

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN FLAKHOLMEN 7-13

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDT

SØNDAG, DEN 3. MAJ 2026, KL. 12.00

Deltagere på mødet:

Flakholmen 7. 2. TV. Esben

Flakholmen 7. 1. TH. Olga

Flakholmen 11. 1. TH. Sebastian

Flakholmen 7. 1. TV. Emilie

Flakholmen 13. 1. TV. Inge

Flakholmen 9. 2. TV. Mia

Flakholmen 11. 3. TV. Louise

Flakholmen 13 ST. TV. Sonia

Flakholmen 11. 1. TV. Stina (fuldmagt)

Flakholmen 7. ST. TH + Flakholmen 9. ST. TV. Bjørn og Kirsten

Flakholmen 9. 2. TH. Rikke og Peter (fuldmagt)

Flakholmen 7 ST. TV. Michael

Flakholmen 11. 3. TH. Jette

Flakholmen 9. 1. TH. Bente

Flakholmen 13. 2. TV. Anja

Flakholmen 7. 3. TH. Nicolas

Flakholmen 9. 1. TV. Leen

Flakholmen 9. ST. TH. Lasse

Flakholmen 11. ST. TH. Bahram

Flakholmen 13, kld. Pirus Ejendomme (fuldmagt)

De på generalforsamlingen fremmødte repræsenter et fordelingstal på 148/236 (240 - 4, 7,kld.), heraf var 22 fordelingstal repræsenteret ved fuldmagt.

DAGSORDEN:

Punkt 1. Valg af dirigent og referent.

- Formand for bestyrelsen Magnus Gaarden er valgt som dirigent og Magnus Kuhlmann fra Bestyrelsen er referent.
- Det bemærkes at punktet vedrørende ”5. valg af formand” og ”6. valg af bestyrelsesmedlemmer” byttes om ift. den oprindelige dagsorden.

Punkt 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne regnskabsår.

- Formand Magnus Gaarden præsenterer beretning 2026:

”Der er i årets løb blevet afholdt en arbejdsdag i september, hvor der blev taget godt fat på en række praktiske opgaver i foreningen. Haven blev ordnet, kælderdørene blev malet, hegnet blev shinet op, og gyngestativerne fik også en omgang. Derudover blev der udført en række mindre opgaver rundt omkring på matriklen, som alt sammen bidrager til at holde vores fælles områder pæne og vedligeholdt.

Vi har i år fået udskiftet varmemålere. Som mange af jer ved, tog arbejdet længere tid end først forventet. Det skyldtes blandt andet, at der i første omgang var udfordringer med adgang til installationerne, og dernæst opstod der problemer enkelte steder, hvor ventilerne ikke kunne lukke ordentligt. Arbejdet er dog nu afsluttet, og alle målere skulle være udskiftet og fungere. Vi er klar over, at processen har været til gene for nogle beboere, og det har også været en udfordring for bestyrelsen at planlægge. Udskiftningen var dog nødvendig i forbindelse med overgangen til fjernaflæste varme- og vandmålere, og det er nu på plads.

Der er desuden blevet brugt en del tid på at få varmeanlægget til at køre stabilt. Anlægget er af ældre dato, og foreningens enstrengssystem gør det ikke lettere at regulere varmen optimalt. Det er dog bestyrelsens vurdering, at anlægget nu fungerer tilfredsstillende. I forbindelse med opstart af varmen må der påregnes en kort indkøringsperiode, hvor det er vigtigt, at vandet får tid til at cirkulere ordentligt. Vi vil derfor opfordre beboerne til at udvise lidt tålmodighed i de første dage samt sikre, at radiatorventiler fungerer, og at radiatorer er korrekt udluftet.

Altanerne har også fyldt en del i årets løb. Der er blevet udarbejdet en altanrapport, og der er nedsat et altanudvalg, som har lagt et stort arbejde i at undersøge forskellige løsninger. Udvalget har blandt andet set på forskellige altantyper, talt med rådgivere og undersøgt finansieringsmuligheder. Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til udvalget for deres indsats. Der er i årets løb blevet lagt ny asfalt foran bygningen. Baggrunden for dette arbejde er tidligere udfordringer med, at fugt kunne trænge ned langs bygningen og give fugtige vægge i kælderen. Det er forventningen, at den nye belægning vil være med til at lede vandet bedre væk fra bygningen. Samtidig har det også givet et visuelt løft til området. Afslutningsvis kan det nævnes, at bestyrelsen i årets løb har stået over for en række prioriteringer i forhold til budgettet. Der er mange hensyn at tage – eksempelvis om der skal investeres i nye døre i opgangene, maling af opgange, opsparing til nye vinduer eller på længere sigt et nyt tag. Samtidig opstår der løbende uforudsete udgifter, som også skal håndteres. Det er en balance, som bestyrelsen løbende arbejder med for at sikre foreningens drift og vedligeholdelse både på kort og lang sigt.”

Spørgsmål til beretningen:

- Jette udtrykker bekymring for, om der har været rustne rør ifm. udskiftning af vand/varmemålere, som burde være blevet skiftet.
 - o Bestyrelsen påpeger, at man ikke har modtaget påbud om at rør skal skiftes fra Brunata, udover det arbejde, som allerede er foretaget.
- Jette påpeger, at Flakholmens vicevært ”Fejekosten” ikke gør deres arbejde godt nok og stiller sig spørgende ved om man har skiftet firma.
 - o Bestyrelsen påpeger, at den har rykket Fejekosten for manglende serviceniveau og at man ikke har skiftet firma.
- Jette giver udtryk for utilfredshed med administrationens serviceniveau og spørger om bestyrelsen har skiftet administration.
 - o Bestyrelsen påpeger, at firmaet fortsat er P.G. Administration og at Bestyrelsen er tilfreds med serviceniveauet.
- Nicolas påpeger, at han ifm. udskiftning af vand/varmemålere, havde en kuglehane, som gik i stykker, men at sagen ikke er blevet lukket

- Bestyrelsen følger op på sagen vedr. kuglehane med Brunata og P.G. Administration.

Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2025 til godkendelse, se bilag 1.

- Bjørn præsenterer årsregnskabet
- Regnskabet er enstemmigt vedtaget.

Spørgsmål til årsregnskabet:

Jette stiller spørgsmål til om fibernet driver el-udgifterne opad og hvorvidt der er lagt fiber i bygningen af TDC, da TDC angiveligt ikke kunne bekræfte dette.

- Bestyrelsen påpeger, at TDC har lagt fiber i bygningen og flere beboere er koblet til. Ydermere påpeges det, at el-udgifterne primært drives af vaskekælderen, samt belysning i opgang og kælder, som er tændt døgnet rundt.

Punkt 4. Forelæggelse af budget for 2026 til godkendelse, se bilag 2.

- Formand Magnus Gaarden fremlægger budgettet.
- Budgettet er enstemmigt vedtaget.

Spørgsmål til budgettet:

- Nicolas efterspørger om der er en længerevarende plan for vedligeholdelse.
 - Bestyrelsen har ikke en længerevarende plan, men noterer ønsket herom.

Punkt 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Valg af bestyrelsesmedlemmer. Kristina Austfjord Joensen og Magnus Kuhlmann er på valg. Kristina Austfjord Joensen ønsker ikke at genopstille og Magnus Kuhlmann ønsker at genopstille. Derudover ønsker Bahram Amidzadeh at udtræde af bestyrelsen og Jette Wiingaard ønsker at opstille til bestyrelsen.

- Esben Buhl Rasmussen, Peter Sabroe (fuldmagt) og Lasse Nørremark Mikkelsen, ønsker at opstille til bestyrelsen.
- Magnus genvælges og Esben, Peter og Lasse vælges ind i Bestyrelsen.

Punkt 6. Valg af formand

- Magnus Gaarden udtræder som formand af Bestyrelsen, da han fraflytter foreningen.
- Esben Buhl Rasmussen vælges som formand

Punkt 7. Valg af suppleanter

Bente Dorrit Petersen udtræder som suppleant

- Jette indtræder som suppleant.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

Esben Buhl Rasmussen	(formand)	(på valg i 2028)
Magnus Kuhlmann		(på valg i 2027)
Mia Ravnø		(på valg i 2027)
Lasse Nørremark Mikkelsen		(på valg i 2028)
Peter Sabroe		(på valg i 2028)
Nicolas Holkenberg	(suppleant)	(på valg i 2027)
Jette Wiingaard	(suppleant)	(på valg i 2028)

Punkt 8. Valg af revisor.

- Bjørn Johansen genvælges som revisor.

Punkt 9. Indkomne forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.

Punkt 9a. Bestyrelsen og altanudvalget stiller forslag om at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen og altanudvalget til at bruge op til max. kr. 80.000 inkl. moms af foreningens likvide midler på grundfondskontoen til indledende byggetekniske undersøgelser, juridisk bistand samt byggeadministration med det formål, at afdække de indledende fysiske, byggetekniske og økonomiske rammer for etablering af et samlet altanprojekt mod gården på ejerforeningens ejendom. Det bemærkes at det indstillede beløb alene dækker forundersøgelserne, hvorfor vedtagelse af nærværende forslag ikke forpligter foreningen til at gennemføre selve altanprojektet, men muliggør fremskaffelsen af det nødvendige materiale m.v., som skal danne grundlag for et konkret og gennearbejdet beslutningsforslag til brug for endelig behandling på en ekstraordinær generalforsamling, som forventes afholdt i løbet af efteråret 2026. Bestyrelsen/altanudvalget har inviteret bygningsingeniør, Casper Billing Fabian, fra CP Rådgivende Ingeniører ApS, med henblik på at give den enkelte ejer

mulighed for at stille spørgsmål af teknisk karakter samt få et uddybende indblik i de mere tekniske detaljer og processer, der overordnet er forbundet med gennemførelse af et altanprojekt. Endelig har bestyrelsen/altanudvalget ladet udarbejde en blanket ” *Interesse-tilkendegivelse for altanprojekt*” med henblik på at danne sig det bedst mulige over- blik for interessen blandt ejerne for gennemførelse af et altanprojekt, og ikke mindst få baseret det endelige beslutningsgrundlag til behandling på en ekstraordinær generalforsamling ud fra antallet af interesserede ejere. **BEMÆRK**, at tilkendegivelse ikke er bindende, *se bilag 3*.

- Emilie Schou Ellekilde præsenterer altanprojektet på vegne af altangruppen.

Spørgsmål til Altanudvalget:

- Michael spørger om det kan blive dyrere end de 200.000 kr.
 - o Altangruppen påpeger, at de 200.000 kr. for ejerne i stuen og på 1 sal, skønnes at dække etablering af egen altan, samt fordelingstallets andel af udgifterne til udskiftningen af altaner på 2. og 3. sal, med forbehold for at man ikke har et endeligt tilbud endnu.
- Jette spørger om det var Balco, der var involveret i tidligere altanprojekt
 - o Altangruppen påpeger at det ikke er det samme firma, da dette er gået konkurs.
- Jette påpeger at projektet ikke bør koste noget at gennemføre jf. information hun tidligere har set.
 - o Altangruppen og Bestyrelsen kan ikke genkende dette og påpeger, at det ejerforeningen, der skal betale ud fra fordelingstal, ligesom dette gælder for vedligehold af tag, kælder, facade mv.
- Bjørn spørger om den byggetekniske undersøgelser på maksimalt 80.000 kr. sikrer tilladelse/garanti fra Københavns Kommune om at projektet kan gennemføres.
 - o Rådgivende ingeniør Casper Billing Fabian påpeger, at han har gennemført mange tilsvarende projekter i Københavns Kommune, og at der normalvis er stor frihed til at opsætte altaner medmindre bygningen er fredet, hvilket ikke er tilfældet på Flakholmen.

Der skal stemmes om at hvorvidt altangruppen og bestyrelsen må bruge maks. 80.000 kr. til de indledende undersøgelser.

- o Forslaget er enstemmigt vedtaget.

Punkt 9b. Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af husorden, *se bilag 4*.

- Husorden vedtages med 141/148 fordelingstal for. Jette stemmer imod

- Bestyrelsen påpeger, at Jette gerne må anføre problemer i husordenen og videresende til Bestyrelsen mhp. gennemgang.
- Bjørn påpeger, at punkt om at barnevogne ikke må stå i opgange ikke er hensigtsmæssigt ift. børnefamilier, men stemmer ikke mod husordenen.
 - Bestyrelsen tager notits af dette.

Punkt 9c. Bestyrelsen stiller forslag om forhøjelse af bidrag til grundfonden med kr. 70,00 pr. fordelingstal pr. måned med virkning pr. 1. juni 2026. Månedlig opkrævning til grundfonden vil herefter andrage kr. 140,00 pr. fordelingstal pr. måned, svarende til følgende:

- i) fordelingstal 8 kr. 1.120,00
- ii) fordelingstal 7 kr. 980,00
- iii) fordelingstal 5 kr. 700,00
- iv) fordelingstal 4 kr. 560,00
- Forslaget vedtages med 127/148 fordelingstal for. Nicolas, Jette og Flakholmen 13, kælderen stemmer imod
- Nicolas påpeger, at der bør forelægge en langsigtet vedligeholdsplan før der træffes beslutning om at hæve grundfonden.
 - Den nye Bestyrelse tilkendegiver behovet for en konkret og langsigtet vedligeholdelsesplan, men mener ikke, at det er en forudsætning for at hæve grundfonden.

Punkt 9d. Jette Wiingaard ønsker en drøftelse om ”Bestyrelsen og dennes sammensætning og dispositioner”.

- Jette ønsker, at der fremsendes navn og adresse på foreningens beboere med angivelse af, hvorvidt de er lejere, eller ejere mhp. at mitigere risici for boligspekulation.
 - Bestyrelsen ønsker ikke at gå ind i drøftelsen herom, da det potentielt vil være i modstrid med gældende lovgivning om GDPR. Bestyrelsen påpeger derudover, at det allerede fremgår af eksisterende regelsæt, at kun ejere og lejere, som er nært beslægtet med ejer, har mulighed for at opstille til Bestyrelsen, samt stemmeret.

Punkt 10. Valg af administrator.

- Der stemmes om hvorvidt P.G Administration fortsat skal være administrator for foreningen.

- P.G Administration genvælges med 134/148 fordelingstal for. Nicolas og Jette stemmer imod

Punkt 11. Eventuelt.

- Nicolas påpeger, at der er dele af vedtægterne, som trænger til at blive opdateret.
 - o Bjørn påpeger at man kan stemme nye vedtægter igennem ved 2/3 flertal, samt at der er ting, som kan trænge til at blive opdateret.
 - o Bestyrelsen noterer, at vedtægter trænger til en opdatering og Nicolas giver udtryk for, at han godt kan videresende et eksempel på opdaterede vedtægter.

Følgende bilag var vedlagt på generalforsamlingen:

Bilag 1: Årsregnskab 2025

Bilag 2: Budget 2026

Bilag 3: Blanket ”*Interesse-tilkendegivelse for altanprojekt*”

Bilag 4: Husorden

Bilag 5 Fuldmagtsblanket

Vanløse, den 20. maj 2026

Dirigent Magnus Gaarden

(Signeret digitalt via E-signatur)

Bestyrelsen:

Formand Esben Buhl Rasmussen

(Signeret digitalt via E-signatur)

Magnus Kuhlmann

(Signeret digitalt via E-signatur)

Mia Ravnø

(Signeret digitalt via E-signatur)

Lasse Nørremark Mikkelsen

(Signeret digitalt via E-signatur)

Peter Sabroe

(Signeret digitalt via E-signatur)

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

Magnus Kuhlmann

Navn returneret af MitId: Magnus Kuhlmann
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Flakholmen 7-13
ID: 6e14c47b-e554-4fcd-9172-49482eb8a3e0
IP-adresse: 62.198.134.139:35606:35606
Dato for underskrift: 20-05-2026 08:01:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Mia Ravnø

Navn returneret af MitId: Mia Ravnø
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Flakholmen 7-13
ID: 138a8f38-736e-4aa2-878a-151f3d10ad53
IP-adresse: 87.49.44.245:57708:57708
Dato for underskrift: 20-05-2026 07:41:56 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Lasse Nørremark Mikkelsen

Navn returneret af MitId: Lasse Nørremark Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Flakholmen 7-13
ID: 6067dce4-c92f-4b5e-b0da-d1683aba9baf
IP-adresse: 62.198.204.56:53108:53108
Dato for underskrift: 20-05-2026 07:05:00 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Peter Sabroe

Navn returneret af MitId: Peter Sabroe
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Flakholmen 7-13
ID: 31c2b56f-d78f-44ad-b2a2-9ca72d6134e8
IP-adresse: 87.49.147.28:52696:52696
Dato for underskrift: 20-05-2026 21:37:12 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Magnus Gaarden

Navn returneret af MitId: Magnus Gaarden
Dirigent
På vegne af E/F Flakholmen 7-13
ID: d289d1a7-a414-47dc-8773-e3ed3b99b272
IP-adresse: 37.96.107.204:3452:3452
Dato for underskrift: 20-05-2026 07:03:41 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Esben Buhl Rasmussen

Navn returneret af MitId: Esben Buhl Rasmussen
Formand
På vegne af E/F Flakholmen 7-13
ID: 344f4b35-e3b6-4d08-98bc-ba245674c8b2
IP-adresse: 185.229.153.120:52749:52749
Dato for underskrift: 20-05-2026 07:00:35 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.

This document has esignatur Agreement-ID: a137c6U695475454717440