

Referat fra ordinær generalforsamling den 16. april 2026

Torsdag den 16. april 2026 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Marielyst med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Frederiksberg-Hallernes Restaurant, Jens Jessens Vej 20, 2000 Frederiksberg

Tilstede var 26 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 31 stemmer (ud af 38)

Foreningens formand Birgitte Rosendal bød velkommen.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Erik Lennart Petersen som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer, samme medarbejderne og samme telefonnumre.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Beretning

Formanden aflagde følgende beretning på bestyrelsens vegne:

Tak til alle andelshavere for den store opbakning til bestyrelsen. Det betyder meget at mærke tilliden og den positive tilgang til bestyrelsens arbejde.

Samtidig en stor tak til alle beboere for støtte og forståelse i forbindelse med gårdprojektet, som har været i gang siden september 2025 og har påvirket hverdagen for os alle.

Nye naboer

I januar 2026 fraflyttede Jakob Bugsgang sin bolig på Marielystvej 5, 2. mf.

Ny andelshaver Caroline Byberg flyttede ind i boligen sammen med sin kæreste Nikolaj Buhk Brevadt. Bestyrelsen byder dem begge hjerteligt velkommen i foreningen.

AB Marielyst

Praktisk arbejde foretaget på ejendommen i 2025

Ejendommen er efterhånden af en alder, som tærer på bygningen.

Udover udskiftning af et par radiatorer, som var blevet utætte, har der i 2025 været behov for reparation af et vandrør - et hovedrør i varmecentralen.

Derudover er elevatorerne blevet opgraderet med nye, lovpligtige tryghedsalarmer. Som tidligere konstateret er det forbundet med betydelige omkostninger at have elevatorer, men opdateringerne er nødvendige for at sikre drift og tryghed.

Varmestyring – varmeanlægget

Siden etableringen af den nye varmestyring i sensommeren 2024 har der fortsat været udfordringer med støj i anlægget, særligt i kolde perioder. Lydene opleves primært i opgangene på Bendzvej og især på de øverste etager.

I begyndelsen af 2026 er der etableret overvågning af systemet for at indsamle data om anlæggets drift. Der mangler fortsat en opfølgende dialog med teknikere om, hvordan anlægget kan justeres yderligere, så støjgenerne bringes til ophør.

Sagen er således ikke afsluttet, og bestyrelsen arbejder videre med at finde en holdbar løsning.

Gårdprojektet

Gårdprojektet blev sat i gang i september 2025 og har været et omfattende projekt med betydelig aktivitet i gården. Projektet er skredet planmæssigt frem - de fleste hovedarbejder er gennemført. En mere detaljeret orientering er allerede udsendt til beboerne, og derfor gives her kun denne korte status. Bestyrelsen er meget taknemmelig for den store opbakning og det hensyn, der er udvist undervejs.

Vandskade – tag Marielystvej 5

Der opstod i 2025 et hul i taget over Marielystvej 5, hvilket medførte vandskade på 4. sal. Skaden gav anledning til betydelige gener for beboerne på 4. th., Lars Hansen og Pia Nisted, og var et meget stort arbejde for bestyrelsen at koordinere. Årsagen var utæt tagpap omkring en skorsten samt utætte fuger i skorstenen, hvilket førte til vand-, fugt- og skimmelskader under taget og ned i boligens øverste etage. Den samlede udbedring beløb sig til ca. 89.000 kr.

I forlængelse heraf har bestyrelsen haft en indledende drøftelse om, hvorvidt det på sigt kan give mening at fjerne skorstenen, som ikke har været i brug siden ejendommens overgang til fjernvarme i 1985. Dette vil blive vurderet nærmere som led i en kommende vedligeholdelsesplan.

Altanernes vedligeholdelse

Altanernes tilstand og behov for vedligeholdelse er tidligere omtalt og vil fremadrettet indgå samlet i en ny vedligeholdelsesplan for ejendommen, således at prioritering og timing sker på et oplyst og langsigtet grundlag.

Vedligeholdelsesplan

AB Marielyst har behov for en samlet vedligeholdelsesplan for ejendommen. Bestyrelsen har derfor besluttet, at en sådan plan udarbejdes i 2026. Rådgiver Bang & Beenfeldt er valgt til opgaven, da de efterhånden har et indgående kendskab til ejendommen. Planen vil danne grundlag for fremtidige beslutninger om større vedligeholdelsesarbejder.



AB Marielyst

Asbest i ejendommens byggematerialer

Der er ikke konstateret asbest i de materialer, som er anvendt i ejendommen.

I forbindelse med en køkkenrenovering opstod der mistanke om, hvorvidt vægplader omkring et vindue kunne indeholde asbest. En sagkyndig blev tilkaldt og kunne hurtigt afkræfte, at der var tale om asbestholdige plader. Den sagkyndige gjorde dog opmærksom på isoleringsmateriale omkring rør, som løber inde i eller bag de oprindelige køkkenelementer. En tekniker blev derfor tilkaldt for at foretage relevante tests. Teknikeren vurderede, at der heller ikke her var tale om asbest, men anbefalede i stedet yderligere test af den fugemasse, som sad på væggen, hvor de oprindelige fliser var blevet fjernet.

Fugemassen blev efterfølgende testet på laboratorium, og testen viste, at materialet ikke indeholder asbest. Det bemærkes, at dette er samme type fugemateriale, som oprindeligt er anvendt i både køkkener og badeværelser i ejendommen.

Denne orientering gives, så alle er bekendt med forløbet og konklusionerne om, at der ikke er asbest i materialer anvendt på ejendommen.

Budget 2026

Det årlige vedligeholdelsesniveau ligger normalt omkring 275.000 kr. Og i Budget 2026 er det sat til kr. 600.000, og jeg vil allerede her i beretningen sætte orde på dette. I det nye budget bl.a. afsat 250.000 kr. til udbedring af lavt vandtryk i Bendzvej 8, højre side. Vandtrykket er så lavt på den øverste etage, at det giver væsentlige problemer i dagligdagen, både ved bad, opvask og brug af vaskemaskiner. Reparationen er omfattende og vil også medføre gener under udførelsen, men vurderes som nødvendig.

Derudover skal et afløb i en bolig udbedret samt forestående reparation af hovedvandrør til en opgang.

Der begynder således at komme flere større - og dermed dyrere - reparationer, som er uundgåelige i en ejendom af denne alder. Bestyrelsen arbejder med et roligt og ansvarligt blik på økonomien for at håndtere dette bedst muligt.

Tak til jer

Afslutningsvis en stor tak til jer alle - ikke mindst for den store opbakning under gårdprojektet, herunder forståelsen for manglende parkering i gården samt viljen til at benytte det midlertidige affaldsbur uden for gården. Den respekt og det hensyn, der er blevet vist i hverdagen, har været afgørende for, at projektet har kunnet forløbe så godt som muligt.

Tak til bestyrelsen

En særlig og meget stor tak skal lyde til bestyrelsen for en solid indsats i året, der er gået. Bestyrelsen har udvist stort engagement, god opbakning til hinanden og en stærk evne til at prioritere opgaverne ansvarligt og med blik for helheden. Det er tydeligt, at arbejdet er blevet løst med både omtanke og samarbejdsvilje – til stor gavn for hele foreningen.

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

Efter beretningen blev der åbnet for spørgsmål og kommentarer.

En beboer efterlyste en status på rottesituationen – og spurgte om pulterrummene kunne benyttes. Dertil svarede formanden, at der ikke længere er rotter på ejendommen, som der også tidligere var meldt ud. Når affaldsburet er væk, skal der ryddes ud, og i den forbindelse vil der blive arrangeret afhentning af storskrald.

En beboer spurgte til hvornår vandtrykket på Bendzvej 8 ordnes. Bestyrelsen kendte ikke startdatoen, da bl.a. budgettet skal godkendes først.



AB Marielyst

En beboer opfordrede til at fjerne skorstenen. Bestyrelsen vil tage stilling til dette, når vedligeholdelsesplanen er kommet, og man har hørt rådgivernes vurdering. Det vides ikke om det er nødvendigt, at fjerne skorstenen.

Et bestyrelsesmedlem takkede på resten af bestyrelsens vegne Birgitte for sit store arbejde og sine ambitioner på foreningens vegne, og generalforsamlingen istemte med klapsalver.

Herefter blev beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 248.712 kr., som dog er påvirket af en større udgift til foreningens igangværende byggeprojekt. Efter afdrag på foreningens realkreditlån, fremkom et likviditetsresultat på -470.330 kr.

Beregningen af andelskronen var udarbejdet med udgangspunkt i bestyrelsens anbefaling om at ophæve fastfrysningsordningen og der fulgte en mindre debat vedrørende ophævelsen. Det blev besluttet at ophæve fastfrysningsordningen.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **83,7055 kr.** (sidste år: 70,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026. Der budgetteres med et underskud på samlet 1.114.011 kr. og et likviditetsmæssigt underskud efter betaling af afdrag på 1.339.331 kr., som dog primært er forårsaget af foreningens aktuelle byggeprojekt.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



AB Marielyst

Ad 5 - Forslag

Følgende to forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Forslag til ændring af husorden: Tilladelse til kat

Rikke Alice Bille foreslog, at husordenen i AB Marielyst ændres således, at det fremover er tilladt for andels-havere at holde én kat under følgende betingelser:

- Katten skal være renlig og må ikke være til gene for øvrige beboere.
- Katten skal holdes inden døre og må ikke færdes frit på ejendommens fællesarealer.

Rikke Alice Bille motiverede forslaget, bl.a. at det især handlede om såkaldte terapidyr, hvorefter der blev åbnet for debat.

En beboer foreslog, at man ikke ændrede husordenen, men at man blot gav en dispensation. Hertil forklarede dirigenten, at man ikke må forskelsbehandle foreningens beboere, men at man eventuelt kunne stille forslag om en forsøgsperiode.

Forslaget blev således **ikke vedtaget**.

Ad 6 - Fastsættelse af antal arbejdsdage samt tillæg til boligafgiften

Bestyrelsen foreslog arbejdsdage hhv. lørdag den 19. september 2026 og lørdag den 24. april 2027 med et uændret tillæg til boligafgiften for manglende deltagelse på 500 kr.

Inden forslaget gik til afstemning, udtrykte Lars Hansen ønske om, at afgiften for manglende deltagelse på arbejdsdagen helt skulle fjernes, hvad der dog ikke var interesse for blandt de øvrige deltagere i forsamlingen. Der blev derfor ikke stillet ændringsforslag.

Herefter gik forslaget til afstemning, hvor 1 stemte imod, mens resten stemte for.

Forslaget blev således **vedtaget**.

AB Marielyst

Ad 7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesformand Birgitte Rosendal på valg, ligesom de to bestyrelsesmedlemmer Charlotte Simonsen og Mie Mangelsen. Dertil var begge suppleanter, Anita Mechlenburg og Malthe Gryndahl Hall, på valg. Alle modtog genvalg med applaus fra salen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Birgitte Rosendal	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Charlotte Simonsen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Mie Mangelsen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Anders Gottlieb	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Simon Rothenborg	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Christina Gryndahl	på valg i 2027
Suppleant	Anita Mechlenburg	på valg i 2027
Suppleant	Malthe Gryndahl Hall	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen foreslog, at der nedsættes et udvalg til formulering af forslag til regler for brug af el-ladestander i gården.

En beboer spurgte om det var tanken at foreningen skulle betale for ladestanderne. Hertil svarede bestyrelsen, at det kun var etableringen, som foreningen ville betale for. Selve brugen af dem skal betales efter forbrug af dem, der benytter standerne og foreningen får dækket sine udgifter herigennem.

Interesserede blev opfordret til at deltage i udvalgsarbejdet, og følgende meldte sig: Simon Rothenborg, Anita Mechlenburg, Anders Gottlieb og Lars Hansen.

Mie Mangelsen fra bestyrelsen orienterede om, at trappevasken i foreningen var blevet sløj hen over vinteren, men at bestyrelsen havde været i dialog med rengøringsfirmaet. Det viste sig, at det var den kraftige saltning i forbindelse med vinterens store snefald, der havde gjort at gulvene – på trods af en ekstra opfølgende håndtering – stadig ikke var helt rene, og at der i øvrigt ville gå yderligere 3-4 uger før trapperne kom til at se pæne ud igen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:37.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Lars Thorsager (dirigent), Birgitte Rosendal (bestyrelsesformand),
Charlotte Simonsen (bestyrelsesmedlem), Mie Mangelsen (bestyrelsesmedlem), Anders Gottlieb (bestyrelsesmedlem),
Simon Rothenborg (bestyrelsesmedlem) og Christina Gryndahl (bestyrelsesmedlem)



AB Marielyst

OBS! I henhold til andelsforeningens vedtægter skal AB Marielysts ventelister (intern, ekstern, garage m.fl.) fremsendes i forbindelse med referatet fra den ordinære generalforsamling. Af hensyn til gældende regler om databeskyttelse (GDPR) kan ventelisterne dog ikke distribueres generelt til samtlige andelshavere. Ventelisterne må alene videregives til de personer, som selv fremgår af den pågældende venteliste, og ventelisterne udsendes derfor særskilt og individuelt til de berørte personer, fx som printet kopi omdelt i postkasser eller på anden tilsvarende måde.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

<https://beboer.byogbolig.com/forening/marielyst/>



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."

Christina Gryndahl

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-11 19:27:57 UTC



Birgitte Rosendal

Bestyrelsesformand

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-11 19:37:34 UTC



Mie Emma Mangelsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-05-11 19:48:09 UTC



Simon Borup Ahlquist Rothenborg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-05-12 04:48:55 UTC



Charlotte Simonsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 94.101.xxx.xxx

2026-05-12 05:46:44 UTC



Lars Thorsager Jensen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: f48cd4f4-5eb9-49f5-971a-9d338fde2b22

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-12 06:46:39 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.

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."

Anders Nicolai Vincent Gottlieb

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 666ab618-9d37-40bb-b2c6-26c4ac833582

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-12 07:39:07 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.