



København 24. januar 2025

Protokollat fra A/B Marguerittens ordinære generalforsamling torsdag den 23. januar 2025 klokken 19:00 i Vesterbro Bibliotek og Kulturhus, Lyrskovsgade 4, 3. sal tv.

Følgende andele var repræsenteret:

1. NCV 16, 1. tv. (Lotte)
2. NCV 16, 1. th. (Alice) Fuldmagt
3. NCV 16, 2. th. (Jytte og Mikael)
4. NVC 16, 2. tv. (Steffen og Peter)
5. NCV 16, 3. th. (Lise)
6. NCV 16, 4. th. (Eva)
7. NCV 16, 4. tv. (Gianluca) Fuldmagt
8. NCV 18, st. tv. (Birgit) Fuldmagt
9. NCV 18, st. th. (Jytte) Fuldmagt
10. NCV 18, 1. th. (Signe)
11. NCV 18, 1. tv. (Jeppe)
12. NCV 18, 2. th. (Peter)
13. NCV 18, 2. tv. (Henrik)
14. NCV 18, 3. tv. (Helene)
15. NCV 18, 3. th. (Gitte) Fuldmagt
16. NCV 18, 4. th. (Kirsten og Bo)
17. NCV 18, 4. tv. (Frank)
18. NCV 20, st. th. (Erna) Fuldmagt
19. NCV 20, 1. th. (Lis) Fuldmagt
20. NCV 20, 1. tv. (Kristian)
21. NCV 20, 2. tv. (Tim)
22. NCV 20, 2. th. (Jacob)
23. NCV 20, 3. tv. (Jeanette og Thorbjørn)
24. NCV 20, 4. tv. (Charlotte og Torben) Fuldmagt
25. NCV 20, 4. th. (Adda)

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
  - a. Ændring af §10 og §20 i ABF's standardvedtægter.
  - b. Ekstern venteliste.
  - c. Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling om valuarvurdering.
  - d. Korttidsudlejning gennem Airbnb.
7. Valg.
  - a. Formand (2 år)
  - b. 2 bestyrelsesmedlemmer (2 år)
  - c. 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 25 stemmeberettigede heraf 8 fuldmagter. Mikael blev valgt som stemmetæller.

### 2. Valg af referent:

Bo blev valgt som referent.

### 3. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens sammensætning:

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

Det har været et år med en lille bestyrelse. Bestyrelsen repræsenterer foreningens andelshavere bredt i sammensætning og holdninger. Vi har taget os tid til at drøfte emnerne og overveje løsningerne. Det er med til at kvalificere vores beslutninger.

Bestyrelsen har mødtes og holdt møder efter behov - cirka hver måned. Referater bliver sendt ud efter hvert møde til andelshavere via mail.

Jeg vil gerne takke bestyrelsen for samarbejdet og for at påtage sig de forskellige opgaver, der er vores forening. Både de små akutte og de mere løbende.



Og så vil jeg gerne sende en særlig tak til Eva, der passer godt på vores hoveddøre, og som i sensommeren stillede op til en ekstraordinær indsats med at male dørene, så de holder længe endnu.

Vores forening er repræsenteret i gårdlauget frem til generalforsamlingen i sommeren 2026 ved Jeanette. Vi er en af de større foreninger i gårdlauget, og derfor er det godt, at vi er med her.

### **Generalforsamling:**

Vi har ikke haft behov for at holde ekstraordinære generalforsamlinger i det forløbne år. Til denne generalforsamling har bestyrelsen modtaget 3 forslag fra andelshavere.

### **Salg /overdragelser:**

Vi har haft et bytte af lejlighed i 2024, hvor Adda og Madicken flyttede ind i nummer 20.

### **Gennemførte projekter:**

Bestyrelsen har fået foretaget en ny vedligeholdelsesplan, som viser, hvordan vi løbende holder huset ved lige og peger på, hvor der vil være større anliggender i fremtiden. Det er et gammelt hus, og der er derfor altid vedligeholdelse, men vi fandt ikke nogen større overraskelser i planen. Som udløber af vedligeholdelsesplanen har vi udført pletvise reparationer af tagpappet og afventer nogle udbedringer på murværk i kældrene.

Arbejdsdagen i maj: Som altid en god dag, hvor mange deltager, godt vejr, oprydning på fællesarealer, rengøring og god stemning.

Der er plantet oliventræer foran ejendommen i stedet for sommerfuglebuskene.

Der har været periodiske udfordringer med vaskeriet. Det kører nu, men med et par benspænd. Bestyrelsen af undersøgt de forskellige muligheder for en ny løsning, og vi har fundet det bedst at vente, så længe vi kan leve med de her benspænd af økonomiske hensyn. Maskinerne fungerer rigtig fint, og de forventes at kunne leve i 2-5 år mere. Det er softwaren i betalingssystem, der til tider driller.

Foreningen fik i foråret en forsikring mod skadedyr. Og den fik vi brug for, da der var murbier under taget et par steder, og i sensommeren tilkaldte vi skadedyrsbekæmperen og fik dem gasset ud. Det var et par store kolonier, som havde udviklet sig der.

Vi får løbende en del henvendelser fra folk, der gerne vil på ventelisten. Den bliver administreret via flatr.dk, hvor dem, der er på listen, kan se deres placering. Man kan blive skrevet op, når der er en ledig plads. Vi har valgt at lukke den for at give dem på listen en chance for at få tilbudt en andel en dag.

Bestyrelsen opfordrer alle beboere i foreningen til at passe godt på vores fælles ejendom. Det gælder både i forhold til sikkerhed i huset, men også i forhold til det gode naboskab, hvor vi viser hensyn til naboer, overboer og underboer og snakker sammen, hvis der er noget, man undrer sig over, eller noget man føler sig generet af. Vi ejer huset sammen. Lad os passe godt på det sammen og gøre det til et rart sted at være.

Tak for opbakningen til bestyrelsen. Vi ønsker alle i foreningen et rigtigt godt 2025.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.



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

Jørn Munch fra Redmark gennemgik årsrapporten og gjorde opmærksom på at vi hidtil har værdisat til kostpris plus forbedringer, men at den offentlige vurdering fra 2012 er blevet pristalsreguleret med omkring 20% således at den fastholdte offentlige vurdering nu er over 61.000.000,-kr.

Efterfølgende blev regnskabet enstemmigt vedtaget og bestyrelsens forslag til en andelskrone på 250 kroner blev sat til debat.

Jakob foreslog at vi satte andelskronen til 270 kroner og forslaget blev sat til afstemning. 4 stemte for en andelskrone på 270 kroner, 20 stemte imod og 1 stemte hverken for eller imod. En fastsættelse af andelskronen på 250 kroner blev derfor vedtaget.

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

Tim gennemgik foreningens driftsbudget og forslag om at boligafgiften sættes op med 20% for at dække forventet budgetunderskud.

Driftsbudget og huslejestigning blev vedtaget med 22 stemmer for og 3 som hverken for eller imod.

#### **6. Forslag:**

- a) Forslag om vedtægtsændringer af §10 og §20 i overensstemmelse med ABF's standardvedtægter.

Som begrundelse for forslaget læste Bo "ABF ændrer standardvedtægter efter højesteretsdom."

Bestyrelsen foreslår derfor at foreningens vedtægter justeres i overensstemmelse med ABF's anbefaling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- b) Forslag vedrørende ekstern venteliste.

Adda foreslår at den nuværende venteliste hos flatr.dk nedlægges og andelshavere får rådighed over en ventelisteplads efter anciennitet. Det blev påpeget at der var nogle unøjagtigheder i forslaget i forhold til flatr.dk, der blev spurgt ind til hvad vi gør med de 80 på den nuværende liste og der var forslag om en gruppe som kunne arbejde videre med emnet.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, 8 stemte for forslaget, 16 stemte imod og 1 stemte hverken for eller imod, hvorefter forslaget faldt.

- c) Forslag vedrørende afholdelse af ekstraordinær generalforsamling om valuarvurdering.

Adda forelægger forslag fra Gitte da hun er forhindret i at deltage. Forslaget bunder i et ønske om at kunne sammenligne foreningen med markedet og at der bliver sat tid af til dialog og en ekstraordinær generalforsamling. Der var debat om behovet for en ekstraordinær generalforsamling og det blev foreslået at der blev afholdt et beboermøde med deltagelse af en valuar og vores revisor og efterfølgende en ekstraordinær generalforsamling for at beslutte om valuarvurdering er det vi ønsker. Dirigenten satte forslaget til afstemning, 6 stemte for, 18 stemte imod og 1 stemte hverken for eller imod, hvorefter forslaget faldt.



- d) Forslag om korttidsudlejning gennem AirBnB.  
Jacob fremlægger forslag til at andelshavere får mulighed for at udleje gennem AirBnB så der bliver mulighed for at tjene lidt ekstra penge i stedet for en tom lejlighed. Dirigenten konstaterer at forslaget indebærer en vedtægtsændring og derfor vil have indflydelse på flere paragraffer i de nuværende vedtægter, forslagsstiller har ikke taget højde for dette og dirigenten fremlægger derfor et forslag hvor vedtægternes §7 og §11 er korrigeret i overensstemmelse med det indsendte forslag og gør opmærksom på, at da det er en vedtægtsændring skal forslaget vedtages med et flertal på 2/3 af de fremmødte altså 17 stemmer. Forslaget blev herefter debatteret det blev fremhævet fra forslagsstiller og flere andre at de kom fra foreninger, hvor man havde gode erfaringer med korttidsudlejning, fra anden side blev det fremhævet, at ikke alle har lyst til at være hotel eller at naboer skal være politi og håndhæve regler, de fleste har brug for et roligt og trygt sted at bo.  
Dirigenten satte derefter forslaget til afstemning. 5 stemte for forslaget, 17 stemte imod og 3 stemte hverken for eller imod, hvorefter forslaget faldt.

## 7. Valg:

### **Formand**

Tim (NCV 20, 2. tv.) blev valgt til formand for en 2-årig periode.

### **Bestyrelsesmedlem**

Bo (NCV 18, 4. th.) blev genvalgt til bestyrelsen for en to-årig periode.

### **Bestyrelsesmedlem**

Thorbjørn (NCV 20, 3.) blev valgt til bestyrelsen for en to-årig periode.

### **Bestyrelsesmedlem**

Kristian (NCV 20, 1. tv.) blev valgt til bestyrelsen for en et-årig periode

### **Bestyrelsesmedlem**

Vackant for et et-årig periode.

### **Suppleant**

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

### **Suppleant**

Eva (NCV 16, 4. th.) blev valgt som bestyrelsessuppleant for en et-årig periode

## 8. Eventuelt:

Intet

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tim Henriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tim Langenberg Henriksen

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

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2025 kl.: 16:51:44

Underskrevet med MitID



## Steffen Jöncke

---

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:

Steffen Jøhncke

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2025 kl.: 18:37:56

Underskrevet med BankID (SE)



## Kristian Bülow Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristian Bülow Pedersen

ID: af613dd0-1d7e-448a-81d8-5da19f144553

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2025 kl.: 08:09:36

Underskrevet med MitID



## Thorbjørn Isholm Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thorbjørn Isholm Petersen

ID: 152d62a4-b24e-445d-8610-bdf7f9cb05b2

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2025 kl.: 14:33:36

Underskrevet med MitID



## Bo Lütken Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Lütken Petersen

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

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2025 kl.: 15:19:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 420ecfTzNSx252307215

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).