



År 2011 den 11. maj 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.
  - b. Bestyrelsen bemyndiges til at sælge de to tomme lejeboliger, Marienlystvej 3, 1. th. og 4. th. (som ejes af foreningen) til gældende markedspris gennem ejendomsmægler.
  - c. Iben Fredgart og Hans Jørgen Christiansen (Marienlystvej 3, 3. mf.) foreslår: "Opmærkning og opkrævning af leje for benyttelse af P-plads i gården."
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 blev afholdt for sent i forhold til vedtægten. Der var dog ingen indsigelser over den for sen afholdelse, så da generalforsamlingen i øvrigt var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, kunne generalforsamlingen gennemføres efter den udsendte dagsorden. Der var mødt 18 andels-havere, og der forelå desuden 7 fuldmagter, så 25 ud af foreningens i alt 35 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var efter dagsordenens udsendelse indkommet et forslag fra Rasmus & Gitte Alkestrup Stumpe om forældrekøb. Dirigenten oplyste, at juraen i den fremsendte vedtægtsformulering ikke var i orden, og at han derfor ikke ville lade det fremsendte vedtægtsændringsforslag komme til behandling. I stedet ville han bede generalforsamlingen tage principiel stilling til om forældrekøb skulle tillades, og hvis der var kvalificeret flertal herfor, måtte bestyrelsen få udarbejdet en forsvarlig vedtægtsformulering til godkendelse på førstkommende generalforsamling.

Søren Kornum blev også valgt som referent.

#### **Ad 2.**

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

Grethe Bjerregård oplyste, at hendes lejlighed stadigvæk kun kunne opvarmes til 14°, og at der manglede lys i indgangen til Bendzvej 8.

Formanden oplyste, at det i forbindelse med byggesagen var blevet overset, at der under de nye altandøre var opstået en kuldebro. Bestyrelsen var indstillet på hurtigst at få mangelen afhjulpet og havde til formålet afsat penge hertil i budgettet for 2011. Evelyn Andersen bad dog bestyrelsen om med uafhængig byggetekniker undersøge om en udbedring var en tilstrækkelig foranstaltning.



Det blev drøftet om porten eventuelt skulle asfalteres, så renovationsfolkene selv kunne afhente papcontaineren i ejendommens gård. Som porten fremstod nu med brosten, havde formanden før hver afhentning selv trukket containeren ud over portens brosten. Birgitte ville gerne have hjælp til dette arbejde.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 3.**

Søren Kornum gennemgik årsregnskabet for 2010, som foreningens nye revisor Buus Jensen havde opstillet.

Regnskabet udviste et underskud på kr. 3.703.584, idet vedligeholdelsesandelen fra tag- og vinduesudskiftningen ekstraordinært var blevet driftsført med 3.750.000 kr. Forbedringsandelen af byggesagen havde herefter andraget 6.877.844 kr., der i regnskabet vises som en tilgang til ejendommens anskaffelsværdi.

Lars Meibom oplyste i øvrigt, at bestyrelsen havde en undersøgelse i gang for at finde en forklaring på den voldsomme stigning i eludgiften.

I tilknytning til regnskabets note 8 om byggesagen omdelte Søren Kornum et mere detaljeret byggeregnskab, der indeholdt en oversigt over samtlige ekstraarbejder, og som forklarede at der i den samlede byggeudgift på 10.627.844 kr., var indeholdt et beløb til uforudset asbestsænering på 1.046.668 kr. ekskl. moms. På trods af denne voldsomme ekstraudgift var byggesagen som følge af en stram økonomistyring endt med "kun" at overskride bygge-budgettet efter licitation med ca. 500.000 kr. I forhold til byggesagens oprindelige budget på 14.512.949 kr. var byggesagens udgifter blevet ca. 3,9 mio. kr. lavere end forventet. Byggeregnskabet er vedlagt referatet.

Regnskabet godkendtes.

Søren Kornum gennemgik derpå den udsendte andelsværdiberegning på 49 som også godkendtes. Der er i andelsværdiberegningen indeholdt en reserve på 3.388.029 kr.

### **Ad 4.**

Søren Kornum forelagde det fremsendte drifts- og likviditetsbudget for 2011, som indeholdt et forslag om at afhjælpe problemet med kuldebroer under altandørene for 125.000 kr. samt et forslag om at udskifte tagvinduer for 32.000 kr. og faldstammer/stigrør for 20.000 kr.

Lars Meibom forelagde bestyrelsens forslag om at lade boligafgiften stige med 4 % i indeværende år og forklarede desuden at der også i de følgende 4 år ville være behov for at gennemføre tilsvarende årlige 4 %'s forhøjelser. Dette var nødvendigt for at klargøre boligafgiften til, at foreningen i et roligt tempo kunne bygge op til at afdrage på det ene af sine to kreditforeningslån, når lånet på 12,1 mio. kr. skulle refinansieres den 1.1.2015.

Forslaget diskuteredes indgående.

Med 16 stemmer for og 9 imod godkendtes budgettet for 2011 og den foreslåede boligafgiftstigning på 4%. Stigningen træder i kraft pr. 1.7.2011.

### **Ad 5.**

#### **a. Bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning**

Forslaget godkendtes.

#### **b. Bemyndigelse til bestyrelsen om at kunne sælge de to lejelejligheder**

Forslaget godkendtes enstemmigt.

#### **c. Opmærkning og opkrævning af leje for benyttelse af P-plads i gård**

Forslaget blev forkastet med 19 stemmer imod, 5 for og 1 der stemte blank.

#### **d. Forslaget om at principgodkende forældrekøb**



Forslaget blev forkastet, da det af forhandlingen fremgik, at der slet ikke var stemning for at tillade forældrekøb overhovedet.

**Ad 6.**

Det blev godkendt at afholde arbejdsdage den 24. september 2011 og den 28. april 2012 og at fortsætte med uforandret tillæg på 500 kr. for manglende deltagelse i arbejdsdagene.

Det blev efterlyst om en af arbejdsdagene i fremtidigt kunne placeres på en søndag.

**Ad 7.**

Formand Birgitte Rosendal Meibom, som var genindtrådt i formandsposten efter Gitte Alkestrup Stumpe Olsen var fraflyttet ejendommen, var på valg for en resterende valgperiode for 1 år og blev genvalgt.

Marianne Rosendal var på ordinært valg og genvalgtes som bestyrelsesmedlem for 2 år. Desuden nyvalgtes Klaus Hansen for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Jørgen Biering, Mie Børr Mangelsen og Rikke Bille var ikke på valg

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Birgitte Rosendal Meibom	1 år
Bestyrelsesmedlemmer:	Jørgen Biering	1 år
	Rikke Bille	1 år
	Mie Børr Mangelsen	1 år
	Marianne Rosendal	2 år
	Klaus Hansen	2 år

Som suppleant genvalgtes Lisbeth Ramløse som 1. suppleant og Hans Jørgen Christiansen som 2. suppleant. Begge for 1 år.

**Ad 8.**

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.45.

Frederiksberg, den 01-06-2011

  
Birgitte Rosendal Meibom, formand

  
Jørgen Biering


  
Marianne Rosendal

  
Klaus Hansen

  
Rikke Bille

  
Mie Børr Mangelsen

København, den 31/5 2011

  
Søren Kornum, dirigent & referent

**Bestyrelsens beretning**  
**v/ Formand Birgitte Rosendal Meibom - Generalforsamling onsdag d. 11. maj 2011**

**Velkommen til ny formand**

Ja, det punkt stod også i årsberetningen sidste år. Men så kan vi da sige velkommen til ny "gammel" formand. Gittes indsats var jeg evigt taknemmelig for – jeg fik nemlig 4 måneders fuld ferie! Næsten da, for der var naturligvis nogle spørgsmål. Men Gitte komme aldrig helt i gang, før hun og Rasmus forlod os til fordel for jobs på Grønland. Så nu står jeg her – med fornyet energi.

**Antal andelshavere**

35 andelshavere, 2 tomme lejligheder, 3 lejere. De to tomme lejligheder er tidligere lejelejligheder, som tilhører AB, og er til salg.

**Salg og overdragelse**

Ingen nye andelshavere i år. Der har været forslag om at adspørge ejendomsmæglere og lave annoncer, men ingen andelshavere har meldt sig til at hjælpe med sagen, og bestyrelsen har ikke haft ressourcer dertil. Derfor foreslår vi nu, at de to tomme lejligheder forsøges solgt via ejendomsmægler.

**1-års gennemgang efter "Udskiftning af tag og vinduer"**

En hel dag var afsat til 1-års gennemgang. Kun få andelshavere glimrede ved deres fravær samt havde undladt at aflevere en nøgle til naboen. Så er der kort sagt 'kontant afregning' – de eventuelle fejl og mangler, som der måtte være i de pågældende lejligheder, blev ikke inspiceret, og sådan er det.

Selve gennemgangen var meget interessant. En større delegation af repræsentanter fra entreprenøren Enemærke & Pedersen, rådgiver Pålsson Arkitekter, Lars (ejendommens "tekniker") og så mig som repræsentant for bestyrelsen invaderede folks hjem. Ja, alle lejligheder på nær 4 blev besigtiget. Af problemer med karakter var, at pladen ved altanpartiet havde løsnet sig i mange boliger, og man afgjorde straks, at den skulle fastgøres yderligere i alle lejligheder. Ud over mindre ting, var der i en enkelt lejlighed – en af de store på hjørnet – seriøse kuldeproblemer under /ud for vinduet på hjørnet, og vi endte med (ikke samme dag), at der måtte lejes en lift, så fugning af mur og vindue kunne undersøges. Enemærke & Pedersen endte med at måtte bekoste dette, da de ikke havde lavet reparationen/udskiftningen korrekt. Dette blev efterfølgende repareret.

Desuden blev der undervejs påpeget, at der er en kuldebro under altanpartiet/ved gulvet af altanpartierne – man burde have gjort mere ved isoleringen af dette, for det overraskede, at der er fodkoldt det pågældende sted (lige under et varmeapparat).

**Skimmelsvamp**

Der er efter byggesagen været en skimmelsvampsag i en af lejlighederne pga. manglende udluftning. Beboeren er blevet bedt om at udbedre sagen jf. vejledning fra skimmelsvamp-rådgivningsfirma. Sagen er endnu ikke afsluttet.

Men det skal understreges, at det er uhyre vigtigt at følge de anvisninger, som er omdelt i forbindelse med afslutning af byggeriet, hvor alle blev orienteret om at lufte godt ud etc.

**Affaldssortering**

Ikke nok med, at vi her på ejendommen ikke kan finde ud af at sortere affald, for vi har modtaget flere advarsler fra Frederiksberg Kommune vedr. vores dårlige evne til at sortere plastaffald. Det går bedre nu – plasten sorteres bedre, og her på det sidste har der ikke været reprimander.

Så er der kommet ny storskraldsordning. Nu koster en storskraldscontainer over 2000,-, men man kan få afhentet "løst storskrald" flere gange årligt. Det afprøves p.t. – og hold da helt op en gang klamp! Det fungerer sikkert for de ejendomme, som dagligt har en vicevært på ejendommen, for jeg har været nede og sortere nogle gange pga. forbipasserende, der roder.

Vær selv obs på, at det som er småt, bør kommes i klare plasticsække – og luk dem endelig ikke! De bliver alligevel flået op af forbipasserende!

**Papcontainere**

Dén har jeg klart siden sensommeren, og nu er det tid til en ny ordning, så bestyrelsen tager det op til revision. Husk at årsagen til, at den ene container tit står omvendt, er for at fylde dem en ad gangen, så man evt. kun skal køre den ene container ud, når der ikke er så meget papaffald.

### **Vaskeri**

En vaskeperiode er to timer, og når de to timer er gået, skal dit tøj være tømt ud af maskinen. Tørretumbler kan max. anvendes ½ time ind i den næste vasketur. Her bedes du ligeledes sørge for selv at tømme maskinen for tøj. Det har alle efterhånden forstået.

Men vidste I, at hvis man kun anvender vaskemaskinerne i f.eks. den første time, så bør man slette sin reservation, for ellers kan ingen andre anvende maskinerne. Ganske enkelt, fordi du har reserveret de fulde to timer.

Så har du reserveret en vasketur og ender med kun at vaske kort tid, bedes du slette din reservation, såfremt du afslutter, inden din vasketur udløber. Så er der nemlig mulighed for, at en anden kan anvende maskinerne i restperioden.

### **Maling af altaner og garage- og gårdporte**

Jeg ridser sagen op for sidste gang: 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. I kender historien – og ellers læs beretningen for sidste år.

Man kan sige, at vi har vundet sagen; men den er ædt op af salærer til advokat og sagsomkostninger. I årets regnskab ses en mindre indtægt; men det er intet i sammenligning med de udgifter, som vi senest havde i 2009 og 2010. Sagen er nu helt afsluttet og vi har betalt dyre lærepenge for at vælge en billig istandsættelse frem for en dyrere løsning, hvor vi kunnet have ladet en rådgiver tage selve vedligeholdelsesprojektet i første omgang.

### **Energimærkningsrapport**

En energimærkning indeholder en beskrivelse af bygningens energimæssige tilstand og af mulighederne for at spare på energien.

Det er et lovkrav, at andelsforeningen har en sådan på ejendommen, og polemik og ændringer til lovgivningen på dette område, har verseret i årevis, hvor man i 2010 endelig kom frem til en form, som skal anvendes.

Energimærkning af denne ejendom blev igangsat slut 2010 i form af at finde den rette energikonsulent. Vi var sent ude, lige som så mange andre i samme situation, og der er mange konsulenter på markedet. Da udgiften er stor (40-50.000,-), var det vigtigt at finde en dygtig energikonsulent, som ikke "bare" skulle lave en rapport til os; men som også skulle rådgive os om bedre energiforanstaltninger samt have et rygte for at gøre et godt stykke arbejde.

Udskiftning af tag og vinduer har jo en enorm indflydelse, men vi håber at få andre gode tip, når vi modtager rapporten, som er på trapperne. Bl.a. påpegede energikonsulenten under besigtigelse af lejligheder, at vi burde kigge på kuldebroen under altanpartierne (på gulvet ved altanpartierne). Det er underligt nok ikke nævnt i rapporten; men vedkommende påpegede det mundtligt.

Vi fik af vide, at det ville tage 2-3 mdr. med besigtigelser etc. – og nu er der gået 4 mdr.! Dags dato er rapporten endelig modtaget, og det betyder, at AB Marielyst lever op til lovens krav. Det er desuden vigtigt, at da denne mærkning skal foreligge i forbindelse med salg/køb af andele. Energimærkerapporten kan ses på [www.ejendomsinfo.nu](http://www.ejendomsinfo.nu).

### **Nyt viceværtfirma**

Bestyrelsen oplever, at det går godt med 'Rengøringsagenterne'.

### **Arbejdslørdage**

Der er ikke så meget at sige end, at mange er flittige og ihærdige. Vi får virkelig lavet en del på en relativ kort dag.

Flere kommer og fortæller mig, at det er både godt og hyggeligt at møde sine naboer.

Til gengæld ser jeg det som en god disponering, at vi overlader klipning af træerne til en gartner – det er alt for hårdt, og den pris vi får det til nu, er rimelig.

### **Ferietid**

Husk at bestyrelsen holder ferie i juli og august. Dog ikke for akutte sager, men man skal ikke forvente, at fx salg af andel kan ekspederes i denne periode.

Birgitte Rosendal Meibom, 11-05-2011

## AB Marielyst

### EKSTERN VENDELISTE

Prioritering *	Bolig nr.	Andelshaver	Adresse			Navn på venteliste
1	30	Hans Berg	Bendzvej 8	4	tv.	Linde Berg Bannow
2	19	Ellen Schultz	Marielystvej 5	3	mf.	Katrine Schultzer
3	22	Anita Mechlenburg	Marielystvej 5	2	th.	Tomas Hugh Youngman
4	38	Grethe Bjerregaard	Bendzvej 8	2	th.	Pernille Rømer
5	33	John Rasmussen	Bendzvej 8	1	tv.	Nadja Bøgegård Jensen
6	26	Jørgen Biering	Bendzvej 10	2	tv.	Henriette T. Johannesen
7	21	Christina Gryndahl	Marielystvej 5	4	mf.	Kirsten Andersen
8	25	Evelyn Andersen	Bendzvej 10	1	tv.	Camilla Rosenkrantz Nielsen
9	32	Kirchhoff & Schou Larsen	Bendzvej 10	4	th.	Johan Schou Kirchhoff
10	15	Gitte Alkestrup Olsen	Marielystvej 5	3	tv.	Tobias Stumpe
11	18	Gerda Hansen	Marielystvej 5	2	mf.	Nicole Kjærsgaard Jensen
12	28	Lisbeth Ramløse	Bendzvej 10	4	tv.	Celinda Reinegard
13	17	Tove Tofte	Marielystvej 5	1	mf.	Søren Boas
14	40	Rosendal Meibom	Bendzvej 8	4	th.	Hanne Rosendal
15	6	Marianne Rosendal	Marielystvej 3	2	mf.	Asger Rosendal Thorn
16	14	Simon Rothenborg	Marielystvej 5	2	tv.	Asger Rothenborg
17	29	Ellen Danielsen	Bendzvej 10	1	th.	Else Cholewa
18	24	Torill Lindebjerg & Henrik Hansen	Marielystvej 5	4	th.	Thor H. Lindebjerg Friis

Opdateret - dato: 01-04-2010

### INTERN VENDELISTE

Prioritering	Bolig nr.	Navn	Adresse		
1	19	Ellen Schultz	Marielystvej 5	3	mf.
2	40	Rosendal Meibom	Bendzvej 8	4	th.
3	28	Lisbeth Ramløse	Bendzvej 10	4	tv.
4	1	Keld Dahlwad	Marielystvej 3	1	tv.
5	15	Gitte Alkestrup Olsen	Marielystvej 5	3	tv.
6	21	Christina Gryndahl	Marielystvej 5	4	mf.
8	6	Marianne Rosendal	Marielystvej 3	2	mf.
9	14	Simon Rothenborg	Marielystvej 5	2	tv.
10	24	Torill Lindebjerg & Henrik Hansen	Marielystvej 5	4	th.
12	36	Rikke Astrup & Claus Bille	Bendzvej 8	4	tv.

Opdateret - dato: 27-05-2010

### GARAGE VENDELISTE

Prioritering	Bolig nr.	Navn	Adresse		
1	23	Asmus Kofoed	Marielystvej 5	3	th.
2	15	Gitte Alkestrup Olsen	Marielystvej 5	3	tv.
3	16	Paul Erik Vormark Jørgensen	Marielystvej 5	4	tv.
4	7	Iben Fredfeldt	Marielystvej 3	3	mf.
5	21	Mie & Jesper Børre Mangelsen	Marielystvej 5	1	th.

Opdateret - dato: 21-01-2011

### GARAGE VENDELISTE - INTERN BYTTE

Prioritering	Garagenr.	Navn	Adresse		
1	12	Rosendal Meibom	Bendzvej 8	4	th.
2	5	Lindebjerg & Hansen	Marielystvej 5	4	th.
3	13	Lisbeth Ramløse	Bendzvej 10	4	tv.
4	11	Jørgen Biering	Bendzvej 10	4	tv.
5	13	Rikke & Claus Bille	Bendzvej 8	4	tv.
6	6	Klaus Hansen	Marielystvej 3	1	mf.

Opdateret - dato: 20-05-2010