



År 2023 den 23. maj afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Marielyst. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften er uændret.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med foreningens revisor og administrator at omprioritere lån i realkreditinstitut eller pengeinstitut under forudsætning af, at bruttoydelsen på det nye lån ikke overstiger bruttoydelsen på det eller de lån, der udgår, og under forudsætning af, at der ikke sker løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.
6. Fastsættelse af antal arbejdsdage for det kommende år samt fastsættelse af tillæg til boligafgiften for manglende deltagelse.
Bestyrelsen foreslår, at der i 2022/2023 afholdes arbejdsdag lørdag d. 30. september 2023 (uge 39) og den lørdag d. 20. april 2024 (uge 16).
7. Valg
 - a. af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. På valg er Kim Perneckzi Bording (villig til genvalg).
 - b. af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. På valg er Simon Rothenborg (villig til genvalg).
 - c. Af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. På valg er Rikke Alice Bille (villig til genvalg).
 - d. Af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Christina Gryndahl stiller op til valg.
 - e. af 1 suppleant for 1 år. Anders Gottlieb er villig til genvalg.
8. Eventuelt

Ad 1

Formand Birgitte Rosendal bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med vedtægtens 14 dages frist, men på grund af stort arbejdspress hos valuarerne til opfyldelse af årsregnskabslovens nye regler havde generalforsamlingen først kunnet afholdes i maj. Desuden var generalforsamlingen beslutningsdygtig, idet der deltog 26 andelshavere, og der forelå der 5 fuldmagter, så 31 ud af i alt 38 andele var repræsenteret på generalforsamlingen.

Efter generalforsamlingens indkaldelse var der udsendt gårdindretningsforslag fra bestyrelsen til behandling under dagsordenens punkt 5.

Søren Kornum blev også valgt som referent.

Ad 2

Bestyrelsens beretning blev forelagt af formand Birgitte Rosendal. Den foreligger skriftligt og er vedhæftet referatet.

På spørgsmål blev det oplyst, at det ikke var opklaret hvor eller hvordan rotten var kommet ind på loftet, men at bestyrelsen ville forsøge at få rotten fanget og finde det sted den kom ind med bistand fra skadedyrsbekæmpelsesfirmaet Rentokil.

Det blev bekræftet at træk fra de store stuevinduer på altanen ville blive isoleret ved renoveringen af altanerne.

Bestyrelsen var opmærksom på at vindue i 1-værelses lejligheder desværre ikke kan vendes ved vinduespolering. Opgaven løses i flere tilfælde med vinduesvaskerobot på beboerens eget initiativ.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 3

Søren Kornum gennemgik årsregnskabet for 2022, som udviste et driftsoverskud på kr. 332.802 før afdrag på prioritetsgælden på kr. 225.628. Likviditetsoverskuddet var på kr. 122.485 efter afdragene.

I forhold til budgettet var resultatet ca. 957 t.kr. højere end budgetteret. Afvigelsen var først og fremmest fremkommet som følge af udskydelse af altanrenoveringsprojektet.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning kr. 2.668.055.

Foreningens ejendomsværdi på kr. 104.503.352 var i balancen medtaget på baggrund af vurderingsnotat udarbejdet af valuar Bente Kjølhede, hvilket var en stigning på kr. 3,9 mio. i forhold til 2021.

Som følge af markedsrentens kraftige stigning udgjorde kursværdien på foreningens kreditforeningslån kr. 18.889.810 hvilket i forhold til lånenes nominelle værdi på kr. 22.175.123 giver en urealiseret kursgevinst på kr. 3.285.313 som bestyrelsen havde neutraliseret ved at afsætte en reserve på kr. 3,3 mio. til imødegåelse af værdiforringelse/kurstab hvis markedsrenten skulle falde.

På baggrund af kursrisikoen på kreditforeningslåne og endelig prissætning af altanrenoveringsprojekt mm. indstillede bestyrelsen til en beskeden forhøjelse af andelskronen fra 69,7231 til 70,0

Det lovpligtige bilag 4 nøgletal var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Såvel regnskabet for 2022 som ny andelskrone på 70,0 godkendtes enstemmigt.

Ad 4

Birgitte Rosendal forelagde bestyrelsens budgetforslag for 2023 som byggede på uændret boligafgift.

Realiseringen af de i 2021 tidligere godkendte renoveringsprojekter for nu kr. 1.070.000 og afdrag på kreditforeningslåne ville medføre et likviditetsunderskud på ca. kr. 860.000 kr., som kan finansieres af foreningens bankindestående på ca. kr. 2,7 mio.

Det skal bemærkes, at bestyrelsens gårdrenoveringsprojekt som skal drøftes under det efterfølgende punkt 5 på dagsordenen ikke indgår i det forelagte projekt.

Bestyrelsens budget for 2023 godkendtes enstemmigt.

Ad 5

a. Bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning

Forslaget godkendtes enstemmigt

b. Renovering af gården

Bestyrelsesmedlem Rikke Bille forelagde forslaget til renovering af gården, som foreligger skriftligt og er vedhæftet referatet.

Det blev under forhandlingen oplyst, at det kun forelå egentlig tilbud for prisen på reparation af asfalt efter gravearbejder. Øvrige priser var sat af den tekniske rådgiver på basis af prispøger og deres erfaringstal fra lignende projekter. Der vil derfor skulle indhentes tilbudspriser på de øvrige poster i projektet før endelig pris kendes.

Det blev i øvrigt præciseret at opsætning af ladere i garagerne var frivilligt for garagelejerne, og at hver især selv skulle betale for ladere i deres respektive garager. Der sker ikke betaling for sådanne ladere ved fraflytning.

Godkendelse for alle 3 dele projektet ville skulle finansieres af samtlige andelshavere – også de andelshavere som ikke har bil.

Der er endnu ikke taget stilling til hvor længe biler må stå på de udvendige ladepladser, og hvordan der skal forholdes med beboerparkering på ladepladser, der ikke er i brug til opladning. Og det undersøges i øjeblikket om der er strøm nok til ladestanderne på ejendommen til at etablere det projekterede antal ladere plus bære strøm til alle ladere i garagerne, hvis de måtte blive sat op.

Bestyrelsen bekræftede, at der er fokus på, at installation af port til gård forudsætter, at den pågældende port ikke er til gene for beboere og i særdeleshed for beboere over porten på grund af støj og/eller vibrationer.

Forslaget blev ved skriftlig afstemning godkendt med 21 stemmer, mens 10 stemte imod.

Ved forslagets godkendelse bemyndigedes bestyrelsen tillige til at optage en kassekredit på kr. 1 mio. og underskrive alle for lånets nødvendige dokumenter og der kan iværksættes en boligafgiftsstigning på 1,1% når træk på kassekrediten påbegyndes.

Ad 6

Det godkendtes at afholde 2 arbejdsdage henholdsvis lørdag d. 30. september 2023 (uge 39) og den lørdag d. 20. april 2024 (uge 16).

Ad 7

Der var udløb på de ordinære valgperioder for Kim P Bording, Simon Rothenborg og Rikke A Bille, som alle var villige til genvalg. Herudover stillede Christina Gryndahl op til valg til bestyrelsen. Da bestyrelse maksimalt må bestå af formand og op til 5 bestyrelsesmedlemmer, valgt Rikke Bille at trække sig for at give plads til Christine Gryndahl. Bestyrelsen kunne derved konstitueres ved fredsvalg.

Og bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|-----------------------|---------------------|------|
| Formand: | Birgitte Rosendal | 1 år |
| Bestyrelsesmedlemmer: | Charlotte Simonsen | 1 år |
| | Mie Børre Mangelsen | 1 år |
| | Kim P. Bording | 2 år |
| | Simon Rothenborg | 2 år |
| | Christina Gryndahl | 2 år |

Som suppleant nyvalgtes Rikke A Bille, mens Anders Gottlieb genvalgtes – begge for 1 år.

Ad 8

Birgitte Rosendal orienterede om, at de nye varmemålere vil blive installeret ved den kommende måler aflæsning. De nye målere kan desværre ikke placeres hvor de nuværende målere har siddet. Det efterlader et umalet område på hver radiator, som vil blive malet med en hvid farve, man ikke kan garantere svarer helt overens med radiatorernes nuværende farver. Det er ikke en optimal løsning. Samtidig med målerudskiftningen skiftes til varmemålerfirmaet CASI.

Birgitte Rosendal kunne endvidere meddele, at administratorskifte var blevet sat på hold, da Monica Øgaard-Nielsen havde trukket sig.

En andelshaver opfordrede til at den kommende ladeløsning blev selvstændig uden forbindelse til ejendommens elforsyning.

En anden bemærkning gik på om gården kunne kameraovervåges i stedet for at opsætte port.

Der lød en opfordring til ikke at stille skraldeposer på trapperne. Det er uhygiejnisk.

En andelshaver ville gerne i fremtiden have en oversigt over bestyrelsen med angivelse af hvem der er på valg og hvem der ikke er på valg, når der indkaldes til ordinær generalforsamling.

Cykeloprydning henlægges til den kommende arbejdsdag.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.12

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

Bestyrelsens beretning - Generalforsamling tirsdag d. 23. maj 2023

Fremlagt på vegne af AB Marielysts bestyrelse af Birgitte Rosendal

Så er der gået et år, og vi er her igen. Tak til alle andelshavere for stor opbakning til bestyrelsen. Jeg møder rosende og anerkendende ord fra naboerne, og det betyder faktisk noget, at få gode ord med på vejen. Det kan også være konstruktiv kritik og det er lige så kærkomment.

Af nye ting, som er sket i løbet af året er, så kan jeg nævne - af mere håndværksmæssig art – så er der foretaget reparation af utæthed ved taget samt lavet ny stige op til samme tag. Reparation er foretaget, så stige og gulv op til selve taget, giver bedre sikkerhed ved adgang dertil.

Apropos loft, er der desværre konstateret rotter på loftet – netop for få uger siden. Frederiksberg Kommunes skadedyrsbekæmpelse er på sagen, og jeg kan endnu ikke rapportere nyt fra denne front.

AB Marielyst er i besiddelse af Energimærkning af ejendommen. Denne er lovpligtig og skal udføres med jævne mellemrum. Dette er foretaget i 2022, og vi har dermed styr på dette.

Generelt, når der kommer til, at ejendommen fungerer til hverdag, vil jeg liste vigtige detaljer, som bestyrelsen sørger for:

- Røgalarm tilses hvert år via serviceabonnement, herunder ovenlysvinduer, som anvendes til udluftning.
- Varmtvandsbeholder renses og tilses hver 2. år
- Varmecentralen tilses af Frederiksberg Forsyning (abonnement) hvert år.
- Kloak ind til ejendom og i gård, tilses af Rentokil hver 3. måned (holde øje med rotter).
- Vaskeri tilses i abonnementsordning.
- Elevatorer tilses i henhold til lovkrav.

Alt sammen for at forebygge, at ejendommen fungerer uden for mange bump på vejen.

Elevatorer volder en del udfordringer. Der har det forgangne år været flere driftstop, og det er en økonomisk byrde at have elevatorer, må vi (tørt) konstatere. Vi har før overvejet, om vi skal have et andet service-firma på end KONE. Det er om muligt, endnu mere aktuelt efter et år med mange driftstop.

Vedligeholdelsesplanen, som bl.a. indeholder istandsættelse af altaner har været sat på hold på grund af manglende ressourcer i bestyrelsen, hvor der ikke har været overskud til dette arbejde. Der er af generalforsamlingen vedtaget budget for arbejdet, og vi satser på, at entreprisen kan blive behandlet og stadfæstet her i 2023 – så vi kan få det foretaget i 2024.

Året 2023 vil også indebære, at der etableres nye, elektroniske varmemålere på alle radiatorer, og dette sker, når varmeaflesning skal foretages i august. Etablering af en ny styring af varmeanlægget er også på tegnebordet hos vores VVS-firma, som foretager arbejdet med selve dimensionering og installering.

Angående vores samarbejde med 'Ren-agenterne' – altså viceværtfirmaet, der står for udvendig og indvendig almindelig vedligeholdelse, havde vi et godt statusmøde med i juni 2022. Pudsigt, for i oktober 2022, gik det galt med trappevasken. Det folk ansatte, som har haft opgaven i årevis – og udført et virkeligt godt arbejde - blev samt på andre opgaver hos Ren-agenterne. Siden har vi gentagne gange klaget over mangelfuld trappevask. Bestyrelsen må se på, hvad der kan gøres. Det er et meget stort arbejde at finde et

andet firma til opgaverne, og vi synes at der er så meget andet vigtigt at bruge bestyrelsens frivillige kræfter på. Vi forsøger at løse det med Ren-agenterne i første omgang.

Ved forrige generalforsamling blev der nedsat et Gårdudvalg, som nu har udarbejdet et forslag til renovering og ændring af gården. Det er foretaget et omfattende arbejde, og forslaget behandles senere i denne generalforsamlingens dagsorden.

Tak til bestyrelsen for al indsats igennem året. Vi har et fornuftigt og effektivt samarbejde. Anders er suppleant, og har igen i år deltaget på stort set alle møder i det forgangne år.

Tak til især Jacob Hovn for at sørge for at trække papcontainer ud til tømning hver eneste uge. Du gør det troligt, Jacob – tak for det.

Til gengæld har vi mistet en nabo, idet Paul Rosendal gik bort tidligere denne måned. Mange af jer kendte Paul, fordi han siden genindflytning i 2017, har været meget rundt på ejendommen, hvor han har taget sig lidt af affaldssortering. Faktisk nåede Paul at smøre låse på alle hoveddøre til vores arbejdsdørdag d. 29. april, bare 10 dage inden, han gik bort. Paul boede i ejendommen fra 1960 til 1994 og igen 2017-2023, i alt 40 år.

Jeg vil afslutte med at sige 'tak for sidst' til alle de mange, som deltog på arbejdsdagen for tre uger siden. Sikken en opbakning! Vi er mange deltagere, vi er effektive, ejendommen står flot, og det er hyggeligt at mødes med sine naboer.

Bestyrelsen holder ferie i juli og august. Ikke for akutte sager, men fx salg af andele, kan ikke ekspederes i denne periode.

Birgitte Rosendal, 23-05-2023

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgitte Rosendal

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: ba7e1e93-1808-448e-838c-767a058ba377

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-06-09 05:37:23 UTC



Mie Emma Børre Mangelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: 01136f7d-d15a-4e8d-ac44-9f7af8a0eee7

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-09 05:44:39 UTC



Simon Rothenborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: 881d9dec-4765-4009-8d96-9504b5395051

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-09 05:50:52 UTC



Charlotte Simonsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: d4b4eeb7-dcb0-4631-bfde-2d6bd44291a8

IP: 94.101.xxx.xxx

2023-06-09 05:50:59 UTC



Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-06-09 06:19:34 UTC



Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-06-09 06:19:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: E0740-8CFYN-5NMSW-LEW3C-MD48X-18N1K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Perneckzi Bording

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: f824a8f1-7a50-4335-96f9-70eac95125d5

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-06-11 14:10:25 UTC



Christina Gryndahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: 91b9274e-3aff-418b-a430-0b7e61f337a8

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-06-13 09:26:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>