



År 2021 den 14. juni afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Marielyst. Generalforsamlingen - der efter vedtægten skulle have været afholdt senest med udgangen af april 2021 - havde ikke kunnet afholdes som foreskrevet på grund coronarestriktionernes regler om forsamlingsforbud. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, lovpligtigt nøgletalsskema bilag 4 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 nedsættes med 10% (ti).*
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.
 - b. Da AB Marielysts vedtægt blev revideret i 2005, blev §11 omhandlende fremleje ændret, så fremleje kunne tillades for andelshavere, der skulle afprøve nyt parforhold (dog højst 12 måneders fremleje). Formuleringen blev vedtaget på en generalforsamling, men ved en fejl er denne formulering faldet ud i forbindelse med en senere opdatering af vedtægterne. Da det aldrig har været meningen at slette denne formulering, foreslår bestyrelsen, at formuleringen bliver tilføjet vedtægten.
Se vedlagte bilag 1.
6. Fastsættelse af antal arbejdsdage for det kommende år samt fastsættelse af tillæg til boligafgiften for manglende deltagelse.
Bestyrelsen foreslår, at der i 2021/2022 afholdes arbejdsdag lørdag d. 02. oktober 2021 (uge 39) og den lørdag d. 23. april 2022 (uge 16).
7. Valg af
 - a. 1 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. På valg er Kim Bording (villig til genvalg).
 - b. 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. På valg er Rikke Bille (villig til genvalg).
 - c. 1 bestyrelsesmedlemmer for 2 år På valg er Simon Rothenborg (villig til genvalg).
 - d. 1 suppleant for 1 år. Charlotte 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 kunne afholdes lovligt som følge af lempelsen i Corona-epidemiens forsamlingsforbud, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 24 andelshavere. Endvidere forelå der 9 fuldmagter, så 33 andele ud af i alt 38 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var efter indkaldelsen indkommet forslag fra bestyrelsen om nedsættelse af gårdudvalg og forslag fra Mie Børre Mangelsen om at tillade hundehold 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.

Andelshaverne blev bedt om hurtigt at kontakte bestyrelsen, hvis de fik mistanke om at der kunne være trængt vand ind fra nabos utætte badeværelse. Tegn der skal reageres hurtigt på er typisk misfarvning af murværk eller tapet.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 3

Søren Kornum gennemgik årsregnskabet for 2020, som udviste et overskud på kr. 311.273 før afdrag på prioritetsgæld. Afdrag på kreditforeningslånene havde i 2020 udgjort kr. 218.395

Resultatet var ca. 466 t.kr. højere en budgetteret, hvilket først og fremmest skyldtes at etablering af internet for 250.000 kr. først er kommet i gang i 2021, og at udførelse af vedligeholdelsesplanens 2020-forslag for 215.000 kr. endnu ikke var påbegyndt.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning kr. 2.576.022. Heraf var 2,5 mio. kr. indsat på anfordringskonto hos SKAT, som ikke kræver negativ rente.

Søren Kornum oplyste, at der den 3.6.2020 var blevet bestilt handelsværdivurdering af foreningens ejendom hos valuar Bente Kjølhede. Vurderingen – som lød på 90,9 mio. kr. - var tilsendt foreningen den 9.6.2020 og opfylder således kravene til en handelsværdivurdering der fremadrettet kan fastfryses, jf. ændringen af Andelsboliglovens § 5, stk. 2.

Søren Kornum gennemgik herefter regnskabets andelsværdiberegningen. Den var beregnet ud fra ejendommens handelsværdivurdering på 90,9 mio. kr., som indeholdt et forslag om at forhøje andelskronen fra 52,69 til 68,249. Der er i andelsværdiberegningen herefter indeholdt 2 reserver på henholdsvis kr. 6.617.715 og kr. 15.000.

Såvel regnskabet for 2020 som ny andelskrone på 68,249 godkendtes.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal med en bemærkning om at den eneste nye oplysning i bilaget i forhold til regnskabets nøgletal er punkt L1, der angiver, om foreningen har en vedligeholdelsesplan.

Ad 4

Birgitte Rosendal forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2021.

Budgettet indeholdt en samlet oversigt over besluttede, men endnu ikke udførte vedligeholdelsestiltag, som bestyrelsen ville forsøge at realisere i 2021.

Forslaget om at nedsætte boligafgiften med 10% var ikke vist i det udsendte budget, da generalforsamlingen endnu ikke havde taget stilling til det. Men forslaget godkendtes, og det besluttedes at nedsættelsen skulle ske medtilbagevirkende kraft fra 1.1.2021.

Budgettet for 2021 med 10% nedsættelse af boligafgift pr. 1.1.2021 godkendtes enstemmigt.

Ad 5

a. Bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning

Forslaget godkendtes enstemmigt.

b. Vedtægtsændringsforslag til § 11, stk. 1 om at give andelshavere der ønsker at afprøve nyt parforhold

blev forelagt af Birgitte Rosendal. Det blev fremhævet at afprøvning af parforhold med forslaget ville kunne give tilladelse til fremleje i op til 12 måneder.

Ved afstemning stemte 31 for forslaget, 1 stemte imod og 1 stemte hverken for eller imod. Forslaget har følgende ordlyd:

*"En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. **Tilsvarende gælder for andelshavere, der***



skal afprøve nyt parforhold, dog højst for 12 måneder. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.”

Da mere end 2/3 af samtlige andele var repræsenteret på generalforsamlingen, og det havde opnået tilslutning fra mere end 2/3 de stemmeberettigede blev vedtægtsforslaget endeligt vedtaget.

c. Forslaget fra bestyrelsen om at få nedsat et gårdudvalg

blev forelagt af Rikke Bille som motiverede det med behovet for at få indsamlet andelshavernes ideer og ønsker til gårdens istandsættelse og fremadrettede indretning, så der kan opstilles et samlet ideoplæg der kan forelægges til generalforsamlingsbehandling. Der ansøges til støtte for udvalgets arbejde om en bevilling til konsulent på op til 25.000 kr.

Rikke Bille tilbød at fungere som tovholder for udvalget. Lone Scheel, Kim Bording, Pia Nisted og Simon Rothenborg tilbød at indtræde i gårdudvalget.

Generalforsamlingen tiltrådte forslaget og anerkendte udvalgets medlemmer med applaus.

d. Forslaget fra Mie & Jesper Børre Mangelsen samt Ida og Eva om at tillade hundehold.

behandledes og efter grundig forhandling satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

For forslaget stemte 16, imod stemt 16 og 1 stemme var blank. Forslaget havde dermed ikke opnået simpelt flertal og faldt som følge heraf.

Ad 6

Det besluttedes, at der i det kommende år skulle afholdes 2 arbejdsdage. De vil blive afholdt, henholdsvis lørdag den 2. oktober 2021 (uge 39) og lørdag den 24. april 2022 (uge 16).

Gebyr for udeblivelse andrager forsat kr. 500 – som senest besluttet i 2018

Ad 7

Bestyrelsesmedlemmerne Kim Bording, Simon Rothenborg og Rikke Bille genvalgtes til bestyrelsen for 2 år.

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
	Rikke Bille	2 år

Som 1. suppleant genvalgtes Charlotte Gottlieb og som 2. suppleant nyvalgtes Anders Gottlieb – begge for 1 år.

Ad 8

Anita Mechlenburg spurgte Simon Rothenborg, hvordan det gik med at få foreningens nye hjemmeside op at køre. Simon lovede at færdiggøre siden når han havde færdiggjort fibernet-projektet. Lars Hansen fik oplyst af Simon, at han forventede at fibernet vil have en levetid på mindst 10 år.

Lars Hansen nævnte, at faldstammen i hans lejlighed fungerede dårligt og havde svært ved trække spildevandet ud. Formanden og Kim Bording oplyste, at de i forbindelse med opdatering af vedligeholdelsesplanen ville se nærmere på, hvad der skulle ske med faldstammerne og for lavt vandtryk i forsyningsrørene.

Pia Nisted bemærkede, at der var koldt ved altandøren og væggen ud til altanen. Birgitte oplyste, at bestyrelsen arbejdede med en plan om samlet istandsættelse af altanerne inklusive evt. efterisolering.

Keld Dahlvad fik bekræftet, at der var afsat midler til at vedligeholde altanerne for, og bestyrelsen arbejder på at få tilbud på arbejdet.

Anita Mechlenburg sagde, at hun gerne ville give sine skabslåger væk, så interesserede måtte gerne kontakte hende.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.14

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

Bestyrelsens beretning

Fremlagt på vegne af bestyrelsen af Birgitte Rosendal - Generalforsamling mandag d. 14. juni 2021

Tak for indsatsen

Jeg vil starte med at sige 'tak for indsatsen til jer, der tager en tårn i løbet af året. Jacob Hovn, Paul Rosendal, Hans-Jørgen Christensen – I er flittige med papcontaineren. Især tak til Paul, som troligt klapper pap sammen, så der er plads til mere. Tak til jer, der frivilligt foretog forskelligt havearbejde og vedligeholdelse, til trods for, at arbejdsdagen var aflyst. Stor tak til alle i bestyrelsen: Mie Børre Mangelsen, Charlotte Simonsen, Rikke Bille, Kim Bording, Simon Rothenborg samt suppleant Charlotte Gottlieb for jeres indsats med arbejdet i bestyrelsen.

Antal andelshavere samt salg og overdragelser

Vi er stadig 38 andelshavere og en enkelt lejer.

Vi har fået nye naboer og sagt farvel til nogle. Ole Hageltorn, John Rasmussen fra Bendzvej 8 er desværre gået bort i det forløbne år. John Rasmussens bolig, Bendzvej 8-1.tv., er overtaget af hans barnebarn, Nadja Bøgegaard.

Bestyrelsen opgaver 2020/2021

Dørtelefonerne er skiftet. Som nævnt før, tak for fleksibilitet til alle beboere i forbindelse med installation og montering. På grund af Corona-situationen, er der stadig ikke foretaget malerreparationer i de enkelte boliger og i opgange. Bestyrelsen forventer, at maleren foretager arbejdet tidligst september 2021. Der kommer varsling og information.

Etablering af fibernet og dermed billigt internetforbindelse til alle beboere er påbegyndt. Vær opmærksomme på, at der ikke er tale om tv-signal – der er altså ikke billigere TV, for det udbydes ikke via fibernet eller anden form for internetinstallation. Der er en del installation i løbet af sommeren, og I er alle adviseret skriftligt. Venligst vær opmærksomme på, hvilken dato der skal være adgang til jeres bolig. Efter planen afsluttes montering i juli 2021. Forvent, at tilslutning til internet bliver i slutningen af august. Yderligere skriftlig information deles ud til alle.

Mindre opgaver med murerarbejde, el-arbejde er foretaget løbende ligesom at vi har haft udfordringer med manglende varmt vand og varme pga af ventiler, pumper etc. Skorstenen er blevet repareret efter, at der var en utæthed derfra. Dette gav vandskade i boligen under. Det er repareret og den pågældende bolig har fået istandsat loft og andre skadede steder. AB's forsikring dækker ikke den slags vandskade, idet skaden er grundet manglende vedligeholdelse. **Låse og dørpumper** er eftersat og vedligeholdt.

Varmeanlægget har fået varmtvandsbeholder rensat (hver 2. år) og selve varmeanlægget afventer stadig reparation af én af de to varmevekslere, idet den er gået i stykker. Heldigvis skete det til sidst i varmesæsonen, for vi har ventet næsten 1.5 måned på reparation, og har stadig ikke dato for, hvornår varmeveksler er repareret.

Der er **skiftet lamper i mellemgange og på loftet** over Marielystvej 3 og 5.

Både vores tilknyttede elektriker, Johnny Pedersen, og vores tilknyttede VVS'er, Thomas Horndrup, er stabile folk, som er loyale. I dette vil jeg samtidig nævne **vores rengørings- og viceværtfirma, Rengørings-agenterne**. De opleves som stabile, dygtige og engagerende og bestyrelsen sætter pris på arbejdet samt samarbejdet, som bare triller.

Haven

Haven på Bendzvej/Marielystvej står og strutter af velvære! Det bliver dejligt at se jer anvende haven i denne sæson – og gør nu god brug af den! Til orientering, er der bestilt nye parasoller til Marielystvej og Bendzvej samt reparation af parasollen i gården.

El-ladestandere til el-biler

Bestyrelsen er i gang med at undersøge den bedste løsning i forhold til opsætning af el-ladestandere i gården. Vi har besluttet os for at få foretaget den indledende planlægning i samarbejde med en ekstern rådgiver. Info følger.

Jordforurening - orientering

Region Hovedstadens rapport vedrørende afgørelse om jordforurening af d. 5/3/2021 er modtaget.

Området er i haven Bendzvej 10 og ind under bygningen ved vaskekælder og varmecentral. Ikke under selve boliger. Forurening er forårsaget af tidligere nedgravet olietank, som blev fjernet for mange år siden. Prøver blev foretaget sommer 2020 og rapporten foreligger nu.

1)

Region Hovedstaden erklærer, at forureningen på grunden er uden sundhedsmæssig betydning for boliganvendelsen. Sagt på anden vis; forureningen udgør ikke en risiko overfor anvendelsen af boligen.

2)

AB Marielyst skal søge kommunen om en tilladelse, såfremt vi vil ændre arealanvendelsen af det kortlagte areal. Det gælder for eksempel, hvis:

- vi vil etablere nye boliger, børneinstitution eller legeplads, eller til- eller ombygge den eksisterende bolig.
- vi vil bygge eller grave i det kortlagte areal. Det gælder også for anlægsarbejde/jordarbejde.

Vi skal ingen af delene nu eller 'sådan lige rundt om hjørnet', men det er noteret.

3)

Region Hovedstaden vil oprense området (ikke under bygningen), men på græsarealet - og ved intet om, hvornår det bliver. Fint med AB Marielyst.

Vandskade i badeværelse med skimmelsvamp til følge på grund af manglende vedligeholdelse

Marielystvej 3, 1. th. konstaterede for kort tid siden en fugtskade væggen i det tilstødende værelse til badeværelset. Fugtskaden viste sig at indeholde skimmelsvamp, som ved nærmere undersøgelse, omfattede i gulv og væg i badeværelset. Fugtskade er opstået gennem flere år pga af utætte fuger i gulv og væg på badeværelset. Foreningens forsikring dækker udelukkende vand- og fugtskader forårsaget af utætte, skjulte rør – og ikke en skade opstået på grund af manglende vedligehold. Reparationen alene koster 90.000,-, hvilket andelshaveren og tidligere andelshaver må dække. Den pågældende andelshaver har valgt at etablere et nyt badeværelse, hvilket er en forbedring af andelsboligen.

Til information, har det pågældende badeværelset fremstået fuldt funktionsdygtigt gennem årene hvor vand- og fugtskaden er opstået. Fugtfirma har vurderet, at skaden har stået på i 3-4 år, og de pågældende andelshavere i boligen har i gennem disse år ikke bemærket noget.

Bestyrelsen har brugt mange timer på at forstå foreningens rolle i denne sag og har ønsket - om det var muligt - at hjælpe de involverede andelshavere. Da ABs vedtægt ikke giver mulighed for dette, uden at danne præcedens ved andre eller lignende sager, har bestyrelsen besluttet ikke at bistå med økonomisk hjælp.

Det er vigtigt for bestyrelsen at understrege risikoen for, at lignende fugtskader meget vel kan opstå i de oprindelige badeværelser. De oprindelige badeværelser er fra 1960, og dengang var der ikke krav om vådrumsmembran under flisebelægninger eller gulve. I ejendommen opleves løse og utætte fuger i både gulve og på vægge i de oprindelige badeværelser, som tilbage i 60'erne er indrettet til karbad – ikke til anvendelse som brusekabine, hvor vægge og gulv bliver meget vådt eller meget kondens opstår.

Bestyrelsen anbefaler andelshavere to ting: 1) Vær opmærksom på, hvordan du anvender dit badeværelses, hvis det står i den oprindelige stand. 2) At etablere nye badeværelser, hvis det overhovedet er muligt. Alternativt kan man få foretaget en fugtanalyse af et professionelt firma. Det har en andelshaver på Bendzvej valgt at gøre, for at undersøge, hvorvidt der er problemer i deres badeværelse. Udgift hertil er ca. 1800,-. Ved den pågældende undersøgelse, blev utætte mosaikfliser i gulvet konstateret, og det får den pågældende andelshaver repareret af en murer.

Ferietid

Husk at bestyrelsen holder ferie i juli og august. Ikke for akutte sager, men fx salg af andele, kan ikke ekspederes.

Birgitte Rosendal, 14-06-2021.

PENNEO

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

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

Charlotte Simonsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-088191971363

IP: 94.101.xxx.xxx

2021-06-22 09:44:46Z

NEM ID 

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-06-22 10:07:12Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-06-22 10:07:12Z

NEM ID 

Birgitte Rosendal

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-06-22 10:48:57Z

NEM ID 

Mie Emma Børre Mangelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036

IP: 83.92.xxx.xxx

2021-06-24 11:50:26Z

NEM ID 

Rikke Alice Bille

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-774746644205

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-26 10:15:14Z

NEM ID 

Simon Rothenborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-389057335946

IP: 188.178.xxx.xxx

2021-06-26 12:29:55Z

NEM ID 

Kim Perneczki Bording

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299

IP: 83.92.xxx.xxx

2021-06-27 08:47:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DJZHD-ITDHG-KFKYI-MY3PU-3HG58-VWOTM

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>