget:

Peter Virklund	Carlsberg A/S
Tine Kastrup-Misir	Carlsberg A/S

Alle kandidater fra område A og B blev valgt uden modkandidater for en periode på et år.

Som suppleanter skulle vælges 2 fra område A og 1 fra område B.

Følgende kandiderede som suppleanter fra område A:

Thomas Guldborg	Ottalia P/S
Michael Bønnerup	Caroline Hus
Emma Illet	Krøyer hus

Afstemningen gav følgende resultat:

Thomas Guldborg, 240.898 stemmer
Michael Bønnerup, 206.226 stemmer
Emma Illet, 410.169 stemmer

Som suppleanter for område A blev derfor valgt:

Thomas Guldborg, Ottilia P/S og Emma Illet, Krøyer hus.

Som suppleant for område B blev Carsten Dalsgaard udpeget.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand John Vinther	Carlsberg Byen P/S	(på valg i 2025)
Martin Henriksen	Fristrups Hus, Tuxens Tårn	(på valg i 2025)
Bjarne Poulsen	Heiberg Huse	(på valg i 2025)
Bente Stamp	Bohrs Tårn m.fl.	(på valg i 2025)
Martin Purtoft Olsen	ATP-Ejendomme	(på valg i 2025)
Peter Virklund	Carlsberg A/S	(på valg i 2025)
Tine Kastrop-Misir	Carlsberg A/S	(på valg i 2025)
Suppleant Thomas Guldborg	Ottilia P/S	(på valg i 2025)
Suppleant Emma Illet	Krøyer hus	(på valg i 2025)
Suppleant Carsten Dalsgaard	Carlsberg A/S	(på valg i 2025)

Ad 6. Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 7. Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration blev genvalgt.

Ad 8. Indkomne forslag

A) Bestyrelsens forslag om honorering af ikke-professionelle bestyrelsesmedlemmer (bilag 1)

Forslagstekst: Bestyrelsen gives mulighed for inden for en budgetramme på kr. 350.000,00 at kunne honorere ikke-professionelle bestyrelsesmedlemmer for særlige opgaver, der påtages som led i bestyrelsesarbejdet. (Ikke-professionelle bestyrelsesmedlemmer defineres som bestyrelsesmedlemmer, der ikke udøver deres bestyrelsespost i grundejerforeningen som led i deres ansættelsesforhold hos et medlem af grundejerforeningen.) Honorar vil ske med kr. 400,00 pr. time og vil blive honoreret mod fremlæggelse af dokumentation for erlagte timer til den pågældende opgave. Honoraret vil være skattepligtig B-indkomst for modtageren. Udgiften forudsættes indeholdt i den på budgettet optagne diversepost.

John Vinther motiverede bestyrelsens forslag, der var affødt af de mange arbejdsmæssigt byrdefulde opgaver, som bestyrelsen stod overfor i form af mangelgennemgange af grundejerforeningens adkomst og driftsarealer samt implementering af tekniske faciliteter og nye anvendelsesmuligheder i Fælleshuset. Fælles for disse opgaver var, at de var affødt af den løbende overgang af opgaver og formaliteter fra Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S til grundejerforeningen.

Bestyrelsen finder det rimeligt, at ikke-professionelle bestyrelsesmedlemmer kompenseres for deres indsats i forbindelse med sådanne særlige opgaver.

Der var enkelte spørgsmål og tilkendegivelser fra de fremmødte:

- Et medlem ønskede at vide, hvilke medlemmer fra bestyrelsen der anses for at være frivillige og ikke professionelle bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen oplyste, at det alene er Martin Henriksen og Bjarne Poulsen, som kan betegnes som værende frivillige bestyrelsesmedlemmer.
- Et medlem tilkendegav, at vedkommende syntes at timelønnen var for høj og måske ikke appellerede til at det er frivilligt arbejde.
- Et medlem ønskede at vide, hvem der skulle beslutte rammerne for bestyrelsens arbejde, samt hvor mange timer der tildeles arbejdsopgaverne. Bestyrelsen oplyste, at det var bestyrelsen som beskrev arbejdsopgaven og omfanget, ligesom arbejdet selvfølgelig skulle kunne dokumenteres for at bestyrelsesmedlemmet kunne modtage betaling.

Et medlem fremkom med et ændringsforslag om, at bestyrelsesmedlemmer ved heldagsaktivitet alene skulle honoreres ved et symbolsk beløb svarende til dagpengesats.

Et medlem fremkom med et ændringsforslag til budgetrammen, der skulle maksimeres til 25.000 kr. pr. bestyrelsesmedlem. Timelønnen skulle fortsat være 400 kr. pr.

Et medlem fremkom med et ændringsforslag om, at bestyrelsesmedlemmer alene skulle honoreres ved heldagsaktivitet, hvor bestyrelsesmedlemmet kunne få dækning for tabt arbejdsfortjeneste.

Efter generalforsamlingen havde mulighed for at stille spørgsmål og kommentere på forslagene, blev forslag om honorering af ikke-professionelle bestyrelsesmedlemmer sat til afstemning efter seriemetoden, hvor det mest vidtgående forslag blev sat til afstemning først.

Afstemningsrækkefølgen blev af dirigenten tilkendegivet til følgende:

1. Bestyrelsens forslag jf. bilag 1 (budgetramme på kr. 350.000 af 400 kr. i timen)
2. Ændringsforslag (budgetramme på kr. 25.000 pr. bestyrelsesmedlem af 400 kr. i timen)
3. Ændringsforslag (dækning af tabt arbejdsfortjeneste ved heldagsaktiviteter)

4. Ændringsforslag (alene betaling for heldagsaktiviteter ved et symbolsk beløb svarende til dagpengesats)

Ved første afstemning var bestyrelsens forslag til afstemning om honorering af ikke-professionelle bestyrelsesmedlemmer med en timesats på 400 kr. i timen inden for en budgetramme på op til 350.000 kr. for særlige opgaver som led i bestyrelsesarbejdet.

Dirigenten konstaterede efter optælling af stemmesedler, at der var 17 stemmer for forslaget med et fordelingstal på 183.732, 9 stemmer imod forslaget med et fordelingstal på 106.778 og 5 blanke stemmer med et fordelingstal på 68.561.

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens forslag om honorering af ikke-professionelle bestyrelsesmedlemmer med 400 kr. i time for særlige opgaver var vedtaget.

B) Bestyrelsens forslag om tilskud til foreningen Videnskab og Kunst (bilag 2)

Forslagstekst: *Det foreslås at Grundejerforeningen Carlsberg Byen yder et tilskud, stort kr. 400.000,00 til Foreningen Videnskab og Kunst i Carlsberg Byen F.M.B.A. Tilskuddet vil have karakter af startkapital. Det er ikke intentionen at grundejerforeningen – ud over et mindre årligt kontingent – skal erlægge yderligere midler til foreningen. Tilskuddet ydes på fondslignende vilkår, så tilskuddet kan kræves tilbagebetalt, såfremt tilskuddet ikke udmønter sig i aktiviteter i overensstemmelse med foreningens formålsbestemmelse i 2024/2025. Udgiften forudsættes indeholdt i den på budgettet optagne diversepost.*

Per Bendix motiverede bestyrelsens forslag og oplyste, at startindskuddet mere har en praktisk og symbolsk betydning, eftersom det er sponsorstøtte og medlemskontingent, som skal finansiere foreningen. Kontingentet fastsættes på basis af et budget på 2.3 mio. kr., som forventes at udgøre:

- 500 kr. om året for enkeltpersoner
- 3000 kr. om året for medlemmer
- 3000 kr. om året for virksomheder

Første arrangement vil være den 27. september 2024, som er en koncert i Carlsbergs nye hovedsæde med et symfoniorkester af høj kvalitet. I de efterfølgende dage, vil man præsentere tanker bag lokalplanen og rammerne fra Carlsberg Byen, samt lave et arrangement om klima og afgrøder ved at iscenesætte Carlsberg Laboratorium. Til slut vil der om søndagen være et seminar med Lundbæk Fondet vedrørende hjerneforskning, som er et todelt foredrag målrettet børn og unge samt de ældre.

Der var herefter enkelte spørgsmål og tilkendegivelser fra de fremmødte:

- Et medlem ønskede at vide, hvor arrangementet skulle afholdes. Dertil oplyste forslagsstiller, at festivalen vil blive afholdt i hele Carlsberg Byen, da det var vigtigt det skete i hele byen.

- Et medlem ønskede at kende foreningens formålsbeskrivelse, ligesom vedtægterne for foreningen Videnskab og Kunst ønskedes udsendt. Bestyrelsen tog det til efterretning, og oplyste, at formålsbestemmelsen var at forberede og gennemføre en årlig videnskabs- og kunstfestival i Carlsberg Byen. Vedtægter for foreningen Videnskab og Kunst udsendes sammen med referatet.
- Et medlem tilkendegav, at det var mange penge at give væk, da festivaler starter i det små og bliver større med organisk vækst.

Dirigenten konstaterede at der var et ønske fra generalforsamlingen om, at stille ændringsforslag til rammen på 400.000 kr., således den udgjorde henholdsvis 300.000 kr. eller 50.000 kr.

Dirigenten tog det mest vidtgående forslag til afstemning først, med et tilskud på 400.000 kr.

Dirigenten konstaterede efter optælling af stemmesedler, at der var 14 stemmer for forslaget med et fordelingstal på 176.227, 13 stemmer imod forslaget med et fordelingstal på 195.856 og 5 blanke stemmer med et fordelingstal på 68.561.

Bestyrelsens forslag om tilskud på 400.000 kr. var dermed faldet.

Herefter skulle der stemmes om, hvorvidt der skulle gives et tilskud på 300.000 kr. til foreningen Videnskab og Kunst.

Dirigenten konstaterede efter optælling af stemmesedler, at der var 16 stemmer for forslaget med et fordelingstal på 194.013, 11 stemmer imod forslaget med et fordelingstal på 178.070 og 5 blanke stemmer med et fordelingstal på 68.561.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslag om tilskud til foreningen Videnskab og Kunst med 300.000 kr. var vedtaget.

C) Forslag om hjertestartere (bilag 3)

Forslagstekst:

1. Installation og placering:

- *Ejerforeningerne opfordres på frivillig basis til at tilmelde sig ordningen om at få installeret en eller flere hjertestartere på deres facader.*
- *Grundejerforeningen vil, baseret på tilmeldinger og strategiske overvejelser om placering, beslutte det endelige antal og placering af hjertestarterne. Det er et krav at hjertestarterne sidder på offentligt tilgængeligt areal, så alle kan få glæde af dem.*
- *Hjertestarterene skal tilmeldes servicen Hjerteløber ved opsætning, og vil være grundejerforeningens ansvar.*

2. Økonomi:

- *Opsætning af hjertestarter, inklusiv varmeboks, estimeres til 13.550 kr. per boks.*
- *Omkostningerne til opsætning skal tages fra Grundejerforeningens likvide midler og årligt services skal årligt indlægges i driftsbudgettet.*

- Grundejerforeningen vil dække et årligt serviceabonnement på 2.109,60 kr. per hjertestarter, hvilket inkluderer service og reservedele.
- Ejerforeningerne vil være ansvarlige for installation af nødvendige elinstallationer samt dækning af den årlige udgift til strøm for deres hjertestartere, som estimeres til at være 75-80 kWh om året.

3. Vedligehold og ansvar:

- Grundejerforeningen vil koordinere årlige eftersyn og vedligeholdelse gennem et certificeret firma til at sikre hjertestarterens driftssikkerhed som er en del af det årlige service abonnement.

Forslaget var stillet af bestyrelsen i Ejerforeningen 1218s, der ikke var til stede.

Bestyrelsen tilkendegav, at de støttede forslaget, hvorfor de ved forslagsstillers fravær overtog forslaget, så det kunne behandles.

- Placering og omfanget af hjertestartere blev drøftet blandt de fremmødte. Et medlem gjorde opmærksom på, at det er muligt at søge TrygFonden om tilskud til hjertestartere, hvis de ikke er placeret indenfor 100 meter. Medlemmerne kan besøge <https://hjertestarter.dk/find-hjertestartere/find-hjertestartere> for at se, hvor den nærmeste hjertestarter er placeret.
- Et medlem gjorde opmærksom på, at der også forefindes aflåste hjertestarter hos flere erhvervsmedlemmer.

Dirigenten præciserede med bestyrelsens samtykke, at forslaget var en rammebeføjelse til at anskaffe maksimalt 20 hjertestartere.

Et medlem fremsatte ændringsforslag om at forslaget skulle være en rammebeføjelse til maksimalt at anskaffe 5 hjertestartere.

Dirigenten konstaterede efter optælling af stemmesedler, at der var 20 stemmer for forslaget med et fordelingsstal på 276.390, 12 stemmer imod forslaget med et fordelingsstal på 164.254 og 0 blanke stemmer.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslag om indkøb af maksimalt 20 hjertestarter var vedtaget.

D) Forslag om antal dage for støjende arrangementer (bilag 4)

Forslagstekst: Vi stiller forslag om, at der maksimalt kan afsættes 10 dage pr. kalenderår, med hhv. lavt/højt niveau, for musik afspillende arrangementer eller tilsvarende i Carlsberg Byen (på de åbne pladser). Hertil at varigheden af et arrangeret arrangement maksimalt må være 5 timer. Disse forskrifter er tilsvarende forskrifterne for Enghave Plads.

Bestyrelsen for Caroline Hus og Dahlerups Tårn motiverede forslaget med, at Københavns Kommune andre steder i København havde udstedt forskrifter for støjende arrangementer, men at der ikke var samme begrænsninger for Carlsberg Byen.

Bestyrelsen oplyste, at det fremlagte forslag efter deres opfattelse var for restriktivt i forhold til den forventede brug af området. For at have lov til at gennemføre arrangementer i Carlsberg Byen skulle man ansøge bestyrelsen om tilladelse. Bestyrelsen tog konkret stilling til hvert arrangement, som der ansøgte om. I den konkrete behandling af en ansøgning om afholdelse af arrangementer indgår overvejelser om hyppighed og længde af arrangementet. Bestyrelsen godkendte ikke alle arrangementer, men afviste de arrangementer, som de ikke skønnede egnede. Der var således ikke fri mulighed for afholdelse af arrangementer i Carlsberg Byen på nuværende tidspunkt.

Et medlem supplerede med, at Carlsberg Byen i lokalplanen var udlagt til at være en væsentlig mere aktiv bydel end Enghave Plads og de øvrige områder reguleret af Københavns Kommune. Hvis man ikke ønsker en død bydel, skal man ikke vedtage sådanne begrænsninger.

Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere på forslaget, blev forslaget sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede efter optælling af stemmesedler, at der var 2 stemmer for forslaget med et fordelingstal på 31.450, 35 stemmer imod forslaget med et fordelingstal på 450.936 og 1 blank stemme med et fordelingstal på 11.304.

Dirigenten konstaterede, at forslag om antal dage for støjende arrangementer i Carlsberg Byen var faldet.

E) Forslag om vejskiltning ved indkørsel til Fadet (bilag 5)

Forslagstekst: *Ejerforeningen 20aa (Pasteurs Tårn / Steenstrup Hus / Rothe Hus / Kløcker Hus / Bønecke Hus) vil stille forslag om bedre skiltning ved indkørslen til Fadet fra Pasteursvej. Det er uklart for os præcis hvilke vejforhold der vil gøre sig gældende når de sidste byggerier er afsluttede. På nuværende tidspunkt ender Fadet blindt. Vi ønsker bedre skiltning som kan gøre bilister mere opmærksomme, samt undgå unødigt trafik, og vores forslag er at, der opsættes skilte ved indkørsel til Fadet for at understøtte dette i så vidt omfang at skiltningen er færdselsmæssigt korrekt/lovligt. Den konkrete udførsel er ikke en del af dette forslag. I hvor stort omfang og hvilken type skilte der skal opsættes, for at opfylde ovenstående, vil være op til bestyrelsen at vurdere såfremt forslaget vedtages, og vi vil gerne indgå i dialog herom.*

Forslagsstiller motiverede sit forslag om skiltning, hvorefter Bestyrelsen oplyste, at det er Udviklingselskabet, der står for skiltningen i området, idet dette endnu ikke er overdraget til grundejerforeningen. Grundejerforeningen kan derfor ikke træffe beslutninger om skiltning på nuværende tidspunkt.

Derudover blev det oplyst, at når det sidste byggerier er færdiggjort, så vil trafikken på vejen blive vendt og ensrettet, så trafikken går i den modsatte retning.

Forslagsstiller tog oplysningerne til efterretning og trak herefter forslaget.

Ad 9. Eventuelt

Følgende punkter blev behandlet under eventuelt.

- Et medlem opfordrede bestyrelsen til at kigge nærmere på muligheden for at få etableret et fodgængerfelt over Vesterfælledvej mellem VISMA-bygningen og AAB. Samt til at sørge for en bedre markering af vejarealet på Kildepladsen. Bestyrelsen tog opfordringerne med i det videre bestyrelsesarbejde.
- Et medlem ønskede at få etableret et legepladsudvalg, med henblik på at præsentere et konkret forslag på en kommende generalforsamling. Medlemmet kan kontaktes på yay.jour@gmail.com, hvis man ønsker at være med i gruppen.
- Et medlem opfordrede bestyrelsen til at få lavet et eftersyn af legepladsen ved Købke Hus. Bestyrelsen tog det til efterretning.
- Et medlem ønskede, at der blev etableret bedre skraldespande, så fugle ikke havde adgang til affaldet. Bestyrelsen meddelte, at de er opmærksomme på problemet, men det ville blive meget dyrt at udskifte dem pga. af prisen pr. enhed.
- Et medlem opfordrede bestyrelsen til at få igangsat en cykeloprydning i grundejerforeningen.
- Et medlem ønskede, at der blev etableret et udvalg, der kunne få etableret en række forskrifter og reglementer for brugen af byrum til støjende arrangementer i grundejerforeningen. Bestyrelsen opfordrede medlemmet til at diskutere det i netværksgruppen og evt. videregive det til bestyrelsen.
- Formanden ønskede at takke Per Bendix for hans rolle i bestyrelsen, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig med applaus.

Da dagsordenen var udtømt, blev ordet givet tilbage til John Vinther, der takkede for fremmødet, hvorefter dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 21.05.

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten ved brug af MitID.

Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Bestyrelsesberetning 2024

(det talte ord gælder)

Vi er nu igennem det første år, hvor grundejerforeningens bestyrelsesrolle har været varetaget af andre end Udviklingsselskabet Carlsberg Byen. Det har været et godt år i grundejerforeningens bestyrelse! Bestyrelsesmøderne (der har været 11) er præget af en god og konstruktiv ånd med en fri dialog, hvor der er plads til at alle synspunkter kan komme til orde. Vi er ikke enige om alt – vi repræsenterer forskellige interesser – men vi kærer os om at komme rundt om emnerne i en fri og ubundet udveksling af synspunkter og så lander vi på en beslutning, alle kan se sig selv i og alle kan bakke op om. Bestyrelsen er således meget konsensusorienteret og vi har indtil videre ikke haft et eneste emne til behandling, hvor afstemning har vist sig nødvendigt. Behandler bestyrelsen emner, hvor udviklingsselskabet har økonomiske interesser, går formanden en tur og det er næstformanden, der leder mødet under det punkt. Det fungerer ganske fint i praksis.

Opgaverne har været mange – store som små. Det spænder bredt lige fra henvendelser med ønske om flytning af skilte og buske til store opgaver så som mangelgennemgange af grundejerforeningens driftsarealer og udvikling af Fælleshuset. De to sidste emner skal jeg vende tilbage til om lidt.

Vi har tilrettelagt en forretningsgang, der sikrer at vi i bestyrelsen løbende har indblik i og styr på vores økonomi. Det har resulteret i at vi om lidt præsenterer et årsregnskab med et overskud på kr. 3,1 mio og et budget, der er baseret på et uændret bidragstal. Vi er stadig en ung grundejerforening, der er i gang med en forandringsproces fra udviklingsområde til en færdig bydel. Nye driftsopgaver vil komme til i takt med at byggerierne færdiggøres og det er bestemt ikke utænkeligt at det kan byde på overraskelser og behov for justering af driftsopgaverne. Bestyrelsens indstilling til generalforsamlingen er derfor, at en mindre del af overskuddet henlægges til fremtidig vedligeholdelse, mens størstedelen af overskuddet blot overføres til det igangværende driftsår og dermed indgår som en reserve. Bestyrelsen har dermed valgt forsigtighed som en styrende faktor i vores anskuelse af foreningens økonomi.

Det forgangne foreningsår har som sagt budt på to store opgaver:

Den ene er mangelgennemgange af foreningens driftsarealer. Her er forholdet det, at Udviklingsselskabet har indkaldt grundejerforeningen til at deltage i en fælles registrering af mangler på driftsarealerne. Processen er todelt: indtil nu har mangelgennemgange pågået på arealer, der allerede er taget i brug og tidligere er overgået til og driftes af grundejerforeningen. Næste fase er de arealer, der endnu ikke er færdige. Her vil processen blive lidt anderledes, idet der er tale om arealer, der mere formelt skal overdrages til grundejerforeningen. Her vil grundejerforeningen blive indkaldt til at deltage i entreprenørens aflevering og mangelregistrering i forholdet mellem entreprenøren og udviklingsselskabet, således at arealerne samtidig afleveres til grundejerforeningen.

Status er den, at vi næsten er igennem fase og 1 og meget snart går i gang med fase 2. I bestyrelsen har vi valgt en lille tomandsgruppe til at forestå opgaven på vegne af bestyrelsen. Tomandsgruppen består af Per Bendix og Martin Henriksen, der efter mandat fra bestyrelsen har antaget Morgan Nilsson fra Bygningsraad til som sagkyndig rådgiver at bistå grundejerforeningen med gennemgangene. Meldingen fra Per og Martin er at dialogen med Udviklingsselskabet foregår i en god og konstruktiv tone. Der er nok ikke enighed om alt, men arbejdet er fra begge sider præget af en vilje til at nå i mål på en god og for begge parter rimelig måde.

Bestyrelsen har været en anelse usikker på formalia og det fremtidige ansvarsgrundlag relateret til den måde mangelgennemgange og overgangen af driftsforpligtelser er overgået til grundejerforeningen på. For at sikre, at grundejerforeningen ikke unødigt påtager sig risiko, er der derfor indhentet en ekstern juridisk vurdering. Denne vurdering er indhentet hos Sirius Advokater, som har den fordel at de ganske godt kender forholdene i Carlsberg Byen. Det har været afgørende for bestyrelsen at sikre, at GF ikke ved at deltage i og underskrive mangelprotokollen fra gennemgangen sætter juridiske rettigheder over styr. Disse rettigheder kan være vigtige i forbindelse med fremtidige konstateringer af mangler som har været skjulte og ikke har kunnet identificeres ved den type gennemgang som er foretaget. Karakteren af gennemgangen, -hvad der er gennemgået og hvad der indenfor denne gennemgang er udskudt, fremgår af protokollen. – Sirius Advokater har utvetydigt bekræftet at rettigheder ved denne fremgangsmåde ikke sættes over styr. – I denne forbindelse kan det ikke nok understreges at GF vedligeholdelsesforpligtelser skal være i orden.

Den anden store opgave i det forgangne år har været udviklingen af fælleshuset. Fælleshuset er givet af udviklingsselskabet som en gave til grundejerforeningen og visionen er, at fælleshuset skal være med til at danne rammen for et levende byliv og være basen for alskens aktiviteter for foreninger, virksomheder og beboere i Carlsberg Byen.

Fælleshuset er født med basisfaciliteter, men det har fra start af været kendt viden, at Fælleshuset skulle udvikles "organisk". Vi startede også med et meget liberalt regelsæt for brugen af fælleshuset og ikke overraskende har det vist sig nødvendigt at tilrette reglerne for at opnå en mere hensigtsmæssig balance mellem brugerne af fælleshuset og beboerne oven på fælleshuset og i de omliggende bygninger.

Det er Bjarne Poulsen, der på vegne af bestyrelsen, fik ansvaret for at udvikle fælleshuset. Jeg skal hilse at sige, at Bjarne tog opgaven på sig! Sammen med sin hær af frivillige har Bjarne gjort en enorm indsats for at skabe fælleshus version 2.0! Jeg tror godt, at jeg på den samlede øvrige bestyrelses vegne tør sige, at vi gang på gang har været voldsomt imponerede, når Bjarne på bestyrelsesmøderne har redegjort for planerne og for hvad, der er sket med Fælleshuset siden sidst! Der skal lyde en gigantisk stor tak til Bjarne og hans hær af frivillige for den indsats, der er ydet i det nu forgangne foreningsår.

I løbet af året har vi således fået et helt nyt, opdateret og langt bedre booking- og adgangssystem til fælleshuset. Der er udviklet flere modeller for leje af Fælleshusets lokaler til selskabsbrug, der giver en langt større grad af fleksibilitet. Samtidig har vi fået et musikanlæg med styringsmuligheder – maksimering af dB, automatisk nedregulering ved midnat og helt automatisk sluk kl. 01.00, når selskabet efter reglerne skal slutte. Sammen med en vagtordning, der kommer på besøg i løbet af aftenen og kommer igen kl. 01.00, når

selskabet skal slutte, har alt dette sikret at vi nu har en langt bedre balance mellem brugerne af fælleshuset og beboerne i og i nærheden af bygningen.

Udviklingen af fælleshuset har også allerede båret frugt. Vi har allerede nu 3 klubber (miniklub, art and craft og kulturklub), der fast bruger fælleshuset som rammen for deres aktiviteter. Bestyrelsen er sikker på at flere aktiviteter kommer til i den kommende tid.

Bjarne og hans hær af frivillige er langt fra færdige med udviklingen af Fælleshuset. Planen for det kommende år er blandt andet at etablere et mindre køkken på 2. sal, således at vi får en mere fleksibel og attraktiv anvendelse af lokalerne på 2. salen.

Det er tanken, at vi vil arrangere et åbent-hus-arrangement i Fælleshuset, så alle får mulighed for at se Fælleshuset og måske blive inspireret til nogle aktiviteter. Jeg er sikker på at Bjarne melder ud om det, når Bjarne og hæren af frivillige er klar.

Om lidt vælger vi en ny bestyrelse. Der vil nok vise sig at der et vist sammenfald med den siddende bestyrelse, men principielt afgår bestyrelsen om lidt. Det vil derfor ikke være korrekt, om den siddende bestyrelse fortæller den nye bestyrelse, hvilke opgaver, de skal gå om bord i. Derfor vil den nuværende bestyrelse blot opfordre den nye bestyrelse til at have fokus på to opgaver, der kalder på handling.

Den ene er cykeludfordringen i Carlsberg Byen. Vi er født med en temmelig rigid lokalplan, der fastlægger at 95 % af cykelparkering skal ske i konstruktion – altså inde i bygningerne – og kun 5 % må ske på terræn. Kommunens tanke med lokalplanen er selvfølgelig den, at man skal undgå alt for mange parkerede cykler i gadebilledet. Det er sådan set en fin tanke. Det er tydeligvis bare ikke sådan det fungerer i virkeligheden. Vi har parkerede cykler alle steder og i stort antal på terræn. Til gengæld er de offentligt tilgængelige cykelkældre stort set tomme. Det er åbenbart ikke så ligetil at få cyklister til at bevæge sig ret mange meter fra deres cykel og hen til bestemmelsesstedet!

Vi er nødt til at gøre en indsats for at komme cykeludfordringen til livs. Det skal nok gøres flere gange og det lykkes nok aldrig helt, men vi skal i hvert gøre noget.

Indsatsen vil være flerartet:

Vi skal sammen med vores driftsoperatør have tilrettelagt en proces til bortfjernelse af "glemte" cykler.

Vi skal udarbejde og implementere en nudgingkampagne, der gør cyklister opmærksom på cykelkældrenes eksistens og det hensigtsmæssige i at bruge dem.

Vi skal mødes med Københavns Kommune (er aftalt) for at få afklaret i hvilken udstrækning, vi inden for rammerne af lokalplanen kan få lov til at etablere flere cykelstativer, hvor det kan lade sig gøre.

Som sagt kommer vi nok aldrig problemet helt til livs, men vi skal i hvert fald søge at opnå mere ordnede forhold end tilfældet er nu.

Det andet fokusemne handler om driften af grundejerforeningens arealer. Vi er stadig i en forandringsproces i overgangen fra udviklingsområde med igangværende byggerier og den blivende bydel. Det betyder i sig selv, at der løbende kommer flere driftsområder til.

På de driftsområder, der allerede ligger i grundejerforeningen, kan vi imidlertid allerede nu se, at de forskellige byrum bruges meget forskelligt. Nogle områder anvendes meget med øget slitage og behov for øget renhold til følge, mens andre områder lever en noget mere stille tilværelse. I dag driftes alle områder stort set ens, men forskelligheden i intensiteten i brugen bør også udløse en forskellighed i driften. De mest anvendte byrum skal renholdes og plejes mere intensivt end de mindre anvendte byrum

Derfor er det planen, at vi i samarbejde med vores driftsoperatør gennemgår hele Carlsberg Byen med det formål at opdele byen i zoner, der kategoriseres som A, B og måske også C zoner. På grundlag af den opdeling vil vi søge at tilrettelægge en differentieret drift med det sigte at det kan ske indenfor den fastlagte budgetramme. Zoneinddelingen vil nok vise sig at være en dynamisk størrelse, hvor zoner over tid vil ændre kategori.

Sideløbende med den proces vil vi formentlig over tid – i takt med at byen færdigudvikles og der dermed genereres mere trafik ind i Carlsbergbyen - konstatere, at det helt generelt kan vise sig nødvendigt at skrue op for driftsniveauet. Det øger naturligvis den samlede udgift, og så er det jo ganske godt at have en reserve, hvis det viser sig nødvendigt.

Der er altså opgaver nok at gå om bord i. Derfor er det den afgående bestyrelses håb, at vi om lidt vælger en bestyrelse, der med iver og engagement er klar til at gå ombord i opgaverne til gavn for vores fantastiske bydel.

Dermed indlades beretningen til generalforsamlingens behandling.

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.”

Mette Haagensen

Dirigent

Serienummer: 555a31f3-9876-4555-919c-275beba2c1d7

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-06-25 12:53:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**