

Referat ordinær generalforsamling i EF Krøyerhus**Tirsdag, den 14. april 2026****Sted: Carlsberg byen, Kapselgade 4, lokale 1.1. B, 1799 København
(Fælleshuset).**

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2025.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår 2026. Der foreslås ingen regulering af fællesudgifterne. Det forventede underskud på kr. 55.000,00 dækkes af foreningens likvide midler.
5. Valg til bestyrelsen:

Valg af formand
Valg af andre medlemmer
Valg af 2 suppleanter

Bestyrelsessammensætningen:

Formand, Lotte Garbers	(På valg i 2027)
KBH-kommune, Jakob Lausted	(På valg i 2026) indtrådt, Sofie Vogel
Anne-Dorthe Jensen (fraflyttet)	(På valg i 2027) suppleant Lotte Stehr Ebbensgaard
har overtaget posten og ønsker at fortsætte som medlem	

Rasmus Eskelund	(På valg i 2027)
Preben Wermuth	(På valg i 2026) Ønsker genvalg

Ragn Gaihede, suppleant	(På valg i 2026) ønsker genvalg
-------------------------	---------------------------------

Lotte Stehr Ebbensgaard, suppleant bestyrelsesmedlem	(På valg i 2027) er indtrådt som
---	----------------------------------

Derudover ønsker bestyrelsen af indstille Emma Arvad Steger som bestyrelsesmedlem.

Der er plads til endnu et bestyrelsesmedlem og suppleant.

6. Valg af revisor og evt. suppleant for denne.

7. Indkomne forslag.

Formål med fælleslejligheden: Hvad kan den anvendes til og Rengøring i fælleslejligheden.

8. Eventuelt.

REFERAT:

Formad Lotte bød velkommen til de fremmødte, alle bestyrelsesmedlemmer præsenterede sig selv.

I alt 29 lejligheder (heraf 5 ved behørig fuldmagt) ud af 110 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen og med et samlet fordelingstal på 2489 ud af 11.068.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent blev administrator Diana Jensen valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand Lotte Garbers gennemgik beretningen og kunne supplere med at bestyrelsen har fået flere henvendelse om rotter på ejendommen og at bestyrelsen håndterer det.

Der var ikke yderlige bemærkninger til beretningen, som blev godkendt og taget til efterretning.

Ad. 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab

Diana Jensen gennemgik årsregnskabet for 2026 der giver et overskud på 161.837,00, efter udgiften projekter vedtaget sidste år på generalforsamlingen.

Årsregnskabet blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår

Diana Jensen præsenterede kort budgettet for regnskabsåret 2026. Lotte supplerede med en gennemgang af foreningens vedligeholdelsesplan, som fremadrettet vil fungere som bestyrelsens centrale arbejdsredskab. Størstedelen af budgetposterne er baseret på denne plan.

Der er endvidere afsat kr. 163.800 til ekstraordinære opgaver. Bestyrelsen vil årligt tage stilling til, hvilke opgaver der skal prioriteres, og hvilke der kan udskydes, hvorfor enkelte punkter i planen kan blive udsat. Bestyrelsen overvejer desuden, afhængigt af omkostningerne, at opdatere vedligeholdelsesplanen hvert andet til hvert femte år.

Efter en kort drøftelse blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt. Budgettet udviser et underskud på kr. 55.000, som dækkes af foreningens likvide midler.

Ad 5. Valg til bestyrelsen

Følgende medlemmer var på valg:

- KBH Kommune, Jakob Lausted (på valg i 2026) – udtrådt; Sofie Vogel er indtrådt i stedet.
- Anne-Dorthe Jensen (fraflyttet) (på valg i 2027) – suppleant Lotte Stehr Ebbensgaard har overtaget posten og ønsker at fortsætte som bestyrelsesmedlem.
- Preben Wermuth (på valg i 2026) – modtager genvalg.
- Ragn Gaihede, suppleant (på valg i 2026) – modtager genvalg.
- Lotte Stehr Ebbensgaard, suppleant (på valg i 2027) – indtrådt som bestyrelsesmedlem.

Lotte indledte punktet med at indstille Emma Arvad Steger til bestyrelsen. Da der ikke fremkom yderligere kandidater, blev Emma Arvad Steger valgt.

Bestyrelsen opfordrede i den forbindelse foreningens medlemmer til at engagere sig i bestyrelsesarbejdet eller i relevante udvalg, eksempelvis i forbindelse med planlægning af fælles arrangementer. Interesserede medlemmer er velkomne til at kontakte bestyrelsen efterfølgende. Der var ingen kandidater til den ledige suppleantpost.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

- Formand: Lotte Garbers (på valg i 2027)
- KBH Kommune: Sofie Vogel (på valg i 2028)
- Lotte Stehr Ebbensgaard (på valg i 2027)
- Rasmus Eskelund (på valg i 2027)
- Preben Wermuth (på valg i 2028)
- Emma Arvad Steger (på valg i 2028)

Suppleant:

- Ragn Gaihede (på valg i 2027)

Ad 6. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne

Bestyrelsen indstiller Redmark som revisor. Redmark blev enstemmigt valgt.

Ad 7. Eventuelt indkomne forslag

Formål med fælleslejligheden: Hvad kan den anvendes til og Rengøring i fælleslejligheden.

Merethe, som sammen med Camilla har stået for administrationen af fælleslejligheden, har anmodet bestyrelsen om at fremsætte dette punkt. Baggrunden er, at Camilla fraflytter, og der er behov for flere ressourcer til den fortsatte drift af fælleslejligheden, som benyttes af mange beboere.

Derudover er det planlagt, at lejligheden i år skal gennemgå en opdatering, herunder malerarbejde samt eventuel udskiftning af billeder, møbler og øvrigt inventar. Der blev i den forbindelse efterlyst frivillige til at varetage denne opgave.

Der er samtidig behov for en person til at varetage den administrative drift. Såfremt der ikke melder sig yderligere frivillige, vil det være nødvendigt at overveje en lukning af fælleslejligheden, idet driften ikke kan varetages af én person alene.

Anledningen til drøftelsen er desuden, at der er modtaget flere klager fra beboere i nærheden af fælleslejligheden, særligt i forbindelse med teenagefester, hvor gældende regler for brug ikke overholdes. Der er blandt andet oplevet støj sent på natten, især i sommerperioden, hvor vinduer holdes åbne, og ophold foregår udendørs. Derudover er der utilfredshed med rengøringsstandarden efter brug.

Merethe foreslog, at der udarbejdes et opdateret regelsæt for anvendelsen af fælleslejligheden, herunder klare retningslinjer og eventuelle sanktioner ved manglende overholdelse. Det blev ligeledes drøftet, om en turnusordning kunne være en mulig løsning, således at flere beboere bidrager til driften af lejligheden, som er et værdifuldt aktiv for foreningen og anvendes til blandt andet overnatning, fødselsdage og øvrige arrangementer.

Der fremkom flere relevante forslag vedrørende restriktioner, nye regler, rengøring samt mulighed for yderligere lydisolering af lejligheden. Der var dog ingen, der meldte sig til den administrative opgave.

Anders Sønderkjøge tilkendegav, at han gerne vil bidrage til en opdatering af lejlighedens indretning.

Bestyrelsen opfordrer de beboere, der ikke deltog i generalforsamlingen, til at kontakte bestyrelsen, hvis de ønsker at bidrage til administrationen af fælleslejligheden. Merethe vil i samarbejde med bestyrelsen og eventuelle frivillige, udarbejde et opdateret regelsæt for brugen af lejligheden. I den forbindelse vil det også blive vurderet, om det er muligt at videreføre udlejningen, såfremt der ikke findes yderligere ressourcer til den administrative drift.

Ad 8. Eventuelt

En beboer forespurgte til ansvarsfordelingen vedrørende vedligeholdelse af rør, herunder hvilke installationer der påhviler foreningen, og hvilke der er den enkelte ejers ansvar. Beboeren havde selv oplevet problemer med afløbet og fandt det uklart, hvem der havde vedligeholdelsespligten samt betalingsansvaret.

Det blev oplyst, at den generelle praksis er, at lodrette rør henhører under foreningens vedligeholdelsesansvar, mens vandrette rør påhviler den enkelte ejer. I tilfælde, hvor det ikke umiddelbart kan fastslås, hvor skaden er opstået, skal beboeren selv rekvirere en håndværker. På baggrund af håndværkerens vurdering af skadens placering og årsag vil bestyrelsen, i samarbejde med administrator, tage stilling til, hvem der bærer ansvaret for udbedring og betaling.

Bestyrelsen henviser i øvrigt til foreningens vedtægter og husorden for nærmere bestemmelser på området.

Der blev stillet forslag om, at bestyrelsen igangsætter en cykelrazzia, idet der står mange cykler i kælderen, hvoraf flere tilsyneladende ikke er i brug. Bestyrelsen tog forslaget til efterretning og vil igangsætte en cykelrazzia.

En beboer opfordrede desuden til, at cykelkælderen udelukkende anvendes til opbevaring af cykler. Det blev påpeget, at fællesarealerne i stigende grad benyttes til opbevaring af øvrige effekter, hvilket både er u hensigtsmæssigt og kan udgøre en brandrisiko.

Endvidere blev det foreslået, at barnevogne, klapvogne og børnecykler, som ikke er i daglig brug, i videst muligt omfang opbevares i andre dertil egnede rum, da den nuværende situation vanskeliggør tilstrækkelig plads til cykler i kælderen.

Da der ikke var flere som ønskede ordet, konstateret dirigenten at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 20:15.

BERETNING 2025

2025 har været et meget aktivt år for foreningens bestyrelse, og vi har vilde planer om at skrue lidt ned for gassen, men lad os nu se.

Sidste år har vi nemlig fået kalkknuser, malet opgangene, sat mere stål op rundt om elevatorerne, og vi har endda også fået tjekket alles cisterner, så der ikke er nogen, der er fejlmonteret.

For cisternen på 3. sal i 62B var fejlmonteret, hvilket resulterede i en vandskade i hele opgangen. Vandskaden har desværre to års fødselsdag her i april, hvor PLANEN er, at udbedringen afsluttes i slutningen af måneden. Det har været en meget lang og kompliceret omgang, hvorfor bestyrelsen besluttede at tilknytte en byggeleder fra OBH for at lave bindeled mellem håndværkere, forsikring og beboere.

Vores ejendom er smart 8 år gammel, og med mandat fra generalforsamlingen sidste år har vi i bestyrelsen brugt tid på fordele og ulemper ved en grundfond eller blot henlæggelser til vedligehold efter en udarbejdet plan. Vi har derfor i dag fornøjelsen af at vise jer en meget flot vedligeholdelsesplan, som vi har fået lavet. Vedligeholdelsesplanen tager højde for alle små og store ting, der skal holdes øje med i vores bygning, og planen afløser tidligere drifts- og serviceudgifter i budgettet, så fremover vil der være en post til vedligeholdelsesplanen, der dækker alt fra pærer til udendørslamperne over taget og ned i kloakken. Vi stemmer om den nye plan, når vi gennemgår budgettet. Det er det eneste forslag, som bestyrelsen stiller i år. Den er i vores øjne det vigtigste at få på plads for ejendommen.

Vi er ikke mange i bestyrelsen, men i dag håber vi på, at vi bliver flere. Men man behøver ikke at stille op for at være med til at gøre Krøyer Hus til et rart sted at bo. I er rigtig gode til at dele tips og tricks på Facebook, og når døren til affaldsrummet ikke virker, og folk stiller affald på gaden, er der en af jer, der lige får lirket døren op og ordnet al affaldet. Eller også er der ham, der altid arrangerer juleklip for børnefamilierne, og ikke mindst de mange aktive i fælleslejlighedsgruppen, hende der styrer vores hjemmeside og så videre. Mere af det – det hjælper os meget!

Vi håber, at de gode takter fortsætter, vi bliver i hvert fald glade for, at der nu flere gange er sket det, at I handler lejligheder fra et sted i foreningen til et andet, og der er faktisk også nogen, der for første gang har ansøgt om at slå to lejligheder sammen for at have mulighed for at blive her, når nu familien vokser.

Tak for i år, vi glæder os til det næste.

Bestyrelsen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Lotte Garbers

Navn returneret af MitId: Liselotte Katrine Garbers
Bestyrelsesformand
ID: 4630de3c-675a-4a20-b353-e741ae791d1c
IP-adresse: 89.23.224.12:64426:64426
Dato for underskrift: 21-04-2026 17:09:10 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Preben Wermuth

Navn returneret af MitId: Preben Erling Wermuth
Bestyrelsesmedlem
ID: 59777953-e8f9-44a7-820f-b16dd7198b00
IP-adresse: 89.23.224.12:50420:50420
Dato for underskrift: 30-04-2026 13:02:14 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Lotte Stehr Ebbensgaard

Navn returneret af MitId: Lotte Stehr Ebbensgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 9094fa24-b75d-4563-9d7f-46ef163882fd
IP-adresse: 89.23.224.12:63782:63782
Dato for underskrift: 21-04-2026 17:02:15 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Diana Jensen

Navn returneret af MitId: Diana Pia Jensen
Dirigent og Referent
ID: 8945b8b4-3f16-4341-9d8e-5800a5affab6
IP-adresse: 128.77.156.98:57397:57397
Dato for underskrift: 21-04-2026 17:08:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.