



Den 14. maj 2009 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.
5. Forslag:
 - a. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med foreningens revisor og administrator at omprioritere lån i realkreditinstitutter 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.
7. Valg
8. Eventuelt

Ad 1.

Formand Birgitte Rosendal Meibom bød velkommen.

Søren Kornum, BY OG BOLIG, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet 20 andelshavere deltog. Der forelå endvidere 6 fuldmagter, så 26 ud af foreningens i alt 34 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen. Mindst 2/3 af foreningens medlemmer var således mødt, så vedtægtsændringer i givet fald kunne godkendes endeligt med mindst 2/3 af de fremmødtes stemmer.

Der var efter indkaldelsens udsendelse indkommet et vedtægtsændringsforslag til § 11 om fremleje fra Asmus Koefoed, og Tünde Perneczki havde afleveret forslag om opmærkning af P-pladser samt etablering af ekstra P-plads til mindre køretøjer. Selvom vedtægtens tidsfrist for indlevering af forslagene ikke var overholdt, godkendte generalforsamlingen at behandle de to forslag. Stumpe og Hinchely havde rettidigt indgivet forslag om at fastsætte andelskronen til 57.

Søren Kornum og Birgitte Rosendal Meibom blev valgt som referenter.

Ad 2.

Birgitte Rosendal Meibom startede med at bede medlemmerne om at sætte sig ind i vedtægtens regler for indlevering og overholdelse af frister i forbindelse med forslag til fremtidige generalforsamlinger.

Bestyrelsens beretning blev forelagt af formand Birgitte Rosendal Meibom og er vedhæftet referatet i sin helhed.

Evelyn Andersen spurgte til de to ledige tidligere lejelejligheder – hvad gøres for at udleje eller sælge? Birgitte Rosendal Meibom svarede, at tabt lejeindtægt er ca. 36.000,- pr år (pr. lejlighed), men vi ønsker jo at sælge lejlighederne, for at få en indtægt. En tidsbegrænset udleje er ikke mulig, da AB betragtes som en udlejer – og så kan et lejemål ikke være tidsbegrænset. AB vil fortsat forsøge at sælge, men med en tabt lejeindtægt på 'bare' kr. 36.000,- årligt, kan det p.t. ikke betale sig at gå ret meget ned i pris. Modstykket er en ganske betragtelig nedsættelse pga. handelspriser. Så foreløbigt ses boligmarkedet an, og lejlighederne er stadig til salg. Den ene har været tom i knap 1½ år. Den anden kun 2 måneder siden endt istandsættelse.

719 – A/B Marielyst
Referat af ordinær generalforsamling – 14.5.2009

Lisbeth Ramløse indvilligede i at forsøge at sælge den ene lejlighed via alternative kanaler. Vi har en forventning om, at den anden sælges inden kort tid, da en interesseret køber har henvendt sig.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad 3.

Søren Kornum gennemgik årsregnskabet for 2008, som udviste et overskud på kr. 61.943,- efter afdrag på prioritetsgæld og en egenkapital ultimo året på kr. 6.063.490,-.

Regnskabet godkendtes.

Søren Kornum gennemgik den udsendte andelsværdiberegning. Fra 2006 til 2008 var den offentlige ejendomsvurdering faldet fra 80 til 72 mio. kr. svarende til et fald på 8 mio. kr., og herudover var der i bestyrelsens forslag til ny andelskrone afsat en reserve på ca. 9,6 mio. kr., som modsvarede værdien af det forestående godkendte byggeprojekt vedrørende udskiftning af tag og vinduer. På denne baggrund havde bestyrelsen indstillet en andelskrone på 55 til generalforsamlingens godkendelse

Der var fra Stumpe & Hinchely indkommet et ændringsforslag om at fastsætte andelskronen til 57 ved at begrænse reserven til 8 mio. kr., da de forventede at foreningen vil kunne opnå en pæn fortjeneste ved salg af de ledige lejelejligheder, som ville få egenkapitalen til at stige.

De to forslag til værdiansættelsen blev debatteret heftigt.

Efter forhandlingen satte dirigenten forslagene til afstemning, og det godkendtes med 17 stemmer at fastsætte andelskronen til 57.

Beregning af andelsværdi: Man ganger den oprindelige andelsværdi (som fremgår af andelsbeviset) med den aktuelle andelskrone. Eksempel: Andelsværdi 12.289,19 x 57 = 700.483,-

Ad 4.

Det fremsendte drifts- og likviditetsbudget blev enstemmigt vedtaget.

Der var ingen forslag om yderligere ændring af boligafgiften, da der jo allerede var vedtaget en boligafgiftstigning på 4% til ikrafttræden den 1.7.2009 på den ekstraordinære generalforsamling den 17.4.2009 i forbindelse med godkendelsen af tag- og vinduesprojektet.

Ad 5.

a) **Den foreslåede låneomlægningsbemyndigelse til bestyrelsen** godkendtes enstemmigt.

b) **1. Forslag til ændring af vedtægten mht. fremleje i forbindelse med svigtende salg.** blev efter en kort debat sat til afstemning. Forslaget faldt, da det ikke kunne opnå tilstrækkelig tilslutning.

2. Forslag om opmærkning af parkeringspladser samt etablering af ekstra P-plads til mindre køretøjer.

Efter en debat, som viste at der var usikkerhed om, hvad afmærkningen vil koste at etablere, og ikke mindst usikkerhed om, hvorvidt det er muligt at etablere en mindre plads længst til højre for det eksisterende parkeringsområde, foreslog dirigenten, at der som en forsøgsordning allerførst foretages en opmærkning med kridt. Motorcyklejeren og lejeren af garage nr. 13 kan derefter teste, hvad der er af mulige etableringer for at etablere en mindre plads. Kim (Tünde's forlovede) vil lede afprøvningen samt få tilbud på en permanent opmærkning. På den måde blev der ikke foretaget afstemning om forslaget.

Ad 6.

Det blev enstemmigt vedtaget at afholde arbejdsdage den 3. oktober 2009 og den 17. april 2010 og at fortsætte med uforandret tillæg for manglende deltagelse i arbejdsdagene.

Ad 7.

Marianne Rosendal blev genvalgt for 2 år og Claus Bille nyvalgtes – ligeledes for 2 år

719 – A/B Marielyst
Referat af ordinær generalforsamling – 14.5.2009

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Birgitte Rosendal Meibom	1 år
Bestyrelsesmedlemmer:	Jørgen Bjering	1 år
	Gitte Alkestrup Stumpe Olsen	1 år
	Asmus Koefoed	1 år
	Marianne Rosendal	2 år
	Claus Bille	2 år

Som suppleant genvælgtes Lisbeth Ramløse for 1 år.

Ad 8.

Gitte Alkestrup Olsen Stumpe orienterede om pulterrummene på Marielystvej 3 og 5, som skal tømmes, inden entreprenør Enemærke & Petersen starter byggeprojektet den 2. juni 2009. Beboere med pulterrum på Marielystvej skal have tømt deres pulterrum senest den 25. maj 2009.

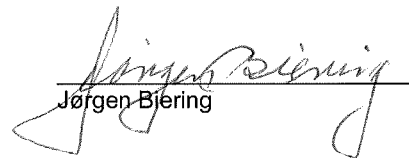
I forbindelse med, at andelshavere på Marielystvej skal tømme deres pulterrum og anvende sikringskælder i byggeperioden, er det blevet oplyst, at beboere med garage kan vælge at anvende deres garage til opbevaring i stedet. Hvis man vælger det, forventes det naturligvis, at man ikke optager parkeringspladser i gården, men parkerer på gaden.


Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 21.30

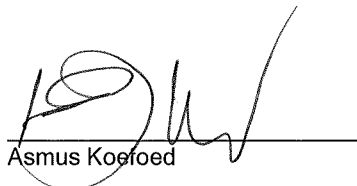
Frederiksberg, den 24-06-2009

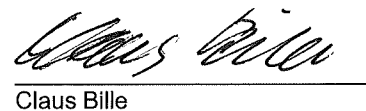

Formand Birgitte Rosendal Meibom

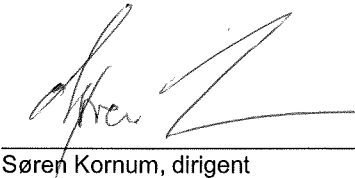

Marianne Rosendal

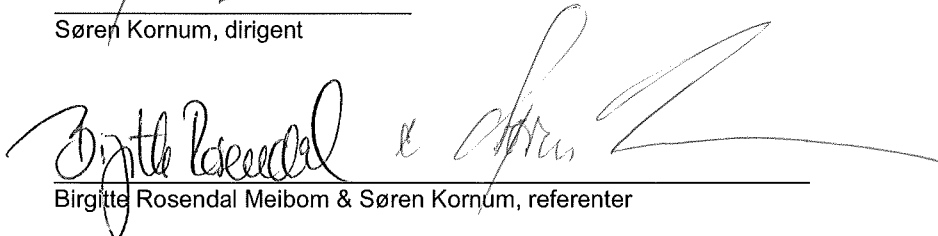

Jørgen Bjering


Gitte Alkestrup Olsen Stumpe


Asmus Koefoed


Claus Bille


Søren Kornum, dirigent


Birgitte Rosendal Meibom & Søren Kornum, referenter

Bestyrelsens beretning
v/ Formand Birgitte Rosendal Meibom - Generalforsamling torsdag d. 14. maj 2009

Salg og overdragelse

Vi har ikke haft overdragelser siden sidste generalforsamling.

Desværre har der været nogle dødsfald i løbet af det sidste års tid: Ruth Limb, Else Tauson og sidst Ingeborg Andersen. Fru Andersen har boet i ejendommen siden 1967. Alle tre var andelshavere, og kun Ruth Limbs andel er solgt indtil videre (pr. 1. juli 2009). Lejer Birthe Gerner-Nielsen fraflyttede ved årsskiftet og det betyder, at AB nu har to tidligere lejeboliger til salg. Det er svært at sælge i øjeblikket, men vi håber, at det bliver bedre.

Arbejdslørdag

Der har været stor tilslutning til de to lørdage, hvor vi har arbejdsdag, siden sidst! Deltagerantallet er stort og der bliver lavet meget. Ingen er i tvivl om, at vi sparer rigtig mange penge ved selv at klippe vores træer i gården – og efterhånden har vi ret god erfaring dermed, så det går stærkt og træerne ser da ud til at holde.

D. 2. maj var der fokus på at få tømt kælderen, så den kan anvendes som midlertidig pulterrum. Flot arbejde til alle den dag – både med klæder, havearbejde og rengøring af møbler etc.

Godt socialt initiativ, som er vores eneste sociale arrangement.

Affaldssortering

Frederiksberg Kommune har netop husstandsomdelt en folder om, at vi skal holde Frederiksberg rent. Det er længe siden, at AB Marielyst tilmeldte sig ordningen med at sortere affald – pap, metal og hård plast. Vi benytter os af storskraldsordningen, som kommunen tilbyder. Alt er nævnt i den omtalte folder, så vi "opfører os allerede som gode Frederiksberg borgere, der rydder og efter sig".

Maling af altaner og garage- og gårdporte

Vi fik malet træværk etc. på facaderne i 2006. Ud over, at arbejdet ikke var udført tilfredsstillende, skadede malerfirmaets folk gesimserne på facaden mod Bendzvej og Marielystvej. Dette afstedkom en advokatsag, som AB Marielyst har rejst mod malerfirmaet i 2007. Først i maj 2008 blev der foretaget 'syn og skøn' hvor parterne (AB og maler), advokater og uvildig skønsmand deltog. Sagen er forelagt Retten på Frederiksberg. Tænk, den er ikke afsluttet endnu! Vi forventer, at den afsluttes inden for kort tid.

Udskiftning af tag og vinduer

Som det er de fleste bekendt, valgte vi arkitektfirmaet Pålsson Arkitekter som totalrådgiver på vores forestående byggeprojekt. Det var en rigtig god beslutning at skifte rådgiver.

Bestyrelsen har et godt forhold til den ansvarlige projektleder, René Jørgensen. Det samme gælder Søren Kornum, som er byggeadministrator på projektet. Vi har et godt samarbejde med By & Bolig og da Søren har stor erfaring som byggeadministrator, var det oplagt at bruge Søren til denne opgave. Vi har en god, tillidsfuld tone med Søren – og med så stort et projekt, tror vi på, at det er godt, at vi kender hinanden i forvejen.

Bestyrelsen har været på et kort kursus hos ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation), som omhandlede netop 'AB som bygherre'. Kurset viste, at vi griber denne store byggesag rigtig an til at starte med, hvilket er godt at få bekræftet.

På ekstraordinær generalforsamling d. 17. april, vedtog generalforsamlingen projektet som præsenteret i indkaldelsen. Så nu er det hele for alvor skudt i gang!

Bestyrelsen føler sig trygge – så tryk, som man nu kan være – ved projektet og synes, at vi har taget nogle gode beslutninger. Nu begynder det hårde arbejde. Vi forventer, at selv om vi har rådgivere og projektleder på, vil der være en del arbejde for bestyrelsen. Derfor vil dette være prioriteret frem for andet i de kommende måneder.

P.t. er vi i faserne for kontraktunderskrivelse og entreprenøren, Enemærke Petersen, er allerede gået i gang med at måle vinduer op. Tidsplanen siger, at projektet starter d. 2. juni. Derfor er alle andelshavere på Marielystvej 3 & 5 blevet bedt om at tømme deres pulterrum med frist d. 25. maj.

Bestyrelsen er endnu ikke orienteret om, hvad entreprenøren specifikt starter med. Vi formoder, at bestyrelsen orienteres derom på første bygherremøde. Vi vil naturligvis gøre vores bedste for at orientere beboerne godt.

Tak til byggegruppen for deltagelse i møder. Især tak til Lars Meibom for, at du engagerer dig så meget, som du gør. Jeg ved ikke, hvad vi skulle gøre uden dig i disse tekniske sammenhænge. Det er jo heldigt, at du interesserer dig for den slags!

Husk at bestyrelsen holder ferie i juli og august. Dog ikke fra byggesagen og akutte sager.

----oooOooo----