Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57
2500 Valby
www.cobblestone.dk

Referat af ordinær generalforsamling 2026

i E/F Nordrevænge

Afholdt den 7. januar kl. 18 i Ansgarkirken, Mågevej 33, st., 2400 København NV

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

Dagsorden:

1) Valg af dirigent og referent
2) Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år
3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5) Forelæggelse af budget til godkendelse
6) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
    A) Forslag fra bestyrelse om ændring af husorden vedr. husdyrhold jf. bilag
    B) Forslag fra Lærke og Jacob om altaner på 3. sal jf. bilag
7) Valg af medlemmer til bestyrelsen. Følgende er på valg:
    - Bestyrelsesmedlem Ask Emil Selmer (på valg i 2027)
    - Bestyrelsesmedlem Henrik Mackeprang (på valg i 2027)
    - Bestyrelsesmedlem Malthe Pihl Engskov (på valg i 2026)
    - Bestyrelsesmedlem Arne Stjernholm (på valg i 2026)
    - Bestyrelsesmedlem Rune Øster Mortensen (på valg i 2026)
8) Valg af suppleanter. Følgende er på valg:
    - Suppleant Allan Bengtson (på valg i 2027)
    - Suppleant Trine Bomhold Christensen (på valg i 2026)
9) Valg af revisor
10) Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et uddrag, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Rune Øster Mortensen fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt var 65 lejligheder (heraf 11 ved behørig fuldmagt) ud af 262 lejligheder i foreningen repræsenteret på generalforsamlingen med et samlet fordelingstal på 3.373 ud af 13.297.

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH65163631878182 4

Ad 1. Valg af dirigent

Philip Jensen og Laura Welms fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år

Rune Øster Mortensen fra bestyrelsen aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning, som er vedlagt nærværende referatet.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Indledningsvis gennemgik dirigenten årsrapportens opbygning og kommenterede herefter ganske kort for afvigelser i posterne i resultatopgørelsen i forhold til det vedtagne budget.

Der blev gjort opmærksom på, at underskuddet skyldes, at man har valgt at få afsluttet maling af opgangene, samt at der har været en uventet udgift til asbesthåndtering i kælderen.

Herefter gennemgik dirigenten enkelte poster i balancen.

Efter afklarende spørgsmål til årsrapporten, blev denne sat til afstemning.

Årsrapporten blev godkendt med et årets resultat på kr. - 828.253, som dækkes af egenkapitalen.

Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Bestyrelsen orienterede kort om situationen vedrørende tagprojektet og oplyste, at dette har bestyrelsens særlige fokus.

Herudover vil der være undersøgelse af brandsikring ved rørføring, for at afklare omfanget heraf.

Et fremtidigt projekt kunne være dørtelefoner.

5) Forelæggelse af budget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2025/2026, som indebar uændrede fællesudgifter.

Det blev oplyst, at der er afsat 300.000kr til undersøgelse af brandsikring ved rørføring.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med uændret fællesbidrag.

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH651636318781824

Ad 6. Forslag

A. Forslag fra bestyrelse om ændring af husorden vedr. husdyrhold jf. bilag

Rune Øster Mortensen fra bestyrelsen redegjorde for motivet til forslaget. Efter afklaring af enkelte spørgsmål til forslaget, blev det sat til afstemning.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 60 for, 4 imod og 1 stemte blankt.

B. Forslag fra Lærke Wolf Andreasen og Jacob Elgaard Pedersen om altaner på 3. sal jf. bilag

Lærke Wolf Andreasen redegjorde for motivet til forslaget.

Rune oplyst på vegne af bestyrelsen, at bestyrelsen ville stemme imod. Primært på baggrund af anbefaling fra Julie Norus, ejerforeningens nuværende byggerådgiver samt Tim Vibeholm, ejerforeningens nuværende byggesagsadministrator. Der var ifølge disse adskillige tungtvejende argumenter imod, bl.a. at forslaget ikke indeholdt en vedtægtsændring som adresserer vedligehold af de nye altaner, at forslaget gav grønt lys til både at undersøge og udføre altanprojekt, og at det indebærer risici at perforere den nye tagflade. Endeligt mener bestyrelsen henset til det igangværende tagprojekt ikke, at tiden er moden for ekstra arbejde til bestyrelsen eller yderligere byggegener for beboerne.

Der var flere ejere, der var positive over for forslaget. Andre var nervøse for manglende beskrivelse omkring ansvar, vedligeholdelsespligten, samt tidspunktet for etableringen, da ejerforeningen er midt i tagprojekt.

Forslaget krævede at 2/3 stemmer for. Forslaget blev ikke vedtaget.
Afstemningen endte med 15 stemmer for, 19 blanke og 31 imod.

Ad 7. Valg af bestyrelse

Arne Stjernholm og Rune Øster Mortensen var på genvalg og ønskede at genopstille som bestyrelsesmedlemmer. Malthe Pihl Engskov var ligeledes på genvalg, men var fraflyttet, hvorfor der opstod en ledig bestyrelsespost.

Sebastian Stein ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem.

Arne Stjernholm og Rune Øster Mortensen blev genvalgt, og Sebastian Stein blev valgt som bestyrelsesmedlem for en periode på 2 år.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

Bestyrelsesformand Ask Emil Selmer	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem Arne Stjernholm	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem Sebastian Stein	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem Rune Øster Mortensen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem Henrik Mackeprang	på valg i 2027

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH65163631878l824

Ad. 8 Valg af suppleanter. Følgende er på valg:

Blandt suppleanterne fraflyttede Trine Bomhold Christensen i 2025, hvilket medførte en ledig suppleantpost. Dirigenten forespurgte, om andre ønskede at stille op, hvorefter Maria Klingenberg Breitenstein meldte sit kandidatur som suppleant.

Maria Klingenberg Breitenstein blev herefter valgt som suppleant.

- Suppleant Allan Bengtson på valg i 2027
- Suppleant Maria Klingenberg Breitenstein på valg i 2028

Ad 9. Valg af revisor

Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 10. Eventuelt

Herunder blev følgende bl.a. drøftet:

På baggrund af et spørgsmål fra en beboer, orienterede bestyrelsen om, at caféen på hjørnet af Vibevej og Nattergalevej undersøger muligheden for at "bytte" nogle af deres kælderlokaler for at kunne pladsoptimere, da de i øjeblikket har et baglokale som kræver passage gennem opgangen Nattergalevej 38. En sådan løsning ville kræve bestyrelsens godkendelse og en høring blandt berørte beboere og i øvrigt følge vedtægter og gældende regler.

Der blev rejst en bemærkning fra en beboer vedrørende kontorbelysningen hos VML MAP i nabobygningen, hvor persiennerne ikke ruller ned på deres øverste etage, selvom det fungerede korrekt i sommers. Bestyrelsen undersøger forholdet nærmere.

Afslutningsvis blev det nævnt, at der er rabat på 20% ved køb af maling i Flügger på Svanevej, hvis man fortæller, at man bor her i Nordrevænge E/F

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19:45.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med MitID, vedhæftede underskriftsdokument.

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH651636318781824



Bestyrelsens beretning for E/F Nordrevænge 2025

Til generalforsamlingen mandag den 7/1 2026

2025 har været endnu et år med stor aktivitet i bestyrelsen, ikke mindst som følge af tagprojektet og de afledte opgaver. Året har krævet stor indsats fra bestyrelsen og tålmodighed fra beboerne. Vi sætter stor pris på samarbejdet og den generelle forståelse for, at flere af årets tiltag har været nødvendige for at sikre ejendommens drift og fremtid.

Tagprojektet er startet op

Tagprojektet har fyldt meget i årets løb og vil fortsat være hovedfokus i det kommende. Foråret gik med forberedelse af udbudsmaterialet. I juni og juli blev der gennemført mere end 50 timers ornitologiske observationer, som kunne sandsynliggøre, at der ikke bor fredede mursejlere i ejendommen, og dermed behøvede tagprojektet ikke at blive tilrettelagt efter deres yngleperioder. I juli blev projektet sendt i udbud, og grundet udgifterne til asbestsanering blev der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at udvide budgetrammen. Denne kunne vi på glædelig vis aflyse, da licitationsresultatet i august – mod forventning – landede inden for det eksisterende budget, inkl. asbestsaneringen.

Første etape i tagprojektet er nu i fuld gang, og de erfaringer, der gøres her, kommer de følgende etaper til gode. Selvom alle parter gør, hvad de kan for at minimere gener, vil byggeriet naturligt påvirke mange af os og kræve lidt ekstra tålmodighed. Vi er meget glade for samarbejdet med både Julie fra Omni Bygningsrådgivning og vores byggesagsadministrator Tim fra Cobblestone, som løbende rådgiver os om projektets økonomi.

Asbest-fund medfører underskud i foreningens årsregnskab

Miljøprøver udført under projekteringen i foråret viste asbest i loftsområdet og senere også i kælderen. Det satte gang i et omfattende og uforudset arbejde, som krævede store ressourcer fra bestyrelsen og stor samarbejdsvilje fra beboerne. Der blev taget over 400 prøver. Den 9. juni afholdt vi beboermøde, hvor Brian fra DJ-MG orienterede og besvarede spørgsmål. Asbesten er nu forsvarligt indkapslet, så man trygt kan færdes i ejendommen fremover – på nær spidslofterne over loftsrummene, som rengøres efterhånden som tagprojektet skrider frem. Arbejdet løb op i ca. 1,5 mio. kr., og selvom en del af beløbet bogføres på tagprojektet, påfører udgifterne til asbestbehandling i kælderen foreningens årsregnskab et relativt stort underskud, som dækkes af egenkapitalen.

Overgang til Blend

I august overgik vi til kommunikationsplatformen Blend. Overgangen har ikke givet større ændringer for beboerne, og kommunikationen fungerer overordnet som hidtil – blot i et nyt layout. Det er vigtigt, at alle beboere – både lejere og ejere – tilmelder sig Blend, så man ikke går glip af vigtige beskeder om alt fra vandskade til ændringer i tagprojektet. Dette gøres ved at kontakte administrator.

Vores Facebook-side bruges til kommunikation beboer-til-beboer. Bemærk dog, at bestyrelsen ikke kan forventes at svare på Facebook, men skal kontaktes på: nordrevaenge@gmail.com.

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH65163631878182 4

Maling af opgangene

Bestyrelsen valgte i 2025 at få malet yderligere syv opgange udover det oprindeligt budgetterede antal. Dermed kunne vi i august afslutte en flerårig indsats for at løfte ejendommens indvendige udtryk og vedligeholdelsesstand.

Opgradering af fibernetværket

I januar 2025 gennemførte foreningen den opgradering af fibernetværket, som blev vedtaget på generalforsamlingen 2024. Resultatet er et fremtidssikret og mere stabilt netværk, der allerede i dag giver højere stabilitet og gennemsnitshastighed i spidsbelastningsperioder – især i ejendommens yderpunkter.

Samarbejde med naboer

Vi har løbende dialog med vores naboforeninger. Et eksempel er asfalteringen i 2024, som blev gennemført i samarbejde med A/B Vibevænget og Fonden Fuglevænget på vores private fællesvej, og som er med i dette regnskabsår. Ligeledes har vi haft dialog med konsulenthuset VML MAP på Glentevej, hvor natlige lysgener især i vinterhalvåret er et problem. Efter vores henvendelse har de indført faste rutiner, hvor solgardiner rulles ned om aftenen og natten.

Beboersager og husorden

Der har i årets løb været en håndfuld større og mindre beboersager. Bestyrelsens udgangspunkt er altid, at beboere så vidt muligt selv skal løse konflikter indbyrdes, og at vi som udgangspunkt gerne rådgiver, men først handler ved brud på husordenen. Vi har erfaret, at formuleringer i den eksisterende husorden kunne misforstås og ikke var i overensstemmelse med vedtægterne. Derfor har vi udarbejdet et forslag til en præcisering, der tydeliggør reglerne uden at ændre deres indhold eller stramme dem.

Copenhagen Architecture Biennal

Vores gårdhave var i september en del af Copenhagen Architecture Biennal, hvor publikum kunne opleve, hvordan en lang, smal gård kan forenes med både natur og regnvandshåndtering. Arrangementet præsenterede gårdhaven som et eksempel på en moderne, grøn baggård med integrerede løsninger til skybrud og besøget fra CAB er tilbagevendende.

Brandforhold i rørgennemføringerne mellem etager

Kommunen har givet påbud om udbedring af ulovlige brandmæssige forhold ved installationers gennemføringer mellem lejligheder i forbindelse med VVS-projektet fra 2017. Vores byggerådgiver har besigtiget ejendommen sammen med en brandteknisk rådgiver fra DBI, og projektet igangsættes i takt med afslutningen af tagprojektets første etape. Bestyrelsen foreslår at afsætte 300.000 kr. i budgettet.

Brandsikkerhed

På bestyrelsesmødet i november blev det besluttet at løfte ejendommens generelle brandsikkerhed ved at opsætte 6 kg pulverslukkere i alle opgangene. Bestyrelsen forventer at vælge leverandør og endelig løsning i starten af det nye år. Der afsættes 35.000 kr. i budgettet.

Tak for i år!

I august flyttede Trine, og Malthe flytter i starten af 2026. Stor tak til jer begge.

2025 har været et travlt år, som kun har kunnet lykkes gennem godt samarbejde mellem beboere, bestyrelse og rådgivere. Vi glæder os til 2026!

Med venlig hilsen Bestyrelsen, E/F Nordrevænge, nordrevaenge@gmail.com

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH651636318781824

Forslag til ændring af Husordenens § 8 vedrørende Dyr

Bestyrelsen har konstateret, at der tilsyneladende er uklarhed om husdyrhold i Ejerforeningen.

Vedtægternes § 18, stk. 2 foreskriver som udgangspunkt et forbud, men mulighed for at generalforsamlingen (eksempelvis via en husorden) kan give tilladelse til husdyr, og at tilladelsen kan trækkes tilbage ved gener for de øvrige beboere. Husordenens § 8 giver på nuværende tidspunkt tilladelse til at holde én kat, men gengiver ikke bestyrelsens kompetence eller det generelle forbud.

For at undgå fremtidig uklarhed ved læsning af husorden og vedtægt, foreslår bestyrelsen ændring af Husordenens § 8. Der er ikke tilsigtet indholdsmæssige ændringer, men alene en præcisering af de allerede gældende regler, samt præcisering af, at der som udgangspunkt gives dispensation til lægefagligt begrundede hunde (fører- og servicehunde). Det understreges, at hunde som ikke opfylder disse kriterier er omfattet af forbuddet. Såkaldte "støttehunde" er således ikke omfattet.

Bestyrelsen stiller derfor med hjemmel i vedtægternes § 18, stk. 2, forslag om ændring af § 8 i den gældende husorden vedrørende "Dyr".

Bestemmelsen ændres fra:

Det er tilladt at holde 1 kat.

Det er en forudsætning for retten til at holde husdyr, at de ikke er til gene for de øvrige beboere i ejerforeningen.

Bestemmelsen ændres til:

Vedtægternes § 18, stk. 2, medfører et forbud mod husdyr i Ejerforeningen, medmindre anden beslutning er truffet på generalforsamlingen (eksempelvis ved optagelse af regler i en husorden). Generalforsamlingen har ikke truffet sådan beslutning, undtaget hvad der fremgår af denne husorden:

Det er tilladt at holde 1 kat. Det er en forudsætning for retten til at holde kat, at den ikke er til gene for de øvrige beboere i ejerforeningen.

Øvrige husdyr, herunder hund og dyr nævnt i vedtægternes § 18, stk. 2, er ikke tilladt.

Ved forelæggelse af de nødvendige lægeerklæringer og myndighedsgodkendelser gives dog tilladelse til førerhund og/eller tildelt servicehund iht. Serviceloven. Hunden skal afskaffes, når/hvis den lægefagligt ikke længere er begrundet. Bestyrelsen kan når som helst anmode om at få forelagt dokumentation for den fortsatte berettigelse.

Ejere eller beboere, som holder husdyr i strid med forbuddet i vedtægternes § 18 og nærværende bestemmelse, vil blive fremsendt påbud om bortskaffelse af husdyret inden for en af bestyrelsen fastsat rimelig frist. Overholdes fristen ikke henvises til Ejerlejlighedslovens §§ 9-11 og Normalvedtægtens §§ 22-24 om pålæg af bod og eksklusion, samt sanktionering direkte over for en lejer.

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH65163631878182 4

Forslag om altaner på 3. sal

Vi ønsker at undersøge muligheden for at etablere altaner på 3. sal ud mod gården, så beboerne på 3. sal får samme mulighed for altan som de øvrige lejligheder i ejendommen allerede har.

Forslag:
At generalforsamlingen giver tilladelse til, at der arbejdes videre med at undersøge og opføre kvistaltaner ud mod gården på 3. sal, forudsat at projektet godkendes af kommunen.

Hvis forslaget vedtages:

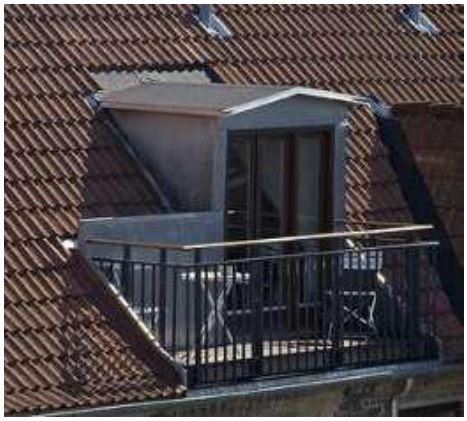
- Der indsamles tilkendegivelser fra interesserede lejligheder.
- Der indhentes tilbud fra minimum tre altanfirmaer som led i beslutningsprocessen. Altanfirmaet skal varetage alle nødvendige beregninger, ansøgning til kommunen samt selve byggeprocessen. Valg af altanfirma vil blive foretaget i samråd med bestyrelsen og en byggeteknisk rådgiver.
- Projektet kan kun realiseres, hvis der opnås kommunal godkendelse.

Kort beskrivelse af altan (baseret på uforpligtende tilbud):

- **Placering:** Ud mod gården.
- **Størrelse og materialer**: Ca. 1000 x 3450 mm. Bemærk, at altanen ikke vil hænge ud over den nuværende tagrende, men vil få en dybde svarende til det eksisterende tagudhæng (som vist på illustrationen).

E/F Nordrevænge
Eksempel på altanmodel





This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH65163631878182 4

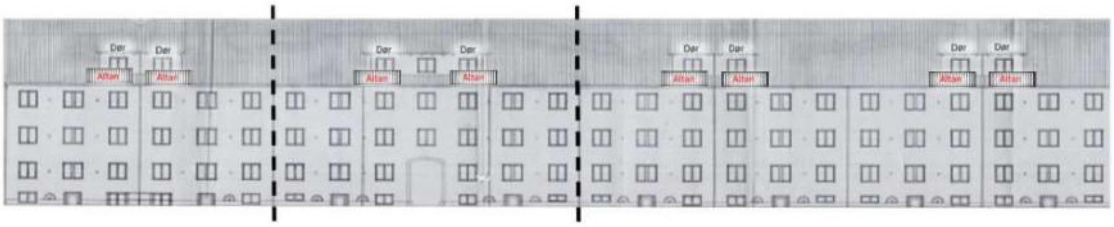
Materialevalg afhænger af hvilken leverandør der vælges, men udtrykket vil ligne ovenstående billede.

Herunder findes et forslag til materialer, som dog afhænger af det endelige valg af leverandør.

- Bund: Stålbund med afvanding ved forkant - glat front profil.
- Gulvbelægning: Trægulv fra en FSC-certificeret leverandør. Gulvbrædderne monteres på strøer og gummilister og lægges parallelt med facaden.
- Underbeklædning: Plade i aluminium, brandhæm ved trægulv.
- Rækværk: Tremmerækværk udført i aluminium.
- Håndliste: Halvrundt håndlisteprofil i hårdttræ eller aluminium.

- **Facadeskitse:**

E/F Nordrevænge
Skitse af facade og plantegning





- **Pris:** Ca. 270.000 kr. pr. altan. Beløbet finansieres individuelt af de deltagende lejligheder.

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH651636318781824

    - Der udarbejdes en kontrakt mellem altanfirmaet og de enkelte lejligheder. Ejerforeningen og øvrige beboere vil således ikke være involveret i de økonomiske forhold.
    - Det endelige beløb kan blive større når samtlige omkostninger til byggeteknisk rådgiver, byggesagsadministration, myndighedsbehandling og entrepriseforsikring, samt antallet af deltagende lejligheder kendes. Endelig tilkendegivelse af deltagelse vil derfor først gælde når disse forhold er afklaret.

- **Tidsplan:** Ca. 1½ år til opstart, og ca. 3 ugers montage pr. kvist. Tilbud indhentes med montage fra lift med gittertårn, med henblik på at stillads undgås.
- **Forsikring:** Ejerne af 3. sals lejlighederne, som ønsker altan, forpligtiger sig til at tegne en entrepriseforsikring i forbindelse med projektet, som også omfatter en afhjælpningsperiode på minimum 12 måneder.

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH651636318781824

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

Ask Emil Selmer

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesformand
ID: 092c0e2d-a4e8-4a66-8cc2-edb63f3bd69d
IP-adresse: 37.96.74.199:1095:1095
Dato for underskrift: 16-01-2026 09:00:21 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Philip Jensen

Navn returneret af MitId: Philip Rytgaard Jensen
Dirigent og Administrator
ID: 5523319c-3dfd-49ca-ada4-608852be185b
IP-adresse: 128.77.139.200:55247:55247
Dato for underskrift: 16-01-2026 10:55:40 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 3f795fH65163631878l824

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.

Secured by esignatur