



København 11. januar 2024

Protokollat fra A/B Marguerittens ordinære generalforsamling torsdag den 11. januar 2024 klokken 19:00 i Vesterbro Bibliotek og Kulturhus, Lyrskovsgade 4, 3. sal.

Følgende andele var repræsenteret:

1. NCV 16, 2. th. (Jytte og Mikael) Fuldmagt
2. NVC 16, 2. tv. (Steffen og Peter)
3. NCV 16, 3. th. (Lise)
4. NCV 16, 3. tv. (Lotte)
5. NCV 16, 4. th. (Eva)
6. NCV 18, st. tv. (Birgit) Fuldmagt
7. NCV 18, 1. th. (Martin)
8. NCV 18, 1. tv. (Jeppe) Fuldmagt
9. NCV 18, 2. th. (Sabine)
10. NCV 18, 3. th. (Gitte) Fuldmagt
11. NCV 18, 3. tv. (Helene)
12. NCV 18, 4. th. (Kirsten og Bo)
13. NCV 18, 4. tv. (Frank)
14. NCV 20, 1. th. (Lis)
15. NCV 20, 2. tv. (Tim)
16. NCV 20, 3. tv. (Jeanette og Thorbjørn)
17. NCV 20, 4. tv. (Charlotte og Torben) Fuldmagt
18. NCV 20, 4. th. (Klemens) Fuldmagt

Yderligere deltager var Jørn Munch, statsautoriseret revisor fra Redmark

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
6. Forslag

7. Valg.
 - a. 2 bestyrelsesmedlemmer (2 år)
 - b. 2 suppleanter (1 år)

8. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og foreslog Steffen som dirigent.



1. Valg af dirigent:

Steffen blev valgt som dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig med 18 stemmeberettigede heraf 6 fuldmagter.

2. Valg af referent:

Bo blev valgt som referent.

3. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens sammensætning:

- Dorthe - Bestyrelsesmedlem
- Henrik - Bestyrelsesmedlem
- Tim - Bestyrelsesmedlem
- Bo - næstformand
- Jeanette - formand
- Lotte og Peter Hjørnet (suppleanter)

Bestyrelsen repræsenterer foreningens beboere bredt i sammensætning og holdninger. Det er en bestyrelse, hvor har taget os tid til at drøfte emnerne, hvor vi repræsenterer forskellige holdninger og løsninger. Det er med til at kvalificere vores beslutninger.

Jeg vil gerne takke bestyrelsen for samarbejdet og for at påtage sig de forskellige opgaver, der er vores forening. Både de små akutte og dem, der løber over længere tid.

Vi har holdt møder efter behov - cirka hver måned.

Foreningen er også repræsenteret i gårdlauget ved Jeanette frem til generalforsamlingen i forsommeren 2024.

Generalforsamling:

Ingen ekstraordinære generalforsamlinger i det forløbne år og vi har modtaget 2 forslag til denne generalforsamling.

Salg / overdragelser:

Velkommen til to nye andelshavere.

- Anders i nr. 16 flyttede ud i forsommeren, og lejligheden blev overtaget af hans søster Lotte, som er vendt tilbage til foreningen efter en del år.
- Amalie og hendes Eli i nr. 20 har byttet sin lejlighed med Jacob i december.

Gennemførte projekter:

Bestyrelsen har afsluttet sagen om dobbelt betaling på en altan ved et tidligere salg. Køber fik sine penge retur fra sælger.

Alle trapper er blevet slebet og lakeret, hovedtrapperne med en stærkere lak på de nedre løb og dårlige trin på bagtrapper er udbedret. Bagtrapperne er nu lyse og flotte og burde nu holde mange år.

Bestyrelsen besluttede undervejs i året at nedlægge ideen om isolation mellem etageadskillelserne, da vi ikke kunne finde noget godt bud på effekten.

Bestyrelsen har udarbejdet en guide til brug ved salg eller bytte af lejligheder, så det bliver mere ensartet hver gang.



Arbejdsdagen - som altid med mange deltagere, godt vejr, oprydning på fællesarealer herunder cykler og god stemning.

Vi har plantet et nyt oliventræ (og forsøgt at sikre det mod tyveri).

Ventelisten er stadig hos flatr.dk, og man kan blive skrevet op, når der er en ledig plads. Det nytter ikke, at venner og bekendte skriver til bestyrelsen.

Flatcom: Nyt system gennem administrator. Husk at oprette en profil som beboer.

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle i forening til, at vi fortsat passer godt på vores fælles ejendom, at vi udviser hensyn til naboer, overboer og underboer og gerne snakker sammen, hvis der er noget, man undrer sig over. Vi ejer huset sammen. Lad os passe godt det sammen.

Igangværende projekter:

Guide til andelshavere om, hvilke faciliteter vi har i A/B Margueritten og i gården, som vi er fælles om for eksempel vaskeri, kælderrum og værksted.

Vi forventer at få opdateret vedligeholdelsesplanen i 2024.

Beplantning ud mod gade: Sommerfuglebuskene bliver skiftet ud med noget, der fylder lidt mindre i løbet af foråret.

Tak for opbakningen til bestyrelsen. Vi ønsker alle i foreningen et rigtigt godt 2024.

Jeanette

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten:

Jørn Munch fra Redmark gennemgik årsrapporten og der blev orienteret ny vurdering af grundværdien som bruges til at beregne skatten. Over en 11-årig periode forventes foreningens ejendomsskat at stige med 17.000 kr. p.a.

Årsrapport og ansættelse af andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften:

Bestyrelsen gennemgik driftsbudget som blev enstemmigt vedtaget og der bliver ikke foretaget ændringer af boligafgiften.

6. Forslag:

Forslag fra Frank (18, 4. tv.) Se bilag 1.

Dirigenten konstaterede at forslag 1 ikke hørte til i vedtægterne men i husordenen, hvorfor det kan behandles med almindeligt stemmeflertal. Forslag to vedrørende venteliste for børn af beboere i ejendommen er en ændring af vedtægterne, men kan ikke behandles da 2/3 af andelene ikke er repræsenteret.

Dirigenten fremlagde derefter en tekst til husordenen til afstemning, se bilag 2.

Frank accepterede forslagene og fremførte sine argumenter for at have fremsat forslaget.

Forslagene blev debatteret, der var forståelse for problemet, men de fleste mente at det kunne løses indenfor den nuværende husorden og ikke ved at specificere enkelte musikinstrumenter.



Herefter satte dirigenten forslagene til afstemning,

Til dirigentens forslag 1 blev der stemt således:

1 stemme for, 2 stemmer hverken for eller imod og 14 stemmer imod, forslaget er dermed faldet.

Til dirigentens forslag 2 blev der stemt således:

2 stemmer for, 1 stemme hverken for eller imod og 14 stemmer imod, forslaget er dermed faldet.

En fuldmagt medtaltes ved en fejl ikke, men dette har ingen betydning for afstemningernes udfald.

7. Valg:

Bestyrelsesmedlem

Tim (NCV 20, 2. tv.) blev genvalgt til bestyrelsen for en to-årig periode.

Bestyrelsesmedlem

Ingen kandidater, så stillingen er vakant.

Suppleant

Lotte (NCV 16, 3. tv) blev valgt som bestyrelsessuppleant for en et-årig periode

Suppleant

Peter (NCV 16, 2. tv) blev valgt som bestyrelsessuppleant for en et-årig periode

8. Eventuelt:

Formanden orienterede om gårdlauget og orienterede om at der skal være generalforsamling til maj og anbefaler at vi har nogle kandidater til gårdlaugets bestyrelse. Vi betaler meget til gården og har interesse i at følge med i økonomien således gården ikke kommer til at betale for renoveringsarbejder som påhviler de enkelte ejendomme.

Peter rettede en tak til formanden og bestyrelsen for det arbejde der bliver udført og ønskede at forplejningen er i orden til bestyrelsesmøderne.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og gav ordet til formanden som takkede afgående bestyrelsesmedlemmer for indsatsen og for god ro og orden.

Sag: Forslag til vedtægtsændring
Vedr.: Ordinær *generalforsamling d. 11. januar 2024*
Til: Bestyrelsen Ny Carlsberg vej 16-20
Fra: Frank Birch Pontoppidan
Dato: D. 2. januar 2024

Forslag til vedtægtsændring.

Forslag 1:

Begrundelse:

For at sikre et harmonisk og stressfrit miljø i ejendommen, forslås det at forbyde klaver og/eller flygel, da disse aktiviteter forårsager væsentlige støjgener og potentielt forstyrrer naboernes ro og trivsel.

Argument:

Vi har igennem de sidste 1,5 år måtte leve med brug af et flygel på den anden side af væggen. Lydniveauet er, som hvis det står i vores egen lejlighed og det er ekstremt stressfuldt at være nabo til. Da vi først så på lejligheden og havde dialog med tidligere ejer, spurgte vi ind til naboer og fik at vide, at dem hørte de aldrig noget til. Vi ved nu, at der har været uoverensstemmelser i årevis på grund af flyglet. Vi har haft dialog med flyglets ejer, men det har blot resulteret i, at der ikke bliver spillet sent om aftenen. Fra bestyrelsen har vi fået oplyst, at de også tidligere været involveret, uden at det har haft en formindskende effekt på larmen fra brug af flyglet.

Det er en uetisk og uholdbar situation at udsætte naboer for dette lydtryk og bør ikke være tilladt i en beboelsejendom, derfor håber vi på beboernes opbakning til dette ændringsforslag.

Forslag 1/2:

Hvis ikke forslag 1 har flertal, forslås det at der er en tidsbegrænsning på brug af klaver, sådan at det kun er tilladt i hverdage 10-17.

Forslag 2:

Det forslås at børn i ejendommen og børn af beboere i ejendommen som er på venteliste, har forrang på listen til lejligheder i ejendommen foran eksterne ansøgere.

Frank Birch Pontoppidan
Ny Carlsberg vej 18,4 tv
1760 København V

Indkomne forslag

Forslag #1

Der stemmes om ændring af husordenens afsnit om støjende adfærd således, at afsnittet udvides med én sætning.

Det mest vidtgående forslag (1) sættes til afstemning først.

(1)

Støjende adfærd

Musik og anden støjende underholdning må kun udøves, så den ikke er til gene for andre beboere. Specielt om aftenen og natten skal der vises særligt hensyn, så andre beboeres ønske om nattero bliver respekteret. Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted mellem klokken 20 og 9. Spil på klaver eller flygel må ikke finde sted på noget tidspunkt.

(2)

Støjende adfærd

Musik og anden støjende underholdning må kun udøves, så den ikke er til gene for andre beboere. Specielt om aftenen og natten skal der vises særligt hensyn, så andre beboeres ønske om nattero bliver respekteret. Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted mellem klokken 20 og 9. Spil på klaver eller flygel må kun finde sted på hverdage mellem klokken 10 og 17.

Forslag #2

”Det forslås at børn i ejendommen og børn af beboere i ejendommen som er på venteliste, har forrang på listen til lejligheder i ejendommen foran eksterne ansøgere.”

Forslaget gælder ændring af vedtægternes paragraf 13, stk. 2 om overdragelse, der aktuelt lyder således:

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B. Andelshaveren kan frit bytte sin andel til anden helårsbolig. Overdragelse efter denne bestemmelse kan kun finde sted, hvis andelshaveren har mindst 2 års anciennitet som medlem af foreningen.

C. Nabo, over – og underbo i samme opgang tilbydes sammenlægning. Såfremt der er flere interesserede andelshavere, prioriteres disse efter: 1: Familier med børn under 18. 2: Anciennitet.

D. Resten af andelsboligforeningens andelshavere tilbydes andelen efter anciennitet i foreningen. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledigblevne bolig efter reglerne i stk. 2.

E. Til person, som er indtegnet på foreningens eksterne venteliste.

F. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Der stemmes om indførelse af et nyt punkt E:

E. Til person, som er indtegnet på venteliste for børn i ejendommen og for børn til beboere i ejendommen.

Nuværende punkt E og F ændres følgelig til at være punkt F og G.

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.”

Tim Langenberg Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 079 - AB Margueritten

Serienummer: a724bd5e-859e-42cd-8fdf-e524ba7f0382

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-01-18 11:03:43 UTC



Bo Lütken Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 079 - AB Margueritten

Serienummer: d114ccf8-7362-41e5-9ada-c07ec5d2356e

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-01-18 12:32:45 UTC



Jeanette Hedegaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: 079 - AB Margueritten

Serienummer: f78aa9a5-f657-484c-807d-569d3b3b2ee6

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-01-18 16:55:17 UTC



Steffen Jøhncke

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 19630210xxxx

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-01-20 12:46:17 UTC



Henrik Reimers Paulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 079 - AB Margueritten

Serienummer: fd313e61-4d7a-44af-9d9f-ee89b7abbd72

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-01-23 10:23:56 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 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/validator**