Indkaldelse til ordinær generalforsamling

E/F FactoryHouse, Holmbladsgade 111

Dato	Torsdag den 22. oktober 2026
Tid	Kl. 18.00
Sted	Øens Ejendomsadministration, Lergravsvej 63, 1. sal, 2300 København S

Kære ejere

Bestyrelsen indkalder hermed til ordinær generalforsamling i E/F FactoryHouse.

Det vigtigste i år

- Bidraget stiger, og du skal vælge mellem to budgetter (punkt 6).
- Der er forslag om en plan for gården med cykelskur, affaldsområde og orangeri (forslag 5.3 og 5.4).
- Der er en vedtægtsændring, som kræver, at 2/3 af alle ejere stemmer for (forslag 5.2).

Mød op eller giv fuldmagt.

Generalforsamlingens dato og fristen for forslag blev annonceret ved opslag i opgangene i slutningen af august. De forslag, bestyrelsen har modtaget inden fristen den 8. oktober, er medtaget på dagsordenen nedenfor.

Har du emner, du gerne vil drøfte, kan de tages op under eventuelt. Der kan dog ikke træffes beslutninger under eventuelt.

Årsregnskabet er vedlagt. De to budgetforslag og vedligeholdelsesplanen udsendes senest en uge før generalforsamlingen.

Kan du ikke deltage, kan du give skriftlig fuldmagt til en anden eller til bestyrelsen. Fuldmagtsblanket er vedlagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag
   - 5.1 Refusion af erhvervets vedligeholdelsesudgifter fra grundfonden
   - 5.2 Vedtægtsændring: erhvervet indbetaler ikke længere til grundfonden **(kræver skærpet flertal)**
   - 5.3 Orangeriet: forlængelse af prøveperioden
   - 5.4 Udearealet: godkendelse af plan for cykelskur, orangeri, affaldsområde og indhegning
   - 5.5 Istandsættelse af opgangene
6. Forelæggelse af budget til godkendelse (to alternativer)
7. Valg af medlem til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Punkt 4: Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen fremlægger en vedligeholdelses- og investeringsplan for ejendommen for 2026 til 2036 til godkendelse. Planen er delt i en boligdel og en fællesdel, så boligdelen ikke betaler for fælles udgifter og omvendt.

Sammen med planen fremlægger bestyrelsen, hvilke arbejder der prioriteres i det kommende år. Generalforsamlingen tager stilling til planen og årets arbejder. Udgifterne indgår i budgettet under punkt 6.

Blandt årets arbejder er:

- **Ventilation.** Rensning af de fælles stigstrenge og hovedrøret fra anlæg til tag er foreningens ansvar og afholdes over fællesudgifterne. Rensning og service af den enkelte lejligheds eget ventilationsanlæg er ejerens eget ansvar.
- **Tagdørene.** Tagdørene indgår i vedligeholdelsesplanen. Enkelte døre udskiftes efter behov, og ellers spares der op til en samlet udskiftning. Udgiften betales af boligerne.
- **Opgangene.** Fodlisterne i opgangene udskiftes, og udbedring af trappeindlæg i opgang B er bevilget og bestilt. Se også forslag 5.5.

Punkt 5: Forslag

5.1 Refusion af erhvervets vedligeholdelsesudgifter fra grundfonden

Erhvervets indbetalinger til grundfonden holdes adskilt fra boligernes, se forslag 5.2. Erhvervsdelen er ejerlejlighed nr. 31 (stueetagen) og nr. 32 (kælderen), og dens andel af grundfonden var 225.646 kr. ved udgangen af regnskabsåret 2025/26.

Efter vedtægternes § 1, stk. 4 betaler erhvervet selv vedligeholdelse af facade og vinduer i stueetagen. Fakturaen for renoveringen af facaden i stueetagen overstiger erhvervets samlede indestående i grundfonden.

Bestyrelsen foreslår, at erhvervets samlede indestående i grundfonden pr. 1. december 2026 anvendes til refusion af fakturaen. Den resterende del af fakturaen betaler erhvervet selv.

Fakturaen kan ses hos bestyrelsen. Anvendelse af grundfondens midler besluttes efter vedtægternes § 12, stk. 2 af generalforsamlingen med almindeligt flertal.

5.2 Vedtægtsændring: erhvervet indbetaler ikke længere til grundfonden

Vedtægterne skelner mellem, hvad erhvervet og boligerne betaler for. Erhvervet betaler selv facaden i stueetagen, og boligerne betaler selv facaden og vinduerne på første til fjerde sal og trappeopgangene. Taget og gården betaler alle i fællesskab, jf. vedtægternes § 1, stk. 4.

I dag indbetaler erhvervet til grundfonden ligesom boligerne, men erhvervets indbetalinger holdes adskilt og bruges kun til udgifter, som erhvervet selv skal betale. Det betyder to opsparinger, der skal holdes hver for sig i regnskabet. Det betyder også, at generalforsamlingen skal træffe beslutning, hver gang erhvervet vil bruge sine egne penge, som det sker i forslag 5.1.

Bestyrelsen foreslår at forenkle ordningen, så erhvervet ikke længere indbetaler til grundfonden. Bruger foreningen senere grundfonden til arbejder, som erhvervet efter vedtægterne er med til at betale, fx taget, betaler erhvervet i stedet sin andel kontant efter fordelingstal. Erhvervet betaler stadig sin del, og boligernes opsparing bruges ikke på erhvervets andel.

For boligejerne ændrer forslaget ikke noget.

Bestyrelsen foreslår, at der i vedtægternes § 12 tilføjes tre nye stykker. De nuværende stk. 1 og 2 bevares uændret:

> **Stk. 3.** Ejerlejlighed nr. 31 og 32 bidrager ikke til opsparingen efter stk. 1.
>
> **Stk. 4.** Anvendes grundfondens midler til arbejder, hvis udgifter efter § 1, stk. 4 helt eller delvist påhviler ejerlejlighed nr. 31 og 32, betaler ejerne af disse ejerlejligheder deres andel af udgiften kontant efter fordelingstal.
>
> **Stk. 5.** Stk. 3 og 4 har virkning fra den 1. december 2026.

Teksten afventer endelig godkendelse fra foreningens advokat, som forventes inden generalforsamlingen. Eventuelle justeringer af formuleringen fremlægges som ændringsforslag på generalforsamlingen.

Forslaget kræver, at 2/3 af alle ejere stemmer for, ikke kun 2/3 af de fremmødte, jf. vedtægternes § 2, stk. 4. Når vi ikke når det, men 2/3 af de fremmødte stemmer for, indkalder vi til en ny generalforsamling inden otte uger. Her er 2/3 af de fremmødte nok. Derfor er det vigtigt, at du møder op eller giver fuldmagt.

5.3 Orangeriet: forlængelse af prøveperioden

Generalforsamlingen vedtog den 5. november 2025 orangeriet som en prøveperiode på et år. Orangeriet skulle opføres af frivillige af de gamle vinduer fra vinduesprojektet og finansieres ved frivillig støtte og sponsorater.

Byggeriet blev forsinket, fordi orangerigruppen ventede på et tilsagn fra Københavns Kommune. Vinduerne havde imidlertid stået i baggården en hel vinter, og gruppen ønskede at beskytte dem mod endnu en. Orangeriet blev derfor opført i september 2026, uden at kommunens godkendelse forelå.

Da orangeriet først har stået i ganske kort tid, har prøveperioden ikke givet et reelt grundlag for at beslutte, om det skal være permanent. Bestyrelsen foreslår derfor, at prøveperioden forlænges med et år, så spørgsmålet kommer til afstemning på generalforsamlingen i 2027.

Bestyrelsen holdt den 4. oktober et dialogmøde med orangerigruppen. På generalforsamlingen fremlægger orangerigruppen status og et oplæg til regler for brugen, herunder tider, støj, hvem orangeriet er for, og hvem der er kontaktpersoner.

Godkender kommunen ikke orangeriet, skal det fjernes uden omkostninger for foreningen.

5.4 Udearealet: godkendelse af plan

På generalforsamlingen den 5. november 2025 blev cykelskursforslaget vedtaget som en bemyndigelse til at arbejde videre med et endeligt forslag. Der er nu udarbejdet en samlet plan for udearealet. Planen omfatter:

- udvidet overdækket cykelparkering,
- orangeriet, i det omfang det kræver tilladelse fra kommunen,
- flytning af affaldsområdet, og
- indhegning af gården.

Planen er beskrevet nærmere med tegninger i det vedlagte bilag til forslag 5.4.

Generalforsamlingen stemmer om fordelingen og placeringen af funktionerne i gården. Planen bruges som grundlag for at søge tilladelser hos Københavns Kommune. Der er møde med kommunen den 3. november. **Der stemmes ikke om et budget.**

Når tilladelserne foreligger, forelægges et budget til godkendelse på en generalforsamling, før arbejdet sættes i gang. Den endelige beslutning kræver skærpet flertal efter vedtægternes § 2, stk. 4.

Som en del af punktet orienterer Milda Naujalyte (B, 1. mf.) om en plan for mere græs og beplantning i gården med støtte fra Københavns Kommunes biodiversitetspulje. Der foreligger endnu ikke et budget.

5.5 Istandsættelse af opgangene

Forslag stillet af Janus Gohr Mørk.

Forslagsstilleren ønsker, at opgangene sættes i stand, herunder belægning, maling og løbende vedligehold. Han tilbyder selv at deltage i en arbejdsgruppe.

Bestyrelsens indstilling. Der foreligger ikke et overslag, og bestyrelsen kan derfor ikke anbefale en særskilt bevilling i år. Bestyrelsen foreslår i stedet:

- at istandsættelse af opgangene indgår i vedligeholdelsesplanen,
- at der nedsættes en arbejdsgruppe for hver opgang. Melder ingen sig, nedsættes der ingen gruppe for den opgang, og
- at arbejdsgrupperne udarbejder et overslag, som kan indgå i budgettet for 2027/28.

Udgifter til opgangene betales af boligerne.

Punkt 6: Budget, to alternativer

Bestyrelsen fremlægger to budgetforslag for 2026/27. Årets udgifter og arbejder er de samme i begge. Forskellen er, hvor meget boligejerne betaler nu, og hvor meget der spares op til senere.

Lejlighed på 101 m^2	I dag	Budget 1	Budget 2
Bidrag pr. måned	1.878 kr.	2.336 kr.	2.043 kr.
Stigning		24,4 %	8,8 %

Dit eget bidrag fremgår af budgetbilaget. Erhvervets bidrag er uændret.

Bestyrelsen anbefaler budget 1. Vinduesprojektet skulle finansieres af den enkelte boligejer, og mange måtte optage lån på flere hundrede tusinde kroner. Vedligeholdelsesplanen skal gøre det muligt at spare op til de næste store arbejder, så det ikke gentager sig.

- **Budget 1** betaler årets udgifter med bidragene og bevarer opsparingen i grundfonden på samme niveau som i dag.
- **Budget 2** holder bidraget lavere, men sparer mindre op og dækker årets udgifter ved at bruge 62.433 kr. fra grundfonden og 27.486 kr. af boligdelens overførte resultat. **En vedtagelse af budget 2 er derfor også en beslutning om at bruge 62.433 kr. af grundfonden**, jf. vedtægternes § 12, stk. 2.

Afstemning. Budget 1 sættes først til afstemning, da det er det mest vidtgående. Vedtages det ikke, sættes budget 2 til afstemning.

Hvorfor stiger boligbidraget? Boligdelen skal i år betale:

- 107.000 kr., som mangler i finansieringen af facade- og vinduesprojektet (se nedenfor),
- 80.250 kr. til vedligeholdelsesplanen, og
- ugentlig rengøring af opgangene i stedet for hver anden uge, ca. 20.000 kr. ekstra om året.

Fællesudgifterne er uændrede. Fra fællesdelens overførte resultat afsættes 77.500 kr. til nye fællesprojekter: 27.500 kr. til belysning på vestsiden og 50.000 kr. til at tage de første skridt i projekterne i forslag 5.4, fx indhegning af gården eller cykelskuret, eller til beplantning af gården. Beløbet rækker ikke til at gennemføre projekterne, og den samlede etablering kræver særskilt godkendelse, jf. forslag 5.4. Desuden er der afsat 6.000 kr. til bestyrelsesarrangementer, svarende til 1.000 kr. pr. bestyrelsesmedlem og suppleant pr. år.

Om de 107.000 kr. Fælleslånet til facade- og vinduesprojektet blev ca. 107.000 kr. for lille, og beløbet skal derfor betales over budgettet. Facade og vinduer på første til fjerde sal betales af boligerne. Bestyrelsens

gennemgang tyder på, at det skyldes fejl i administrators betaling af fakturaer i 2025. Sagen er rejst over for administrator, og bestyrelsen orienterer om status på generalforsamlingen.

Punkt 7 og 8: Valg

Bestyrelsen består af fire medlemmer og to suppleanter, jf. vedtægternes § 8. Genvalg kan finde sted. Stig Beltoft og Martin Elneff Bertelsen er valgt frem til 2027.

På valg som bestyrelsesmedlem: David Verelst, der modtager genvalg.

Erhvervsandelens plads: Erhvervsandelen i stuen har ret til en plads i bestyrelsen, jf. vedtægternes § 8, stk. 5. Holmbladsgade 111 ApS v/ Eva Holst-Andersen genopstiller på pladsen.

På valg som suppleanter: Jan Krøyer Pedersen, der modtager genvalg, og Karla Bengtson, der ikke genopstiller. Der skal vælges to suppleanter.

Punkt 9: Revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af M2&Co., statsautoriseret revisionsaktieselskab.

Bilag

- Fuldmagtsblanket
- Årsregnskab 2025/26
- Bilag til forslag 5.4: Plan for udearealet
- Budget 1 og budget 2 med det månedlige bidrag for hver lejlighed *(udsendes senest en uge før)*
- Vedligeholdelsesplan 2026-2036 *(udsendes senest en uge før)*

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
E/F FactoryHouse, Holmbladsgade 111