



## **E/F Kløverbladsparken**

CVR-nr. 44349094

### **Referat af ordinær generalforsamling 2026**

Tirsdag den 9. juni 2026 kl. 17.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Kløverbladsparken i ejerforeningens fælleslokale Carls Jacobsens Vej 14T, st. tv., 2500 Valby.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Udpegning af en af bestyrelsen valgt dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
4. Godkendelse af årsregnskab for 2025.
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for Ejendommen til godkendelse.
6. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
7. Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
  - A. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af fibernet via Parknet.
  - B. Forslag om udvidelse af tagterrasse for Kløverbladsgade 75, 4. th.
  - C. Forslag om etablering af centralt blødgøringsanlæg.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt

---oo0oo---

Formand Magnus Maigaard Falk bød velkommen til generalforsamlingen og til Mette Haagenzen og Lise Lisberg fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

### **Ad 1. Udpegning af en af bestyrelsen valgt dirigent**

Bestyrelsen foreslog Mette Haagensen som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 76 ejerlejligheder ud af 104, med et samlet fordelingstal på 7.288 ud af 9.670 fordelingstal var repræsenteret, heraf 5.550 ved fuldmagt.

### **Ad 2. Valg af referent**

Bestyrelsen foreslog Lise Lisberg som referent. Hun blev valgt uden indsigelser.

### **Ad 3. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år**

Formand Magnus Maigaard Falk gennemgik beretningen på bestyrelsens vegne.

Bestyrelsen gjorde særligt opmærksom på, at året havde været præget af udfordringer, særligt i forbindelse med overgangen fra den tidligere administrator til CEJ. Bestyrelsen havde haft fokus på at skabe bedre overblik over driften og sikre mere stabile arbejdsgange. Der er etableret nye systemer til håndtering af fejlmeldinger, ligesom der er oprettet en hjemmeside for foreningen med samlet information til beboerne.

Bestyrelsen oplyste, at der tidligere havde været problemer med blandt andet vedligehold og manglende respons fra tidligere administrator, men at samarbejdet med den nye administrator fungerer tilfredsstillende.

Der blev desuden orienteret om, at der er gennemført en teknisk gennemgang af ejendommen, og at der nu foreligger en vedligeholdelsesplan. De tidligere vandskader på tagterrasserne er blevet udbedret uden udgift for ejerforeningen, og der har ikke været nye skader efterfølgende.

Der blev kort redegjort for udfordringer med affaldshåndtering og logistik i forbindelse med adgangsforhold, som bestyrelsen arbejder på at forbedre. Efter enkelte spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt nærværende referat.

### **Ad 4. Godkendelse af årsregnskab for 2025.**

Dirigenten gennemgik hovedtrækkene i foreningens årsregnskab for 2025. Det blev oplyst, at foreningen havde haft indtægter for 1.799.400 kr., hvilket var højere end budgetteret. Der havde været omkostninger for året på 1.956.095 kr., som også var højere end budgetteret, hvilket skyldtes øgede udgifter på flere driftsområder, herunder særligt affaldshåndtering og serviceaftaler.

Regnskabet udviste et underskud på 156.695 kr., hvilket blev vurderet som acceptabelt under hensyntagen til årets ekstraordinære forhold.

Balancen blev kort gennemgået, herunder foreningens likvide beholdning samt forskellige tilgodehavender og skyldige poster. Egenkapitalen udgjorde 390.383 kr. pr. 31.12.2025.

Der var enkelte spørgsmål, som blev besvaret, hvorefter dirigenten konstaterede, at regnskabet kunne godkendes uden indsigelser. Regnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. 5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for Ejendommen til godkendelse.**

Der blev orienteret om den udarbejdede vedligeholdelsesplan. Planen viser, at ejendommen generelt er i god stand, og at der primært er tale om mindre løbende vedligeholdelsesopgaver over de kommende år. De større arbejder, herunder udbedring af tagterrasser, er allerede gennemført. Det blev fremhævet, at planlagte løbende vedligeholdelsesarbejder omfatter blandt andet rensning af afløb, service på tekniske installationer og generel inspektion. Der var ingen indsigelser til planen, som blev taget til efterretning.

#### **Ad 6. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.**

Budgettet for 2026 blev fremlagt og gennemgået. Dirigenten gjorde opmærksom på, at budgettet er udarbejdet med udgangspunkt i eksisterende driftsniveau, og der er tilstræbt balance mellem indtægter og udgifter – et såkaldt nulbaseret budget. Det blev oplyst, at der ikke lægges op til stigning i medlemsbidraget, men at differencen mellem de realiserede indtægter for 2025 og de budgetterede indtægter for 2026 forventes opkrævet hos parkeringslejligheden, som ejes af Heimstaden.

Da ingen havde indsigelser til budgettet, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at budgettet var enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 7. Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.**

##### **A. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af fibernet via Parknet.**

Formand Magnus Maigaard Falk fremlagde forslaget om etablering af fibernet på bestyrelsens vegne. Det blev fremhævet, at løsningen vil kunne give en væsentlig lavere månedlig udgift og samtidig fremtidssikre ejendommens internetinfrastruktur. Der var generelt positiv tilkendegivelse blandt de fremmødte, men det blev konstateret, at der ikke kunne opnås det nødvendige flertal på nuværende tidspunkt. Forslaget blev derfor trukket, og bestyrelsen arbejder videre med sagen med henblik på eventuel genfremsættelse.

##### **B. Forslag om udvidelse af tagterasse for Kløverbladsgade 75, 4. th.**

Forslagsstiller Ulrich Fejer von der Maase motiverede forslaget og redegjorde for projektet, herunder betaling for brugsret til fællesarealet samt forudsætninger om myndighedsgodkendelse og teknisk vurdering. Der blev stillet en række spørgsmål vedrørende værdiansættelse, konstruktion, fremtidig vedligeholdelse, ansvar og støjgener.

Dirigenten oplyste, at forslaget kræver kvalificeret flertal, og da der var afgivet fuldmagter med stemmer imod forslaget, var det ikke muligt at opnå det nødvendige kvalificerede flertal.

Der blev dog gennemført en skriftlig afstemning efter forslagsstillers ønske. Afstemningen viste, at en enkelt ejerlejlighed med fordelingstal 165 stemte for forslaget, 5.777 fordelingstal stemte blankt og fordelingstal 1.466 stemte imod forslaget.

#### C. Forslag om etablering af centralt blødgøringsanlæg.

Forslag om etablering af centralt blødgøringsanlæg blev fremlagt med en gennemgang af økonomi og forventede driftsudgifter. Der var en vis interesse for emnet, men også en række betænkeligheder i forhold til driftserfaringer og prioritering af foreningens midler. Det blev konstateret, at der ikke var tilstrækkelig opbakning til forslaget, og forslagsstiller ønskede derfor at trække forslaget, som således ikke blev sat til afstemning.

#### **Ad 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 33 bestå af 3-5 medlemmer, der vælges for 2 år. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.

Bestyrelsesformand Magnus Maigaard Falk var på valg og ønskede genvalg. Magnus Maigaard Falk blev valgt for en 2-årig periode med akklamation.

Bestyrelsesmedlemmer Lasse Gade Christiansen og Phillip Borum Mørkeberg var på valg og begge ønskede genvalg. Lasse Gade Christiansen og Phillip Borum Mørkeberg blev begge genvalgt for en 2-årig periode med akklamation.

Louise Herlevsen udtrådte af bestyrelsen før tid, da hun ikke længere var ansat i Heimstaden. Jonas Ebensgaard Hansen stillede op som bestyrelsesmedlem og blev valgt for en 1-årig periode.

#### **Ad 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Bestyrelsessuppleanter Tina Normann og Ksenia Pavlovich Madsen var på valg. Begge ønskede genvalg og blev valgt for en 1-årig periode med akklamation.

*Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:*

|                              |                                |                  |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Formand Magnus Maigaard Falk | Carl Jacobsens Vej 14T, 4. tv. | (på valg i 2028) |
| Lasse Gade Christiansen      | Kløverbladsgade 67, 4. th.     | (på valg i 2028) |
| Phillip Borum Mørkeberg      | Kløverbladsgade 71, 4. tv.     | (på valg i 2028) |
| Connie Lærkholm              | Kløverbladsgade 65, 3. tv.     | (på valg i 2027) |
| Jonas Ebensgaard Hansen      | v. Heimstaden Danmark A/S      | (på valg i 2027) |

Suppleanter:

|                            |                                |                  |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|
| 1. Tina Normann            | Carl Jacobsens Vej 14T, 4. th. | (på valg i 2027) |
| 2. Ksenia Pavlovich Madsen | Kløverbladsgade 73, 3. mf.     | (på valg i 2027) |

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem vedtægtens § 24 vedrørende dagsorden for den ordinære generalforsamling, hvor formanden vælges særskilt og § 33, hvor det fremgår, at bestyrelsen konstituerer sig selv. Generalforsamlingen drøftede praksis og

der var generel enighed om, at bestyrelsen bør konstituere sig ved førstkommende bestyrelsesmøde efter ordinær generalforsamling.

#### **Ad 10. Valg af revisor.**

Kreston CM blev genvalgt som foreningens revisor.

#### **Ad 11. Eventuelt.**

Under punktet eventuelt blev følgende drøftet:

Bestyrelsesformand Magnus Maigaard Falk oplyste, at bestyrelsen har haft fokus på, at få fælleslokalet klargjort til udlejning, herunder booking, brug og adgang. Det blev dog bemærket, at der endnu ikke er en nøgle til fælleslokalet, men at der arbejdes på dette.

Generalforsamlingen drøftede oprettelsen af et gårdudvalg til at varetage medlemmernes interesse på de fælles arealer. Følgende tilstedeværende meldte sig som frivillige til udvalget:

- Ann-Sofie Fogde, Kløverbladsgade 75, 3. tv.
- Rohat Bozyil, Kløverbladsgade 65, 1. tv.
- Mai-Thi Vu Do, Kløverbladsgade 67, st. tv.
- Grith Maigaard Falk, Carl Jacobsens Vej 14T, 4. tv.

Det blev bemærket, at alt på fællesarealer er til fri afbenyttelse af ejerforeningens medlemmer.

En ejer spurgte, hvordan CEJ blev valgt som ejerforeningens administrator, hvortil det blev oplyst, at Heimstaden bad CEJ afgive tilbud. Tre ejendomsadministrationer var i budrunde, og CEJ blev fundet bedst egnet.

En ejer oplyste, at ventilationen i nogle lejligheder er bygget forkert, og der blev spurgt ind til, hvem man kontakter i den forbindelse, hvortil dirigenten henviste til Heimstaden.

Vedligehold af ventilationsanlægget er en ejerforeningsudgift. Bestyrelsesformand Magnus Maigaard Falk gjorde opmærksom på, at ejerne ikke selv må kontakte GK Ventilation, men at dette skal ske til CEJ via propbinder.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der er en fugtalarm i bunden af ventilationsskabet, og denne bør alle ejere sørge for får nyt batteri.

Det blev bemærket, at røgalarmer er ejers egen udgift og at det er vigtigt at skifte batterier.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten bestyrelsen for deres store arbejde i løbet af det forgangne år samt generalforsamlingen for deres deltagelse. Generalforsamlingen blev hævet kl. 18.50.

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

## Bestyrelsens beretning 2025

Det seneste år har været både begivenhedsrigt og anderledes end forventet. Ved årets begyndelse troede vi, at fokus ville ligge ét sted, men året udviklede sig hurtigt i en anden retning. Særligt de omfattende vandskader fra tagterrasserne kom til at præge en stor del af arbejdet.

I samarbejde med Heimstaden blev der iværksat et større udbedringsarbejde, som blev gennemført i perioden fra 1. januar til 1. maj. Arbejdet har fyldt meget for både beboere og bestyrelse, men vi er glade for, at problemerne blev håndteret, og at der blev fundet løsninger i samarbejde med de involverede parter.

Samtidig har foreningen gennemgået en større organisatorisk ændring med skift af både administrator og driftschef til CEJ. Overgangen er en proces, som fortsætter ind i det kommende år, hvor fokus vil være på at sikre gode arbejdsgange, tydelig kommunikation og en stabil drift af ejendommen.

Bestyrelsen har i årets løb arbejdet målrettet med at tage større kontrol over foreningens service- og driftsaftaler. Flere aftaler, herunder ventilations- og rengøringsaftaler, er blevet gennemgået for at sikre bedre løsninger og et serviceniveau, der matcher foreningens behov og ønsker. Derudover er skraldeordningen blevet ændret, og vi arbejder videre med planer om etablering af fliser til skralderummene. Dette skal både gøre det muligt for Københavns Kommune selv at hente containere samt bidrage til at reducere støjgener.

Der er desuden blevet udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som skal give foreningen et bedre overblik over kommende opgaver og sikre en mere langsigtet planlægning af ejendommens drift og vedligeholdelse.

Bestyrelsen har gennem hele året haft et klart ønske om at finde løsninger, der fungerer i praksis, og samtidig styrke Kløverbaldsparken som et attraktivt og rart sted at bo. Derfor arbejder vi også videre med initiativer, der kan forbedre både fællesarealer og det generelle miljø i foreningen – blandt andet bedre faciliteter i gården og på tagterrasserne.

Vi ser frem til et fortsat godt samarbejde med beboerne om at løfte både naboskabet, fællesskabet og sammenholdet i Kløverbaldsparken.

# 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."

## Magnus Maigaard Falk

### Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Kløverbladsparken

Serienummer: 435baba4-bee6-4bf0-95e5-1646cd68970f

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-07-02 09:29:11 UTC



## Mette Haagensen

### Dirigent

Serienummer: 555a31f3-9876-4555-919c-275beba2c1d7

IP: 170.118.xxx.xxx

2026-07-02 11:07:04 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.