



G/F Carlsberg Byen
CVR-nr. 36609257
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Tirsdag den 27. maj 2025 kl. 17.00 blev der holdt 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.

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 Kastrup-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)

6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt indkomne forslag.
 - A) Forslag om cykelvenlig brostensbelægning på Ny Carlsberg Vej. (Se bilag 1 + 2)
 - B) Forslag om etablering af grundfond. (Se bilag 3) Dette forslag behandles under dagsordenen punkt 4.

- C) Forslag om øget informationsniveau og transparens i Grundejerforeningen. (Se bilag 4)
- D) Forslag om indførelse af forskudte valgår til bestyrelsen. (Se bilag 5)
- E) Forslag til vedtægtsændring om fremskudt generalforsamling. (Se bilag 6)
- F) Forslag om retningslinjer for aflønning af bestyrelsesmedlemmer. (Se bilag 7)
- G) Forslag 1 fra Legepladsudvalget. (Se bilag 8)
- H) Forslag 2 fra Legepladsudvalget. (Se bilag 9)
- I) Forslag 3 fra Legepladsudvalget. (Se bilag 10)

9. Eventuelt.

---o0o---

Bestyrelsesformand John Vinther bød velkommen til generalforsamlingen og til Søren Ralph Hansen og Lise Lisberg fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen indstillede Søren Ralph Hansen som dirigent og Lise Lisberg som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 39 ud af 44 medlemmer med et fordelingstal på 545.925 ud af 571.156 var repræsenteret, heraf 10 medlemmer ved fuldmagt med et samlet fordelingstal på 70.459.

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.

Bestyrelsens beretning var udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen. Beretningen vedlægges ligeledes nærværende referat.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen:

- Et medlem ønskede at vide, hvorfor foreningens medlemmer ikke var blevet orienteret om, at udbetalingen til foreningen Videnskab og Kunst var sket. Hertil svarede bestyrelsesformand John Vinther, at bestyrelsen, som følge af beslutningen truffet på ordinær generalforsamling i 2024, har udbetalt beløbet. Det blev desuden tilføjet, at grundejerforeningen intet har med foreningen Videnskab og Kunst at gøre, da det er en selvstændig forening.
Det pågældende medlem ønskede at få ført til referat, at det havde været ønskeligt, hvis der var blevet indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til behandling af denne sag.
- Bestyrelsesformand John Vinther oplyste, at Martin Henriksen ikke genopstiller til bestyrelsen og derfor ønskede John Vinther at takke Martin for hans indsats i bestyrelsen, og overrakte i den forbindelse en gave, som Martin Henriksen takkede for.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.

Søren Ralph Hansen fra CEJ Ejendomsadministration gennemgik årsrapporten for 2024 og oplyste indledningsvis, at revisor ikke havde bemærkninger til regnskabet – en såkaldt blank påtegning. Dirigenten oplyste herefter, at årsrapport 2024 viste et overskud på 2.591.878 kr. Overskuddet blev herefter overført til egenkapitalen, som udgør 6.243.414 kr. pr. 31.12.24.

Et medlem spurgte ind til forskellen mellem *gartner* og *grønne arealer*. Søren Ralph Hansen svarede, at omkostningerne til *gartner* vedrører faste aftaler, mens *grønne arealer* dækker over ad hoc-opgaver.

Efter yderligere enkelte spørgsmål til posterne i regnskabet, konstaterede dirigenten, at årsrapporten for 2024 blev enstemmigt godkendt.

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

Søren Ralph Hansen gennemgik budgettet for 2025, hvori der fremgik et medlemsbidrag på 15,35 kr. pr. fordelingstal pr. år ekskl. moms, hvilket svarer til et fald i medlemsbidraget med 2,22 kr. pr. fordelingstal pr. år ekskl. moms. Der er således budgetteret et resultat på 100.000 kr.

Der var flere bemærkninger fra de fremmødte:

- Et medlem ønskede at få oplyst, hvilke opgaver der er forbundet med udbetaling af bestyrelseshonorar. Bestyrelsesformand John Vinther oplyste, at det ikke er til at vide på forhånd, hvilke opgaver, der skal håndteres hen over året, så det budgetterede beløb til bestyrelseshonorar er derfor bestyrelsens bedste bud.

- Et medlem ønskede at vide om der afsættes midler til vedligeholdelsesplan, hvilket bestyrelsen afkræftede.
- Et medlem bemærkede, at der ikke bør ske nedsættelse af medlemsbidraget, idet der forudses at opstå store omkostninger i fremtiden, herunder vedligeholdelse af broer mv. Det er ikke rette tidspunktet at sætte bidraget ned.
- Et medlem bemærkede desuden, at legepladsrenoveringerne, som legepladsudvalget har stillet forslag om, alle bør udføres i indeværende regnskabsår, hvis muligt, når der er så mange penge i grundejerforeningen.
- Et medlem spurgte ind til, hvad grundejerforeningen tager sig af, hvortil bestyrelsesformand John Vinther oplyste, at alt hvad der ligger uden for de udvendige sider af bygningerne, er grundejerforeningens ansvarsområde.
- Et medlem spurgte ind til parkering i området, hvortil bestyrelsesformand John Vinther oplyste, at grundejerforeningen udelukkende har en indtægt forbundet med parkering på terræn – og således ikke i parkeringshus.

Dirigenten bemærkede, at forslag B behandles under dagsordenens pkt. 4, og Lars Svenning Andersen motiverede forslaget på vegne af forslagsstillerne.

Efter en del drøftelser, blev der fremsat et modforslag vedrørende uændret medlemsbidrag, og hertil bemærkede Lars Svenning Andersen, at forslag B trækkes tilbage, såfremt modforslaget vedtages.

Dirigenten satte hermed modforslaget til skriftlig afstemning. Modforslaget om ingen nedsættelse af medlemsbidraget blev vedtaget med 260.681 fordelingstal for forslaget, 57.564 fordelingstal stemte blankt og 146.106 fordelingstal stemte imod forslaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at budgettet for 2025 blev godkendt af generalforsamlingen med den ændring, at medlemsbidraget er uændret.

Ad 5. Valg af medlemmer til foreningens bestyrelse.

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

Følgende kandiderede som bestyrelsesmedlemmer fra område A:

Bente Stamp	Bohrs Tårn m.fl.
Martin Purtoft Olsen	ATP-Ejendomme
Bjarne Poulsen	Heiberg Huse
Lars Svenning Andersen	Rahbek Hus I
Rasmus Sjødahl	Københavns Bageri
Mette Seifert	Olivia Hus, Nebelong Hus
John Sørensen	Pasteurs Tårn
Emma Ilett	Krøyer Hus

Der blev efter fordelingstal afgivet stemmer til de fire valgte bestyrelsesmedlemmer således:

Rasmus Sjødahl, 384.061
Mette Seifert, 327.455
Bjarne Poulsen, 300.622
Lars Svenning Andersen, 287.382

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 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:

John Sørensen	Pasteurs Tårn
Ole Christensen	Teodora Hus
Emma Illet	Krøyer hus

Der blev efter fordelingstal afgivet stemmer således:

John Sørensen, 278.870
Emma Illet, 257.341
Ole Christensen, 171.937

Som suppleanter for område A blev derfor valgt:

John Sørensen, Pasteurs Tårn 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 2026)
Bjarne Poulsen	Heiberg Huse	(på valg i 2026)
Rasmus Sjødahl	Københavns Bageri	(på valg i 2026)
Mette Seifert	Olivia Hus, Nebelong Hus	(på valg i 2026)
Lars Svenning Andersen	Rahbek Hus I	(på valg i 2026)
Peter Virklund	Carlsberg A/S	(på valg i 2026)
Tine Kastrup-Misir	Carlsberg A/S	(på valg i 2026)

Suppleant John Sørensen,
Suppleant Emma Ilett
Suppleant Carsten Dalsgaard

Pasteurs Tårn
Krøyer hus
Carlsberg A/S

(på valg i 2026)
(på valg i 2026)
(på valg i 2026)

Ad 6. Valg af revisor.

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 7. Valg af administrator.

CEJ Ejendomsadministration blev genvalgt.

Ad 8. Eventuelt indkomne forslag.

A) Forslag om cykelvenlig brostensbelægning på Ny Carlsberg Vej. (Se bilag 1 + 2)

Forslagsstiller motiverede forslaget og bemærkede, at Carlsberg Byen har pligt til at gøre noget ved belægningen. På bestyrelsens vegne oplyste Martin Henriksen, at bestyrelsen ingen holdning har, hverken for eller imod forslaget.

Det blev pointeret, at der i forslaget er lagt op til at indgå dialog med Carlsberg Byen P/S med henblik på at gøre belægningen cykelvenlig. Såfremt Carlsberg Byen P/S ikke påtager sig ansvaret, pålægges bestyrelsen at foretage en undersøgelse af, hvilke muligheder, der er for at udbedre belægningen.

Der var blandt de fremmødte stor opbakning til forslaget, og bestyrelsen blev opfordret til at gå videre med opgaven, så der eventuelt kan fremlægges en løsning på næste ordinære generalforsamling.

Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning. Forslaget blev vedtaget med 262.561 fordelingsstemmer for forslaget, 72.982 fordelingsstemmer stemte blankt og 122.862 fordelingsstemmer stemte imod.

B) Forslag om etablering af grundfond. (Se bilag 3).

Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 4.

C) Forslag om øget informationsniveau og transparens i Grundejerforeningen (Se bilag 4)

Michael Bønnerup motiverede forslaget på vegne af E/F Caroline Hus og Dahlerups Tårn og bemærkede, at der ønskes en højere frekvens af nyhedsbreve, idet grundejerforeningens medlemmer, i videre omfang, bør orienteres om bestyrelsens igangværende projekter samt beslut-

ninger. Det blev i øvrigt bemærket, at bestyrelsen bør overveje at offentliggøre bestyrelsesreferaterne.

Bestyrelsen vil gerne forpligte sig til at fremsende nyhedsbreve én gang i kvartalet, men forudsætningen herfor er, at der er relevante emner at videreformidle til medlemmerne, idet det blev bemærket, at det ikke giver mening at forpligte sig til et specifikt antal nyhedsbreve om året, ej heller et specifikt indhold i disse.

Med bestyrelsens hensigtserklæring, ønskede forslagsstiller at trække forslaget.

D) Forslag om indførelse af forskudte valgår til bestyrelsen (Se bilag 5)

Jeppe Leth motiverede forslaget på vegne af E/F Carlsberg Byen 20aa. Bestyrelsen anbefaler forslaget til vedtagelse.

Hvis forslaget vedtages, vil der i lige år (første gang i 2026) vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode samt 2 suppleanter ligeledes for en 2-årig periode. I ulige år (første gang i 2027) vil der skulle vælges 4 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode og 1 suppleant, ligeledes for en 2-årig periode.

Et medlem bemærkede, at det ikke er muligt at tage højde for bestyrelsessammensætningen, når bestyrelsesmedlemmer vælges for en 2-årig periode.

Det blev bemærket, at bestyrelsen bliver pålagt mange og ofte store projekter hen over året, som ofte strækker sig over flere år, og det kan derfor være svært at opretholde den ønskede kontinuitet i projekterne, hvilket taler for, at bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen.

Forslagsstiller ønskede at stille et ændringsforslag til eget forslag, så der tages hensyn til, at 2 medlemmer af bestyrelsen udpeges af område B, hvorfor vedtægtens § 10.1 ændres til:

Bestyrelsen består af 7 medlemmer og 3 suppleanter. Bestyrelsesmedlemmer vælges for en periode på 2 år. For bestyrelsesmedlemmer, der ikke udpeges af medlemmerne i grundejerforeningens område B, afholdes valg forskudt, således at der i lige år vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og i ulige år 2 bestyrelsesmedlemmer. Suppleanter vælges for en periode på 1 år og indtræder ved forfald for den restperiode, det udtrædende bestyrelsesmedlem er valgt for.

Der var stor tilslutning til forslaget, men da der var tale om en vedtægtsændring, var der fra forsamlingen ønske om skriftlig afstemning. Dirigenten oplyste, at der ved vedtægtsændringer skal være fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer samt at 2/3 af de fremsende skal stemme for forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 517.483 fordelingstal for forslaget og 28.442 fordelingstal imod. Forslaget var dermed endeligt vedtaget med kvalificeret flertal.

E) Forslag til vedtægtsændring om fremskudt generalforsamling (Se bilag 6)

Jeppe Leth motiverede forslaget på vegne af E/F Carlsberg Byen 20aa. Grundejerforeningsbidraget er en stor del af ejerforeningernes udgifter, og det vil derfor være nemmere at efterkomme eventuelle stigninger i medlemsbidraget, hvis ejerforeningerne kender størrelsen på medlemsbidraget til grundejerforeningen inden ejerforeningernes egne budgetvedtagelser.

Der var stor forståelse fra bestyrelsen til det fremsatte forslag, men det kan være svært at nå at udarbejde et revideret regnskab inden udgangen af marts. Ordinær generalforsamling skal indkaldes med 6 ugers varsel og det vil være uheldigt, hvis bestyrelsen skal indkalde til generalforsamling, inden der er sikkerhed for at endeligt regnskab når at blive udarbejdet. Bestyrelsesformanden oplyste desuden, at der er mange fakturaer, der vedrører det forgangne år, som først modtages i januar.

Et medlem ønskede at få oplyst, hvem der udarbejder regnskabet, hvortil dirigenten svarede, at CEJ leverer tallene til BDO som opstiller og reviderer regnskabet.

Et medlem bemærkede, at det er sent at godkende budgettet for året i maj måned.

Jeppe Leth ønskede at stille et ændringsforslag til eget forslag, så der stilles forslag om at ordinær generalforsamling afholdes inden 15. april.

Hertil bemærkede bestyrelsen, at det fortsat er svært at nå at have et endeligt regnskab klar til denne dato.

Forslagsstiller undrer sig over, hvorfor der ikke er kommet feedback fra bestyrelsen med eventuelle muligheder for ændringsforslag. Bestyrelsen oplyste, at det var svært for bestyrelsen at se, hvordan det er muligt at ændre på tidspunktet for afholdelse af ordinær generalforsamling.

Forslaget blev herefter trukket, idet det blev oplyst, at to af de nye bestyrelsesmedlemmer har erfaring med andet bestyrelsesarbejde, som har været underlagt korte frister, og at det bør være muligt at ændre dette.

F) Forslag om retningslinjer for aflønning af bestyrelsesmedlemmer. (Se bilag 7)

Michael Bønnerup motiverede forslaget på vegne af E/F Caroline Hus og Dahlerups Tårn, som var et oplæg til gennemsigtighed.

Bestyrelsen ønskede ikke at anbefale forslaget til vedtagelse. Bestyrelsen er ansvarlig for opgaverne i grundejerforeningen, og det er relativt begrænset, hvad der udbetales til bestyrelsen. Det er umuligt at vide, hvor stor en arbejdsbyrde, der bliver pålagt bestyrelsens medlemmer fra år til år, og derfor kan der ikke i budgettet fremgå, hvilke opgaver, der skal varetages i løbet af året.

Det blev bemærket, at grundtanken med forslaget er gennemsigtighed. Det vil derfor give mere gennemsigtighed, hvis det fremgår af regnskabet, hvilket bestyrelsesmedlemmer, der har modtaget honorar og/eller til hvilke opgaver.

Efter yderligere drøftelse om mulige løsninger, blev der stillet et ændringsforslag om, at der skal fremgå en note af regnskabet med oplysninger om, hvilke opgaver, der er blevet udført i løbet af året, der har givet anledning til udbetaling af bestyrelseshonorar. Dette skal dog ske uden navns nævnelse.

Dirigenten satte herefter ændringsforslaget til afstemning, som blev vedtaget enstemmigt af generalforsamlingen.

Afslutningsvis blev det af forsamlingen bemærket, at bestyrelsen også kan udspecificere i bestyrelsens beretning for året, hvilke opgaver, der er blevet varetaget af bestyrelsen samt timeforbruget.

G) Forslag 1 fra Legepladsudvalget (Se bilag 8)

Bjarne Poulsen motiverede indledningsvis forslaget, og herefter præsenterede Nynne Moe fra Legepladsudvalget legepladserne, som fremgik af udsendt materiale.

Efter præsentationen var der stor applaus fra generalforsamlingen, idet det blev bemærket, at der var gjort et flot og gennemført stykke arbejde.

Et medlem spurgte ind til om der er tænkt på, at der skal ske tilsyn af legepladserne. Hertil blev det oplyst, at første inspektion er medtaget i budgettet i forslaget. Legepladsudvalget oplyste desuden, at der er prioriteret materialer af lang levetid, som ikke kræver vedligehold.

Et medlem mente, at der var behov for to gravemaskiner i sandkassen, så flere børn kunne glædes samtidigt.

Et medlem oplyste, at legepladser skal inspiceres årligt, og at grundejerforeningen er forpligtet til dette. Bestyrelsesformand John Vinther oplyste, at der allerede sker årlig inspektion af legepladserne.

Et medlem spurgte ind til om det er muligt at tænke ind i planen, at hunde ofte ønsker at tisser op ad stolper, og om det kan være muligt at forsøge at undgå det. Legepladsudvalget tog imod den gode pointe.

Et medlem mente, at det var et fantastisk initiativ at opdatere legepladserne og spurgte ind til om det er muligt at tænke chikaner ind i projektet. I særdeleshed ved den befærdede vej ved FitnessX. Hertil blev det bemærket, at det ikke indgik i projektet.

Et medlem ønskede at opfordre medlemmer med erhverv i Carlsberg Byen til at stemme for forslaget, så forældrene også kan lade sig underholde, når børnene hygger sig på legepladserne.

Forslagsstiller undrede sig over, hvorfor bestyrelsen havde anbefalet, at udgifterne til renovering af legepladser skulle fordeles over flere år i stedet for at afholde alle udgifter i samme regnskabsår. Bestyrelsesformand John Vinther svarede på bestyrelsens vegne, at bestyrelsen var af den opfattelse, at det ville være svært at få alle tre forslag vedtaget. Det ville være ærgerligt, hvis det store forarbejde blev spildt.

Et medlem bemærkede, at der må være stordriftsfordele, og at arbejdet ikke bør udsættes.

Generalforsamlingen drøftede om grundejerforeningen er klar til at arbejdet udføres i 2025, og om der er overskud til arbejdet i bestyrelsen. Et medlem bemærkede, at legepladserne trænger til overhaling, men at bestyrelsen bør beslutte tempoet.

Der var et ønske om ændringsforslag fra forsamlingen, som betød, at legeforslagene skulle vedtages til implementering så hurtigt som det kan lade sig gøre. På den måde kan bestyrelsen beslutte om det kan lade sig gøre nu eller om det skal vente. Bestyrelsesformand John Vinther bemærkede, at der er nødt til at være et klart mandat til bestyrelsen. Der skal der tages stilling til om forslagene skal stemmes om, som de er udformet, eller om der skal stilles et ændringsforslag til igangsættelser i 2025.

Legepladsudvalget ønskede at stille ændringsforslag til alle tre forslag, så arbejdet foreslås udført i regnskabsåret 2025.

Hvert forslag blev behandlet hver for sig ved håndsoprækning.

Dirigenten satte forslaget til forbedringer af legepladsen beliggende Børnepladsen på Fadet til afstemning, og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

H) Forslag 2 fra Legepladsudvalget. (se bilag 9)

Efter generalforsamlingens drøftelser, som det fremgår af forslag 8G, blev forslagets del 1 til forbedringer af legepladsen beliggende ved Sandhullet bag Constantin Hansens Gade uden klatreskib med udførelse i 2025 sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

Herefter blev forslagets del 2 til forbedringer af legepladsen beliggende ved Sandhullet bag Constantin Hansens Gade med tillæg af klatreskib sat til afstemning. Afstemningen skete med udgangspunkt i ændringsforslaget med udførelse af arbejdet i regnskabsåret 2025. Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

I) Forslag 3 fra Legepladsudvalget (Se bilag 10)

Efter generalforsamlingens drøftelser, som det fremgår af forslag 8G, blev forslag til forbedringer af legepladsen beliggende "Nord for FitnessX" Constantin Hansens Gade med ændringsforslag til udførsel af arbejdet i regnskabsåret 2025 sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

Ad 9. Eventuelt

Følgende punkter blev behandlet under eventuelt.

- Bestyrelsen og grundejerforeningens tekniske rådgiver, Morgan Nilsson, fortalte om processen med mangelgennemgange og overdragelse af grundejerforeningens driftsarealer.
- Et medlem ønskede at få oplyst, hvem man skal melde fejl/mangler ind til. Hertil svarede bestyrelsen, at Drift CBY skal orienteres.
- Fejl/mangler vurderes ud fra de faktiske forhold, og der må ikke udføres destruktive undersøgelser. Grundejerforeningen skal tage stilling til om der skal bruges penge på eventuelle kameraundersøgelser.
- Et medlem fremlagde, at der bør ske en udveksling af information, alternativt oprettes en støttegruppe til bestyrelsen, hvor bestyrelsen kan vælge at søge inspiration. Hertil oplyste bestyrelsesformanden, at ikke-bestyrelsesmedlemmer ikke kan tage beslutninger på bestyrelsens vegne, idet det kun er bestyrelsen, der er dækket af bestyrelsesansvarsforsikringen.
- Et medlem ønskede flere fodgængerfelter, hvortil det blev oplyst, at det er Vejmyndigheden, der tager stilling til veje m.m. i området. Et medlem bemærkede, at Københavns Kommune ikke ønsker at oprette fodgængerfelter.
- Et medlem ønskede, at Morgan Nilssons præsentation bør fremgå af referatet.
- Et medlem bemærkede, at beboere og erhverv bør være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen.
- Der bør oprettes et akutnummer i tilfælde af, at der opstår en akut situation, som er grundejerforeningens ansvarsområde.
- Det blev oplyst, at tømningfrekvensen af affald justeres løbende.
- Hundetoiletter bør oprettes.
- Et medlem ønsker at der fortsat er lys på skiltet på Ny Carlsberg Vej, hvortil bestyrelsen bad medlemmet rette henvendelse til ejer, da grundejerforeningen ikke har noget med lyset at gøre.
- Bestyrelsesformand John Vinther ønskede at takke afgangende bestyrelsesmedlemmer Bente Stamp og Martin Purtoft Olsen for deres arbejde i bestyrelsen.

John Vinther takkede herefter for fremmødet, hvorefter dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 20.35.

---o0o---

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Bestyrelsesberetning 2025

(det talte ord gælder)

Vi afholder i dag generalforsamling i det andet driftsår i den del af grundejerforeningens livscyklus, hvor grundejerforeningen ikke bare har været en del af Udviklingsselskabet Carlsberg Byen. Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 8 fysiske bestyrelsesmøder. Vi har således nedsat mødefrekvensen i konsekvens af opgaverne i grundejerforeningen har ændret karakter. Opgaverne er gået fra at være meget præget af Carlsberg Byens status som udviklingsområde til nu at være en næsten færdig bydel. Der er stadig mange opgaver for bestyrelsen, men opgavernes karakter gør at behovet for fysiske møder er knapt så stort som tidligere. Vi har i stedet implementeret en forretningsgang, hvor en række dag-til-dag beslutninger i stedet træffes på et skriftligt grundlag, hvor bestyrelsesmedlemmerne pr. mail melder ind med deres tilkendegivelser i forhold til det emne, der skal træffes beslutning om. Det fungerer ganske godt og effektivt i praksis.

Bestyrelsens trivsel er god! Sammensætningen af bestyrelsen afspejler næsten 1:1 den forholdsmæssige fordeling af interessenterne i Carlsberg Byen, hvor 49 % af arealet er boliger og 51 % af arealet er erhverv m.m. "Næsten" fordi der blandt de 5 bestyrelsesmedlemmer valgt i grundejerforeningens område A dog er en lille overvægt af bestyrelsesmedlemmer, der har udspring i beboelsestunge ejerforeninger. Således kommer 3 af de 5 bestyrelsesmedlemmer valgt i område A fra ejerforeninger, der enten udelukkende består af boliger eller hvor boligdelen er betydelig. De 2 sidste medlemmer valgt i område A er henholdsvis et bestyrelsesmedlem med udspring i erhvervet i Carlsberg Byen og en repræsentant udpeget af Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S. Udover de 5 medlemmer valgt i område A består bestyrelsen af 2 bestyrelsesmedlemmer udpeget af grundejerforeningens medlemmer i område B. Som det også er afspejlet i vedtægten passer område B sådan set sig selv og blander sig ikke rigtigt i beslutninger, der i praksis alene vedrører område A.

Bestyrelsen arbejde er fortsat præget af en god og konstruktiv dialog. Der er plads til alles meninger og tonen er absolut uformel. Vi har ikke i det forgangne år haft behov for at nå frem til en beslutning ved brug af afstemning. Vi vælger i stedet dialogen og når frem til beslutninger, alle kan se sig selv i og som bedst muligt balancerer de til tider noget modsatrettede interesser i Carlsberg Byen. Det kan måske lyde som om bølgerne til tider går højt i bestyrelsen. Det er faktisk ikke tilfældet. Tonen i bestyrelsen er god og afslappet, præget af respekt for forskelligheder og båret af et fælles ønske om at Carlsberg Byen skal være et godt sted at bo, arbejde, besøge og drive virksomhed i.

Som sagt har grundejerforeningens opgaver - og dermed bestyrelsens arbejde – ændret karakter i det forgangne år. For et år siden var arbejdet præget af, at Carlsberg Byen stadig var et udpræget udviklingsområde. I dag nærmer vi os den færdige by.

For et år siden handlede opgaverne meget om at håndtere henvendelser relateret til den igangværende udvikling, udvikle Fælleshuset, skabe rammer og retningslinier for det fælles liv i Carlsberg Byen og i det hele taget skabe rammen for grundejerforeningens virke.

Der er stadig lidt opgaver tilbage, der trækker tråde til færdiggørelsen af Carlsberg Byen, men hovedparten af bestyrelsens arbejde er nu mest præget af den type opgaver, der naturligt vil være i en "on-going" næsten færdig bydel.

Af større opgaver i det forgangne år skal nævnes mangelgennemgange af de arealer, grundejerforeningen enten ejer eller drifter på grundlag af deklarationer. De gennemgange nærmer sig nu sin afslutning. Som der tidligere er redegjort for, har bestyrelsen antaget Morgan Nielsson fra Bygningsraad til som sagkyndig rådgiver at varetage grundejerforeningens interesser i forbindelse med de mangelgennemgange, grundejerforeningen har deltaget i sammen med Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S. Morgan vil senere underholde generalforsamlingen med, hvordan de mangelgennemgange er foregået og hvad der stadig udestår. Der bliver derfor rig lejlighed til at stille de spørgsmål, man måtte have og vi undlader derfor at bruge mere tid på emnet i denne beretning.

Bjarne Poulsen og hans lille hær af frivillige har maset på for at opdatere Fælleshuset, således at der er skabt endnu bedre rammer for at Fælleshuset kan bidrage til det fælles liv i Carlsberg Byen. Der er implementeret et helt nyt og kraftigt forbedret bookingsystem. Der er implementeret flere og mere fleksible muligheder for at booke lokalerne til flere formål. Der er bygget et anretterkøkken – der også er indrettet som cafe - på Fælleshusets etage 2, således at nogle af de større lokaler på etagen også kan bruges til mindre selskaber. I det hele taget er Fælleshuset nu præget af at rammerne er skabt og det fremover mere handler om at vedligeholde rammerne fremfor at skabe dem. Resultatet har da også været at Fælleshuset er meget brugt, både til selskaber og klubber. Vi har allerede i dag en række klubber, hvor Fælleshuset udgør rammen, og flere kommer til.

Martin Henriksen har været primus motor på at implementere beslutningen fra sidste års generalforsamling om opsætning af et antal hertestartere i Carlsberg Byen. I samarbejde med Hjertestarter.dk er der udpeget de steder, hvor hjertestartere mest hensigtsmæssigt kan opsættes for at opnå den bedste dækning i Carlsberg Byen og der er indgået aftaler med ejerne af de bygninger, hvor hjertestarterne skal sidde. Der er indkøbt 7 hjertestartere og hvis de ikke allerede er sat op, så sker det i nær fremtid.

På bagkant af sidste års generalforsamling nedsatte bestyrelsen et legepladsudvalg med det formål at komme med oplæg til eventuelle forbedringer af legepladserne i Carlsberg Byen. Legepladsudvalget har bestået af beboere i Carlsberg Byen og har udført sit virke udenfor bestyrelsens regi. Dog har Bjarne Poulsen fungeret som "forbindelsesofficer" mellem bestyrelsen og legepladsudvalget. Udvalgets virke har udmøntet sig i tre konkrete forslag, som senere i dag bliver præsenteret og sat til afstemning.

Der er desværre også en enkelt opgave, vi ikke er kommet i mål med. På generalforsamlingen sidste år påtog bestyrelsen sig at søge en afklaring af mulighederne for at få flere cykelstativer på terræn. Vi er ikke så naive, så vi tror at vi med flere cykelstativer vil komme udfordringen med de mange uhensigtsmæssigt parkerede cykler til livs. Den udfordring vil altid være der, men flere cykelstativer vil hjælpe lidt og lidt har også ret. Vi havde også en indledende dialog med Københavns Kommune men undervejs skiftede cykelproblematikken ressortområde i Københavns Kommune og der døde dialogen beklageligvis. Det bliver derfor en opgave for den kommende bestyrelse at følge op på emnet.

Grundejerforeningen har en sund økonomi! Vi præsenterer i dag et regnskab med et overskud i størrelsesordenen kr. 2,6 mio. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet at

overskuddet overføres til indeværende driftsår og indgår som reserve. Sammen med sidste års overskud betyder det, at vi vil have opbygget en reserve i omegnen af kr. 5,5 mio. En væsentlig del af sidste års overskud er placeret på en højrentekonto og det er bestyrelsens hensigt at årets overskud placeres på samme vis.

Sidste år valgte generalforsamlingen at følge bestyrelsens opfordring til uændret bidrag til trods for overskuddet. Opfordringen havde sin baggrund i det forhold, at grundejerforeningen stadig var under opbygning med den usikkerhed om opgavernes volumen, det indebærer. I dag er vi et andet sted. Vi har nu et erfaringsgrundlag at bygge på og tilgangen af nye driftsopgaver for grundejerforeningen vil være begrænset. På basis af erfaringsgrundlaget og den pæne reserve, der er opbygget, tør vi derfor nu godt læne os lidt ud og foreslå en tilrettelse af grundejerforeningsbidraget. Bestyrelsen præsenterer derfor i dag et budgetforslag med et nedsat bidrag til grundejerforeningen.

Den afgående bestyrelse har identificeret to fokusområder, som vi vil opfordre den kommende bestyrelse til at arbejde videre med.

Den første handler om at sætte yderligere skub i arbejdet med at få udarbejdet en langsigtet vedligeholdelsesplan med et tilhørende økonomiestimat. Morgan Nielsson fra Bygningsraad er så småt sat i gang med det arbejde, men opgaven skal formaliseres med de rigtige rammer. Det er ikke fordi den nuværende bestyrelse forventer større udgifter til vedligeholdelsesarbejder i overskuelig fremtid; belægninger og vandelementer er nye og de fleste af de tungere elementer i grundejerforeningens regi, eksempelvis Den Snoede Skorsten og Stjerneporten, er nyistandsatte. Samtidig skaber den reserve, der er skabt via de kumulerede overskud, tryghed for at der ikke pludseligt bliver behov for opkrævning af ekstraordinære bidrag til grundejerforeningen. På et eller andet tidspunkt ude i fremtiden vil der imidlertid skulle afholdes større beløb til vedligeholdelse og en kvalificeret vedligeholdelsesplan har netop til formål at skabe viden om, hvornår midlerne skal være til stede, således at vi har et grundlag for at fastlægge en relevant opsparing til formålet.

Det andet fokuspunkt handler om at skabe rammer og retningslinier for anvendelse af grundejerforeningens arealer til forskellige formål. Vi er blevet en meget populær location for filmoptagelser og photoshoots - så populær, så mængden af henvendelser begynder at udgøre en administrativ byrde. Det er selvfølgelig positivt, at så mange kan se værdien i Carlsberg Byen. Noget af sandheden handler dog nok også om, at de bureauer, der finder locations til produktionsselskaberne, oplever det som nemmere, hurtigere og mindre bøvlet at få tilladelse til optagelser i Carlsberg Byen end andre steder i Københavns og Frederiksberg Kommuner. Vi har allerede udviklet en række principper, der er styrende for, hvad der gives tilladelse til og hvad der ikke gives tilladelse til. De principper er præsenteret i seneste udgave af nyhedsbrevet fra grundejerforeningen. Principper er imidlertid ikke noki. Med det formål at lette den administrative byrde – men egentlig også for at skabe en fornuftig balance, der begrænser uønsket trafik og slid i Carlsberg Byen – kommer vi til at se nærmere på, hvilke tiltag, der kan sættes i værk.

Afslutningsvist vil vi gerne gentage den udgangsbøn, der også var afslutningen på sidste års beretning: Der er opgaver nok at gå ombord i og det er sjovt at være med i grundejerforeningens bestyrelse. Det er derfor 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.

Hermed 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."

Søren Ralph Hansen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: 217f129a-f3bd-4c11-aa8e-cac68d854d7d

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-06-25 09:30:06 UTC



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.