



G/F Carlsberg Byen
CVR-nr. 36609257
Referat af ordinær generalforsamling 2026

Onsdag den 27. maj 2026 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 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)
Tine Kastrup-Misir	Home of Carlsberg	(på valg i 2026)
Rune Mølgaard	Carlsberg A/S	(på valg i 2026)
Suppleant John Sørensen	Pasteurs Tårn	(på valg i 2026)
Suppleant Emma Ilett	Krøyer hus	(på valg i 2026)

Nyvalg af suppleant til område B.

6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt indkomne forslag.
 - A) Forslag om etablering af permanent bylivspulje (bilag 1).
 - B) Forslag om afhændelse af del af matr.nr. 2155c, Valby (bilag 2).
 - C) Forslag om midlertidig drift og anvendelse af ubebyggede grunde (bilag 3).

- D) Forslag om ophør af samarbejde med APCOA (bilag 4).
- E) Forslag om bedre beskyttelse af grønne områder i Carlsberg Byen (bilag 5)
- F) Forslag vedrørende udvikling af Fælleshuset (bilag 6).
- G) Forslag om vedtægtsændringer (bilag 7)
- H) Forslag om forbedring af trafiksikkerheden i Carlsberg Byen (bilag 8)

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 36 ud af 45 medlemmer med et fordelingstal på 523.693,5 ud af 592.820,5 var repræsenteret, heraf 7 medlemmer ved fuldmagt med et samlet fordelingstal på 96.540.

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.

Dirigenten gjorde desuden opmærksom på, at Carsten Dalsgaard fejlagtigt fremgik af indkaldelsens punkt 5 som bestyrelsesmedlem for område B. Rune Mølgaard skulle i stedet have fremgået af indkaldelsen.

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 bemærkede, at der ikke er legepladser vest for Fadet og om bestyrelsen forestiller sig, at der laves legepladser i området, idet der er et økonomisk overskud. Hertil svarede bestyrelsesformand John Vinther, at en eventuel legeplads ikke kun handler om økonomien, men også råden over området. Det kræver derfor en generalforsamlingsbeslutning.
- Et medlem ønskede at vide, om bemærkningerne om cykelstien på Ny Carlsberg Vej var et udtryk for bestyrelsens samlede holdning. Hertil svarede John Vinther, at bestyrelsen udadtil altid agerer som et kollektiv.
- Et medlem spurgte ind til vedligeholdelsesplanen og hvordan den efterleves, idet det blev bemærket, at der er meget arbejde forbundet hermed. Bestyrelsesmedlem Mette Seifert bekræftede, at det er et stort arbejde, og at arbejdet bliver håndteret fra en ende af, og at der også er tale om et samarbejde med CEJ Drift.
- Et medlem spurgte ind til spærring af Ny Carlsberg Vej ved Dipylonporten, hvortil John Vinther bekræftede, at der ikke må sættes spærring op.

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 2025 og oplyste indledningsvis, at revisor ikke havde bemærkninger til regnskabet – en såkaldt blank påtegning. Dirigenten oplyste herefter, at årsrapport 2025 viste et overskud på 2.068.330 kr. Overskuddet blev herefter overført til egenkapitalen, som udgjorde 8.311.746 kr. pr. 31.12.25.

Et medlem spurgte ind til, at område B's medlemsbidrag næsten er konstant hvert år. Hertil svarede Mette Seifert, at bestyrelsen er ved at dykke ned i og kigge nærmere på serviceaftaler mv. med henblik på at sikre, at det fremgår af faktureringen, når omkostningen skal deles mellem område A og B.

Dette spørgsmål gav anledning til en længere drøftelse om fordelingen af omkostninger mellem område A og B.

Et medlem spurgte ind til den specifikation af bestyrelseshonoraret, som blev aftalt på generalforsamlingen i 2025, idet den ikke fremgik af årsrapporten for 2025. Bestyrelsesformand John Vinther oplyste, at honoraret udbetales til Bjarne Poulsen vedrørende hans arbejde med fælleshuset.

Et medlem bemærkede, at omkostninger til drift af fælleshuset er en meget stor post i regnskabet, og at det vil være en fordel, hvis omkostningerne hertil kan udspecificeres yderligere. For eksempel kan det være svært at vide, hvordan udgifterne i noten *Fælleshus drift: varme, vand, EF udgifter* fordeles. Bestyrelsesformand John Vinther oplyste, at fælleshuset udgør en meget stor del af Administrationsbygningen og at en meget stor del af den nævnte note derfor udgør bidrag til ejerforeningen.

Efter yderligere enkelte spørgsmål til posterne i regnskabet, konstaterede dirigenten, at årsrapporten for 2025 blev enstemmigt godkendt.

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

Søren Ralph Hansen gennemgik budgettet for 2026, hvori der fremgik et uændret medlemsbidrag på 17,60 kr. pr. fordelingstal pr. år ekskl. moms. Der budgetteres således med et resultat på 16.182 kr.

Der var flere bemærkninger fra de fremmødte:

- Et medlem spurgte ind til APCOA-indtægterne, hvortil bestyrelsesformand John Vinther kunne oplyse, at ca. 80 % af indtægterne kommer fra timebetaling i terrænet.
- Et medlem undrede sig over, hvorfor flere budgetposter under note 7 om de offentlige cykelkældre var budgetteret lavere end det realiserede beløb i 2025. Hertil kunne bestyrelsesformand John Vinther oplyse, at der havde været nogle ekstraordinære engangsomkostninger i 2025.
- Under note 10 vedrørende *administrationsomkostninger* var der budgetteret med en ny post kaldet diverse – generelt, og bestyrelsesformand John Vinther kunne oplyse, at denne post blandt andet udgør en buffer i forhold til eventuelt vedtagne forslag på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede herefter, at budgettet for 2026 blev godkendt af generalforsamlingen

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. På generalforsamlingen i 2025 blev det vedtaget, at bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år første gang i 2026. Dirigenten bemærkede, at det ville blive de to bestyrelsesmedlemmer med flest stemmer, der ville blive valgt for 2 år.

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen udpeger bestyrelsesformanden.

Følgende kandiderede som bestyrelsesmedlemmer fra område A:

Bjarne Poulsen
Rasmus Sjødahl
Mette Seifert
Lars Svenning Andersen
Jeppe Leth

Heiberg Huse
Københavns Bageri
Olivia Hus, Nebelong Hus
Rahbek Hus I
Rothe Hus m.fl.

Bestyrelsesvalget blev foretaget ved skriftlig afstemning.

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

Mette Seifert, 464.411,5 – 2 år
Bjarne Poulsen, 417.508,5 – 2 år
Rasmus Sjødahl, 364.582,5 – 1 år
Jeppe Leth, 313.727,5 – 1 år

Som medlemmer fra område B blev følgende udpeget:

Rune Mølgaard	Carlsberg A/S
Tine Kastrup-Misir	Home of Carlsberg

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

Følgende kandiderede som suppleanter fra område A:

John Sørensen	Pasteurs Tårn
Emma Illet	Krøyer hus

Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Som suppleant for område B blev Carsten Dalsgaard, Carlsberg A/S, udpeget.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand John Vinther	Carlsberg Byen P/S	(på valg i 2027)
Bjarne Poulsen	Heiberg Huse	(på valg i 2028)
Rasmus Sjødahl	Københavns Bageri	(på valg i 2027)
Mette Seifert	Olivia Hus, Nebelong Hus	(på valg i 2028)
Jeppe Leth	Rothe Hus m.fl.	(på valg i 2027)
Rune Mølgaard	Carlsberg A/S	(på valg i 2027)
Tine Kastrup-Misir	Home of Carlsberg	(på valg i 2027)
Suppleant John Sørensen,	Pasteurs Tårn	(på valg i 2027)
Suppleant Emma Illet	Krøyer hus	(på valg i 2027)
Suppleant Carsten Dalsgaard	Carlsberg A/S	(på valg i 2027)

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 etablering af permanent bylivspulje (se vedlagt bilag 1).

Bestyrelsen havde stillet forslaget og bestyrelsesformand John Vinther motiverede forslaget og bemærkede, at bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at disponere over 200.000 kr. til bylivs-fremmende tiltag, idet bestyrelsen ikke tidligere har haft mandat til at give tilskud til at understøtte bylivet i Carlsberg Byen, som blandt andet fremgår af vedtægtens formålsbestemmelse.

Generalforsamlingen drøftede forslaget.

Dirigenten satte herefter forslaget til skriftlig afstemning. Forslaget blev vedtaget med 486.509,5 fordelingstal for forslaget, 0 fordelingstal stemte blankt og 37.184 fordelingstal stemte imod.

B) Forslag om afhændelse af del af matr.nr. 2155c, Valby (se vedlagt bilag 2).

Bestyrelsen havde stillet forslaget, og bestyrelsesformand John Vinther motiverede forslaget og bemærkede, at det pågældende areal udgør den resterende del af Dødens Gang, som er placeret under terræn, og som Frederiksberg Forsyning allerede de facto råder over.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med enstemmighed.

C) Forslag om midlertidig drift og anvendelse af ubebyggede grunde (se vedlagt bilag 3).

Forslagsstiller motiverede forslaget. Bestyrelsesformand John Vinther indstillede, på bestyrelsens vegne, forslaget til forkastelse, men oplyste, at bestyrelsen vil gå videre med bemærkningerne til grundejer, som var til stede. Det blev hertil af grundejer bemærket, at grundene vil stå som de er indtil de bliver solgt til almene foreninger, men at der vil blive fulgt op på, at grundene ikke forfalder unødigt. På baggrund af drøftelsen, blev forslaget trukket.

D) Forslag om ophør af samarbejde med APCOA (se vedlagt bilag 4).

Jeppe Frostholt motiverede forslaget på vegne af Brygmesterhus m.fl. Efter en del drøftelse, fremsatte forslagsstiller et ændringsforslag, hvilket bestyrelsen godkendte. Ændringsforslaget lød som følger:

Bestyrelsen pålægges at undersøge mulighederne for en anden parkeringsoperatør end Apcoa samt fremlægge resultatet af disse undersøgelser på næste ordinære generalforsamling.
Dirigenten satte ændringsforslaget til afstemning, som blev vedtaget med enstemmighed.

E) Forslag om bedre beskyttelse af grønne områder i Carlsberg Byen (se vedlagt bilag 5).

Michael Bønnerup motiverede forslaget på vegne af E/F Caroline Hus og Dahlerups Tårn. Bestyrelsesformand John Vinther indstillede, på bestyrelsens vegne, forslaget til forkastelse, idet bestyrelsen vurderede forslaget som værende unødvendigt, da bestyrelsen har fokus på problematikken, og det blev desuden oplyst, at grundejerforeningen ikke manglede ekstra midler til at imødekomme dette. Forslagsstiller bemærkede, at det vigtigste ved forslaget var at rette fokus på problemet, og forslaget blev derfor trukket.

F) Forslag vedrørende udvikling af Fælleshuset (se vedlagt bilag 6).

Marianne Breds Geoffroy motiverede forslaget på vegne af E/F Scherfig Hus. Bestyrelsesformand John Vinther indstillede, på bestyrelsens vegne, forslaget til forkastelse, idet bestyrelsen ikke mener, at der er behov for eller mangler et "organ", der ligger ved siden af den allerede etablerede styregruppe for Fælleshuset. Der er desuden grænser for, hvilke aktiviteter, der må udføres i Fælleshuset. Der må f.eks. ikke foregå kommerciel virksomhedsudøvelse, hvilket desuden vil modarbejde de erhvervsdrivende i området, som betaler medlemsbidrag til grundejerforeningen.

Bestyrelsen opfordrede til at forslagsstiller og andre interesserede indgår i styregruppen. Hertil bemærkede bestyrelsesmedlem og fælleshusansvarlig Bjarne Poulsen, at styregruppen blev oprettet, for at flere kunne bidrage med ønsker til, hvad Fælleshuset skulle afholde af aktiviteter mv., og det blev oplyst, at klubber gerne må afholde betalende arrangementer. Bestyrelsesformand John Vinther gjorde klart, at ingen må leje sig ind i lokalerne og udbyde faste kurser på kommerciel basis.

Forslagsstiller spurgte ind til om der altid vil være et medlem i bestyrelsen, der påtager sig opgaven vedrørende Fælleshuset, hvortil bestyrelsesformand John Vinther svarede, at det kan være svært at finde én, der er så engageret i Fælleshuset som Bjarne Poulsen, men at der i bestyrelsen altid ville skulle være en fælleshuskoordinator til at have det overordnede ansvar. Det blev oplyst, at styregruppen kan komme med ønsker, som Bjarne Poulsen tager med til drøftelse på bestyrelsesmøder.

Det blev besluttet, at bestyrelsen skulle kigge nærmere på de punkter, der fremgik af forslaget og vurdere, hvilke der var mulige at efterkomme. Forslagsstiller trak herefter forslaget.

G) Forslag om vedtægtsændringer (se vedlagt bilag 7).

Lars Svenning Andersen motiverede forslaget på vegne af E/F Rahbek Hus I og bemærkede desuden, at han blev erklæret inhabil ved behandling af forslaget på bestyrelsesmødet forud for generalforsamlingen. Lars Svenning Andersen var ikke enig i vurderingen af hans inhabilitet, hvortil bestyrelsesformand John Vinther oplyste generalforsamlingen, at bestyrelsesformanden ikke kan erklære nogen inhabil, og at Lars Svenning Andersen ikke protesterede, hvorfor den samlede bestyrelse ikke blev bedt om at tage stilling til Lars Svenning Andersens eventuelle inhabilitet. Der var uenighed om dette forløb.

Dirigent Søren Ralph Hansen oplyste, at forslagets punkt 1, underpunkt 5.1 og 5.2 kunne vedtages med kvalificeret flertal, mens underpunkt 5.3 kunne vedtages med kvalificeret flertal OG med samtykke fra område B, idet er tale om en indskrænkning af område B's særrettigheder.

Forslagets punkt 2 vedrørende vedtægtens § 10.2 kunne vedtages ved kvalificeret flertal OG med samtykke fra område B, idet der er tale om indskrænkning af område B's særrettigheder.

Forslagets punkt 3 vedrørende vedtægtens § 9.6 kunne vedtages ved kvalificeret flertal OG med samtykke fra område B, idet der er tale om indskrænkning af område B's særrettigheder.

Forslagets punkt 4 vedrørende vedtægtens § 9.2 kunne vedtages ved kvalificeret flertal.

Forslagsstiller var ikke enig med dirigentens vurdering af, at der krævedes samtykke til punkt 1, underpunkt 5.3 samt til punkt 2 og 3. Dirigenten bemærkede hertil, at det efter hans vurdering er et grundlæggende foreningsretligt princip, at der kræves samtykke ved fratagelse af særrettigheder.

Efter megen drøftelse, bad advokat Anders Bentsen, repræsentant for område B om ordet og oplyste, at dennes tilstedeværelse var på baggrund af det fremsatte forslag G. Område B blev tildelt særrettighederne ved stiftelsen af grundejerforeningen og dette bør fastholdes, da område B har en økonomisk byrde. Anders Bentsen bemærkede desuden, at i tilfælde af, at dirigenten ændrer sin vurdering af, hvorledes vedtægtsændringerne kan gennemføres, vil der være tale om en ulovlighed, som område B vil kunne agere på.

Et medlem mente, at det var ærgerligt at se to advokater fremføre procedurer på generalforsamlingen og bemærkede desuden, at forslaget ikke burde stemmes om grundet uoverensstemmelserne. Alle medlemmer har glæde af hinanden og Carlsberg A/S er en stor ejer og har betydning for historien bag Carlsberg Byen.

Et medlem kommenterede, at der ikke er en fair fordeling af beboere, erhverv og område B repræsentanter (både Carlsberg A/S og udviklingselskabet Carlsberg Byen) i bestyrelsen. Der er

således en for lille repræsentation af "almindelige" ejere til at tage beslutninger i grundejerforeningen.

Det blev desuden drøftet om bestyrelsen skulle have flere repræsentanter fra område A og således udvide bestyrelsen, hvortil Anders Bentsen vurderede, at det var at betragte som en omgåelse, der tillige ville reducere område B's vedtægtsbestemte indflydelse.

Et medlem bemærkede, at afstemningen burde vente, da mandatet fra dennes bestyrelse, kunne have ændret sig på baggrund af drøftelsen.

Tine Kastrup-Misir, bestyrelsesmedlem udpeget af område B, ønskede at præcisere, at Anders Bentsens deltagelse i generalforsamlingen ikke skulle anses som en optrapning af en konflikt, men blot som erkendelsen af, at Tine Kastrup-Misir ikke havde den nødvendige juridiske kompetence til at bidrage til en nuanceret drøftelse af forslaget.

Forslagsstiller kommenterede, at denne ikke kunne se logikken i, at område B skal have medbestemmelse over område A, når område A ikke har rettigheder i område B.

Et medlem bemærkede, at forslaget har bidraget til en god drøftelse, men at generalforsamlingen ikke bør tage stilling til forslaget førend grundlaget er afklaret.

Lars Svenning Andersen ønskede herefter at stille et procedureforslag:

"Forslag om udsættelse af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen udsættes indtil videre.

OMRÅDE B

Bestyrelsen skal hurtigst mulig sammen med forslagsstillerne udpege en specialist i foreningsret fra en af universiteterne, der - på baggrund af indlæg fra bestyrelsen, område B og fra forslagsstillerne - skal udarbejde en besvarelse af følgende spørgsmål:

- 1. Var der juridisk grundlag for at erklære bestyrelsesmedlemmet Lars Svenning Andersen inhabil under behandlingen af forslaget til vedtægtsændringer fra hans ejerforening?*
- 2. Kan der siges noget om, hvorvidt det er almindelig og god skik, at forslagsstillerne ved indleveringen af forslag eller efter bestyrelsens behandling af disse orienteres om, at det indstilles til afvisning, så forslagsstillerne har mulighed for at forberede sig herpå inden generalforsamlingen?*
- 3. Vil det være korrekt at afvise forslaget under henvisning til uskrevne regler om mindretalsbeskyttelse?*

*Når ovenstående spørgsmål er besvaret indkalder bestyrelsen med 3 ugers varsel til fortsættelse af generalforsamlingen.
Ejerforeningen Rahbek I"*

Dirigenten satte procedureforslaget til skriftlig afstemning.

Ændringsforslaget blev vedtaget med 230.168 fordelingstal for forslaget og 219.088,5 fordelingstal imod forslaget. Generalforsamlingen blev således suspenderet kl. 20.15 indtil spørgsmålene i ændringsforslaget afklares.

Forslag H og *Eventuelt* behandles, når generalforsamlingen genoptages.

H) Forslag om forbedring af trafiksikkerheden i Carlsberg Byen (se vedlagt bilag 8).

Udsat indtil generalforsamlingen genoptages.

Ad 9. Eventuelt

Udsat indtil generalforsamlingen genoptages.

---o0o---

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

Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Bestyrelsesberetning 2026

(det talte ord gælder)

Bestyrelsens møder:

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 7 fysiske bestyrelsesmøder. Udover de fysiske møder behandles en række sager på skriftligt grundlag.

Bestyrelsens arbejde siden sidste generalforsamling:

Bestyrelsens arbejde har i altovervejende grad været præget af, at opgaverne ikke længere trækker store tråde til færdiggørelsen af Carlsberg Byen; alle arealer er nu overgået til grundejerforeningens drift og alle mangelgennemgange forbundet hermed er afsluttet. Der udestår alene tilførsel af grundejer-foreningsområder i forbindelse med de 2 almene byggefelter, når bygningerne på disse engang står færdige

I stedet er bestyrelsens arbejde præget af opgaver, der må anses for at være sædvanlige i en næsten færdig bydel; håndtering af henvendelser om stort og småt, driften af Fælleshuset og alle de små og store opgaver, der er forbundet med den løbende drift af grundejerforeninger arealer i det hele taget.

Af større opgaver kan nævnes:

Vedligeholdelsesplan:

Bestyrelsen har på bagkant af sidste års generalforsamling igangsat arbejdet med udarbejdelse af en flerårig vedligeholdelsesplan. Formålet hermed er at tegne et realistisk billede af vedligeholdelsesbehovet henover de næste mange år og den hermed forbundne økonomi, således at generalforsamlingen kan træffe beslutning om eventuel oprettelse af grundfond eller anden måde, der kan henlægges til kommende større udgifter til vedligeholdelse.

Bestyrelsen har antaget Morgan Nielsson fra Bygningsraad ApS til opgaven. Arbejdet med at udarbejde vedligeholdelsesplan pågår stadig. Vi havde håbet, at vi ville have det på plads, således at vi allerede på denne generalforsamling kunne præsentere et oplæg til hensættelser. Vedligeholdelsesplanen er tæt på færdiggørelse, men dog ikke helt færdig. Vi har valgt at det er vigtigere at få den rigtige plan fremfor at forcere arbejdet – derfor må det vente lidt endnu.

Parkering:

I efteråret 2025 kunne vi konstatere et ret så massivt parkeringsproblem på terræn, hvor rigtig mange biler var parkeret på arealer, der ikke er udlagt til parkering, ligesom mange parkeringslommer var optaget af langtidsparkerede biler. Vi modtog ganske mange henvendelser fra beboere og erhvervsdrivende i Carlsberg Byen om emnet.

Efter en fælles besigtigelse opsatte APCOA mere en 25 nye skilte rundt omkring i Carlsberg Byen, således at APCOA havde mulighed for at kontrollere og i nødvendigt omfang uddele kontrolafgifter de

steder, hvor skiltningen indtil da havde haltet. Den uhensigtsmæssige parkering ophørte i løbet af få dage, og vi har igen en bydel, der i det store og hele er præget af orden på parkeringsområdet.

Derudover har repræsentanter for Grundejerbestyrelsen 17.03.2026 holdt møde med adm. dir. Mikael Thaarup Robertsen CBY. Grundejerforeningen havde anmodet om mødet, da der igennem nogle måneder var tilkendegivet usikkerhed fra mange ejerforeninger om de regler, der gjaldt for parkering i kældrene. Bestyrelsen ønskede derfor en dialog omkring forståelsen af disse samt yderligere at drøfte et par emner omkring samarbejdsflader mellem selskabet og ejerforeningerne. Bestyrelsen har modtaget en foreløbig orientering om mødets indhold, men da parterne fortsat har en dialog herom, vil endelig tilbagemelding om parkeringsudfordringerne først blive givet på førstkommande møde i den nyvalgte bestyrelse.

Fælleshuset:

Fælleshuset er i fortsat udvikling. Vi oplever en fremgang i antallet af brugerdrevne klubber, der anvender Fælleshuset som rammen om deres aktiviteter. Vi oplever også et stigende antal bookinger af selskabslokalerne og har siden sidste generalforsamling åbnet op for at nogle af de mindre lokaler også kan bruges til møder og mindre selskaber. Faciliteterne i Fælleshuset – de fysiske rammer, tekniske hjælpemidler, hjemmeside og bookingsystem – opgraderes løbende og inden for den budgetramme, der er afsat til formålet.

Den løbende drift og styring af Fælleshuset er i høj grad brugerbaseret. Det er naturligvis bestyrelsen, der har det overordnede ansvar for Fælleshuset og den hermed forbundne økonomi. Derfor er Bjarne Poulsen af bestyrelsen udpeget som koordinator, men den daglige drift og udviklingen af fælleshuset udspringer i høj grad fra en selvgroet brugersammensat styregruppe, der under sig derudover har en masse frivillige, der sørger for alt det praktiske i Fælleshuset.

Legepladser:

Til opfølgning på sidste års vedtagelse af forslaget om opgradering af legepladser har vi indgået aftale med Elverdal A/S om udførelsen. Elverdal A/S har indgivet byggeandragende til Københavns Kommune.

Status i dag er, at vi nu har fået byggetilladelse til opgradering af legepladsen i Fadet. Elverdal er ved at detailplanlægge udførelsen og vi forventer meget snart at modtage en dato for opstarten.

Der er endnu ikke modtaget byggetilladelse på legepladsen bag Købke Hus og f.s.v.a legepladsen bag Halmlageret var der en formel fejl i byggeandragendet, der har gjort at byggesagsbehandlingen er lidt forsinket.

Vi forventer stadig en udførelse af alle tre legepladser i år.

Det positive er naturligvis, at Salling Fondet har givet en donation på kr. 250.000,00 til opgradering af den ene af legepladserne. Det luner på økonomien!

Trafik:

På baggrund af beslutningen på sidste generalforsamling om at bestyrelsen skulle undersøge mulighederne for at gøre Ny Carlsberg Vej mere cykelvenlig, har bestyrelsen fulgt to spor. Indledningsvist blev kigget på historikken ift. beslutningsprocessen omkring vejens nuværende udtryk, herunder sagsbehandlingen fra kommunen og Kulturarvstyrelsen ift. en vurdering af hvorvidt Udviklingsselskabet Carlsberg Byen kan pålægges at gøre noget ved belægningen. Der blev i

forbindelse hermed ligeledes afholdt et møde med direktøren for Udviklingsselskabet Carlsberg Byen. Baseret på det foreliggende materiale som bestyrelsen har haft adgang til, er det bestyrelsens vurdering, at vejen er etableret iht. kravene stillet af kommunen og Kulturarvstyrelsen, og at en ønsket ændring ikke vil kunne pålægges Udviklingsselskabet Carlsberg Byen. En ændring af belægningen på Ny Carlsberg Vej til en mere cykelvenlig belægning vil derfor skulle bekostes af grundejerforeningen. Sideløbende er kigget på den forventede økonomi forbundet at gøre belægningen mere cykelvenligt ved optagning af ca. 1m belægning i begge sider af vejen og nedlægning/tilpasning af nye brosten med jetbrændt og dermed en mere jævn top end den nuværende belægning. De rene bygge-/etableringssomkostninger inkl. afspærring, byggeplads mv. forbundet hermed vil overslagsmæssigt (initialt vurderet) beløbe sig til ml. 3,5 - 4,4 mio. kr. (ekskl. moms). Hertil kommer udgifter forbundet med projektering, udarbejdelse af myndighedsprojekt, indhentning af myndighedsgodkendelse hos både kommunen og Kulturarvstyrelsen samt udgifter til projektledelse/tilsyn såfremt projektet godkendes af myndighederne. Grundejerforeningen kigger derfor samlet set ind i en udgift estimeret i størrelsesordenen 4,2 - 5,3 mio. kr. (ekskl. moms) for en sådan løsning. Bestyrelsens vurdering og anbefaling er derfor, at afvente at den færdige vedligeholdelsesplan foreligger for grundejerforeningens samlede område, således at den dermed forbundne økonomi er kendt, inden der arbejdes videre med yderligere og mere detaljerede undersøgelser ift. at gøre Ny Carlsberg Vej mere cykelvenlig.

De trafikale forhold har ikke som sådan været genstand for ekstraordinært stort fokus i bestyrelsen. På baggrund af medlemsbaseret fokus på området, har repræsentanter for bestyrelsen dog deltaget i et møde på Europaskolen, hvor også kommunale embedsfolk deltog i deres egenskab af myndighed på trafikområdet. Mødet havde ingen formel status – derfor heller ingen formelle konklusioner på grundlag af mødet. Der tegnede sig dog et billede af, at kommunen – som myndighed – stadig har stor uvilje imod etablering af fodgængerfelter, ikke vil stille krav til specifikke trafikale tiltag i Carlsberg Byen og at det ej heller kan forventes at kommunen kan/vil afholde økonomi i forbindelse med trafiktiltag i Carlsberg Byen. Løfterne fra kommunens folk var små og få. Det blev dog lovet, at kommunen vil gennemføre en trafiktælling med henblik på at få kortlagt omfanget af ikke-lokaltrafik Carlsberg Byen.

Vi oplevede i løbet af året en stor grad af uhensigtsmæssig gennemkørsel under Dipylonporten. Trafikstrømmen har sandsynligvis sammenhæng med vejarbejdet på Toftegårds Plads, der har fået bilisterne til at søge alternative veje. Vi forsøgte i den forbindelse at etablere permanent spærring af Ny Carlsberg Vej ved Dipylonporten. Det fik vi ikke lov til. Københavns Kommune var sådan set positiv, men Københavns Politi ønskede ikke at give tilladelse til en sådan afspærring.

Økonomi:

Det kan i grunden siges meget kort: Grundejerforeningens økonomi er sund!

Vi præsenterer i år et regnskab med et overskud i størrelsesordenen kr. 2 mio og sammen med tidligere års kumulerede overskud betyder det, at grundejerforeningen har en samlet fri reserve i størrelsesordenen kr. 8 mio. Foreningen står derfor godt rustet til at håndtere eventuelle større uforudsete udgifter.

På det grundlag præsenterer bestyrelsen også et budgetforslag med uændret bidragstal.

Bestyrelsens løbende kontrol med foreningens økonomi bygger på en meget enkel forretningsgang; ved hvert bestyrelsesmøde gennemgås en aktuel saldospesikation og der kontrolleres for eventuelle negative udsving i forhold til budgettet. På den måde kan vi agere og tilrette driften hurtigt, hvis der i løbet af året viser sig negative overraskelser. Det har nu ikke vist sig nødvendigt. Det har vist sig at der budgetteres solidt.

Budgetlægningen sker på grundlag af en trefaset model; i oktober finder førstebehandlingen af næste års budget sted. Her påses, at alle poster er implementeret korrekt i budgettet. I december førstebehandles budgettet for forventede udgifter på de enkelte poster. I mart/april finpudses budgettet på grundlag af de realiserede udgifter for det foregående år. Det er en meget simpel model, der har vist sig at holde i forhold til at opnå holdbare budgetter.

Fokus i det kommende år:

Udover færdiggørelse af vedligeholdelsesplanen vil arbejdet i det kommende driftsår i meget stor grad være præget af de beslutninger, der måtte blive truffet på denne generalforsamling.

Herudover peger den afgående bestyrelse alene på to områder, der ses at kalde på handling:

1.

Der er fortsat behov for at indlede en dialog med kommunen med det formål at søge at opnå tilladelse til at opstille flere cykelstativer i terræn. København er en cykelby – det er positivt – men det kaster den udfordring af sig, at vi har cykler parkeret alle steder og også steder, hvor det er meget uhensigtsmæssigt. Det vil være naivt at to, at flere cykelstativer løser problemet, men det kan i det mindste hjælpe lidt.

2.

Carlsberg Byen er blevet en populær destination for filmproduktionsselskaber og eventbureauer, der ønsker at lave photoshoots, reklamefilm og afholde events i Carlsberg Byen. Det er grundlæggende positivt, men det påfører bestyrelsen en pæn stor administrativ byrde. Samtidig skal omfanget af events og filmoptagelser balanceres i forhold til hensynet til beboere og erhvervsdrivende i Carlsberg Byen. Den afgående bestyrelse opfordrer derfor til, at der igangsættes et arbejde med at udvikle en politik på området med tilhørende retningslinier.

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: 170.118.xxx.xxx

2026-06-15 07:30:19 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 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.