



År 2014 den 8. 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.
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 blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 14 andelshavere og der forelå 3 fuldmagter, så 17 ud af i alt 37 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var efter dagsordenens udsendelse indkommet 2 forslag til behandling under dagsordenens punkt 5.

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.

Generalforsamlingen takkede bestyrelsen for en engageret indsats og den nye hjemmeside, og derefter blev bestyrelsens beretning enstemmigt godkendt.

Ad 3

Søren Kornum gennemgik årsregnskabet for 2013, som udviste et ordinært overskud på kr. 362.315.

Det ordinære resultat var ca. kr. 306.000 bedre end budgetteret. Forbedringen skyldtes dels en forbedring af indtægtsgrundlaget på ca. kr. 32.000, at bekæmpelse af kuldebro til kr. 125.000, endnu ikke var udført, og at udskiftning af trappelys til kr. 150.000 var udgiftsført på hensættelseskontoen for udvendig vedligeholdelse.

Søren Kornum gennemgik derpå andelsværdiberegningen, der indeholdt en indstilling fra bestyrelsen om at fastsætte andelskronen uændret på 49,00. Der er i andelsværdiberegningen indeholdt en reserve på kr. 2.075.039.

Såvel regnskabet for 2013, som den uændrede andelskrone på 49,00, godkendtes enstemmigt.

Ad 4

Søren Kornum forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2014.

Det blev oplyst, at posten, ekstraordinær vedligeholdelse på kr. 240.000, omfatter bekæmpelse af kuldebro og maling af opgange. Samt at bestyrelsen havde igangsat arbejde, med udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Desuden ville der i løbet af sommeren blive igangsat forhandlinger med Nykredit, om omlægning/rentetilpasning af foreningens F5-rentetilpasningslån.

2014 skulle således bruges til at få samlet de løse ender op, og tilvejebragt ny viden om foreningens fremtidige omkostningsniveau.

Der var i budgettet indstillet en 2 % stigning af boligafgiften til at dække almindelige prisstigninger.

Flere var bekymrede for den fortsatte stigning af boligafgiften.

Budgettet for 2014 godkendtes med 14 stemmer for, 4 imod og 1 blank stemme med den foreslåede boligafgiftsstigning på 2 %. Stigningen træder i kraft pr. 1.7.2014.

Ad 5

a. Bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning

Forslaget godkendtes.

b. Forslag om skilt ved Marielystvej 3 med forbud mod cykelparkering.

Det stod under behandlingen af forslaget hurtigt klart, at det især var hjemmehjælpere der parkerede deres cykler, så trafikken ind og ud af opgangen blev generet. Bestyrelsen ville derfor tage kontakt til Frederiksberg kommune, så arbejdsgiveren kunne instruere sine folk i at cykelparkere mere hensynsfuldt. Hvis dette mod forventning ikke får den ønskede virkning, vil bestyrelsen få opsat et skilt med en venlig besked om at cykler kan stilles i stativet ved Marielystvej 5.

c. Forslag om udskiftning af hoveddørslåse.

Forslaget var blevet genfremsat, fordi den pris, der var blevet godkendt for projektet på sidste års generalforsamling, havde vist sig at være for lav. Forslaget blev forkastet med 11 stemmer imod, 5 for og 1 blank stemme. Bestyrelsen påtog sig, at beskrive låsesmedens løsningsforslag i det kommende nyhedsbrev.

Ad 6

Det besluttedes, at der i det kommende år skulle afholdes 2 arbejdsdage. Der vil blive afholdt, som foreslået, henholdsvis lørdag den 20. september 2014, og lørdag den 25. april 2015.

Gebyr for udeblivelse andrager fortsat kr. 500.

Ad 7

Formand Birgitte Rosendal Meibom genvalgte for 2 år.

Som bestyrelsesmedlemmer genvalgte Mie Børre Mangelsen, og nyvalgt blev Charlotte Simonsen – begge for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Birgitte Rosendal Meibom	2 år
Bestyrelsesmedlemmer:	Charlotte Simonsen	2 år
	Mie Børre Mangelsen	2 år
	Kim Bording	1 år
	Marianne Rosendal	1 år
	Klaus Hansen	1 år

Som suppleant genvalgte Kirsten Juhler for 1 år.

Ad 8

Birgitte Rosendal Meibom gjorde opmærksom på, at generalforsamlingsreferater ikke længere udsendes på papir, med mindre man beder administrator eller bestyrelsen om det. Referaterne findes på hjemmesiderne <http://abmarielyst.dk> og www.nemonline.dk. Administrator blev bedt om, at der sendes et referat på papir til Ellen Schultz, Marielystvej 5, 3. mf.



Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.50.

Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side

København, den 22/5 2014

Søren Kornum, dirigent & referent

A/B Marienlyst - Bestyrelsens beretning

v/ Formand Birgitte Rosendal Meibom - Generalforsamling torsdag d. 8. maj 2014

Økonomi

Bestyrelsen har i indkaldelsen foreslået en mindre stigning på boligafgiften dvs. 2% fremfor de 4% de sidste par år. Det er stadig en fortsættelse af den plan, som vi har ført et par år: Øgning af boligafgiften – både pga inflationen – men især, så vi kan betale afdrag, når vi skal refinansiere det ene af foreningens to lån. Lånet skal refinansieres til årsskiftet, og bestyrelsen forbereder sig ved at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan samt indlede møder og forhandlinger med banken/kreditforeningen.

De penge som vi opsparer, plus det overskud foreningen har fra tidligere salg af de sidste lejligheder, kan anvendes på enten 1. at afdrage ekstraordinært på gæld eller 2. at vedligeholde ejendommen.

Afdrag af gæld vil give lavere driftsomkostninger, men afdrag af gæld vil samtidig betyde, at foreningens andelsværdi stiger. Ikke alle boliger i AB Marienlyst sælges til andelsprisen, så den filosofi hænger ikke helt sammen. Man skal i hvert fald regne godt derpå, og det forbereder vi som sagt sammen med administrator, Søren Kornum.

Det blev nævnt sidste år, at de andelsboliger, som er handlet inden for de sidste 2-3 år er handlet til gennemsnitligt 20-25% under andelspris. Vi havde også en forventning om, at lejligheder på Bendzvej ville sælge til andelsprisen, hvilket blev bekræftet her i maj, hvor en af de større boliger på 4. sal blev solgt til prisen inkl. forbedringer via et eksternt salg (dvs. ikke via ventelister). Der er kommet gang i salget af boliger på Frederiksberg generelt, hvilket er positivt i den sammenhæng.

Til orientering, er der tre boliger til salg i øjeblikket. To 1-vær og den store lejlighed på 4. sal; alle i Marienlystvej 5.

Vi har haft store problemer med vaskeriets betalingssystem. Telefonforbindelse skulle etableres på ny, tekniker skulle på flere gange – og det tog både ressourcer og kostede mange penge, at få på plads. Det skulle meget gerne komme på plads nu; men alt dette forklarer, hvorfor opkrævninger for vask har været så uregelmæssig.

Dyre kortslutninger på el-nettet i vores opgange har været meget kostbart, og bestyrelsen håber, at de nye lamper løser dette. Det kostede 117.000,- at udskifte alle lamperne i opgangene, men dét, at lamperne slukker i perioder, skulle give mindre belastning af systemet og dermed færre eller ingen kortslutninger. Desuden skulle de meget gerne have en positiv indvirkning på el-forbruget.

Antal andelshavere samt salg og overdragelser

Vi er nu 37 andelshavere og 3 lejere.

Grethe Halberg fraflyttede i februar, og Birgitte og Lars Meibom overtog Bendzvej 8, 2. th.. Deres andel på Bendzvej 8, 4. th. er solgt, og vi byder velkommen til nye andelshavere, Lone & Jørgen Sheel.

Bestyrelsen opgaver 2013/2014

Desværre er efterisolering af altaner heller ikke i år blevet udført. Det er stadig på budgettet, og bestyrelsen planlægger, at den rådgiver, vi har valgt til at udarbejde vedligeholdelsesplan, også kan få denne opgave udført sammen med et par andre vedligeholdelsesopgaver, der kræver rådgiver-styring.

Dette skete, da der skulle anvendes tid på andre opgaver:

Forsikringsager: Det er ikke sådan, at hverken forsikringsmægler eller forsikringsselskab tager sig af det praktiske med at få priser ind, når tingene skal repareres. Det gør bestyrelsen, når andelshaver selv ikke er i stand til at tage sig af dette. Efter indbruddet i B10, er dør til bolig udskiftet og hoveddøren er reoveret.

Frederiksberg Kommunes rottefænger konstaterede brud på en kloak i gården, fordi der var set rotter i gården. AB Marienlyst blev pålagt at få dette arbejde udført akut, og der blev gravet op, kloak repareret og asfalteret på ny. Her var der ikke tid til at tage tilbud ind – det skulle bare laves.

Når vi skal have levet større opgaver, får vi altid tre tilbud. Der har været brug krudt på at få tilbud på maling af opgange og ikke mindst valg af farver. Vi fik tilbud på udskiftning af lamper i opgange.

Vi havde pludselig mus på altaner og i en enkelt bolig. Fælder blev sat op, mus blev fanget og skadedyrsbekæmpelsesfirma anbefalede, at rådhusvinen, der voksede ved opgangen Bendzvej 8 og op til altanen på 2. sal blev fjernet. Her fik vi kontakt til naboejendommen, AB Tove, som straks to affære og fjernede planten på muren. Det er vigtigt, at planten holdes væk fra muren.

Der er ingen, som ønsker at leje den lille garage i gården, og bestyrelsen fik derfor omstillet låsen, så den nu anvendes som ekstra cykelrum.

Vi bruger tid to gange om året på at arrangere arbejdsdage. Opgaver planlægges og fordeles, vi indkøber materialer etc.

I forbindelse med salg, anvender jeg tid på at udbyde bolig til ventelister og følge op på dette.

En gang om året har bestyrelsen budgetmøde med administrator, Søren Kornum, og Lars deltager altid, fordi han er god til den med økonomi.

I år kommer bestyrelsen til at anvende en del tid på refinansiering af lån og den forestående vedligeholdelsesplan.

Smøring af vinduer

Det kan ikke siges nok: Vi SKAL smøre vinduerne. Har I fået det gjort siden sidste år? Syrefri olie er udleveret, og alle skal smøre de vinduer 1-2 gange årligt. Nu er det et år siden, at det blev nævnt sidst – så dette er såmænd bare en opfordring.

Venligst sørg derfor, da vinduerne ellers sætter sig fast og det er derfor ikke muligt at vende dem i forbindelse med vinduespuddning. Hvis du ikke selv kan, spørg en i din omgangskreds eller en nabo (eller Kim P. Bording – seddel i postkasse eller mail : webmaster@abmarielyst.dk). Se at få det gjort – vinduerne er gode, og de skal holde i mange år endnu.

Storskrald

Bestyrelsen håber, at det var fint at arrangere storskrald. Denne gang gik det fint uden at tingene blev splittet helt ad.

Hjemmeside

Foreningen har fået ny hjemmeside, den er fortsat under udvikling. Der er kommet en masse gode forslag, tak for dem. Vi modtager gerne flere. Webmaster (Kim Bording) og bestyrelsen arbejder bl.a. på at få alle vore dokumenter og formularer lagt ud på siden, så de er tilgængelige for alle. Fx referater, ventelister, blanketter til ventelister, regnskaber mv. Derudover vil håndværkerliste og kontaktoplysninger på bestyrelse, samt oplysninger om andele til salg være tilgængeligt.

På sigt vil det også være muligt at tilmelde sig arbejdslørdag via hjemmesiden.

Cykelrum

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle til at respektere hindandens cykler i cykelrummene, der har desværre været nogle tilfælde, hvor enkelte cykler er taget ud af stativerne stillet/kastet op ad væggen for at give plads til "egen" cykel, det er ikke ok.

Tak for indsatsen

...til jer, der tager en tårn i løbet af året. Det er dejligt, at Ellen og Evelyn kigger til bedet på Bendzvej, at Uffe troligt tager sig af papcontainere, der sættes ud til gaden hver 14. dag. Kirsten tager sig af krukkerne i gården, så vi har noget fint at se på i gårdmiljøet. Husk: Ser du, at planterne i krukkerne trænger til vand, står der en vandkande i Bendzvej 8, hvor der også er en vandhane. Bestyrelsen fik hjælp af Kirsten og Ole til at få i alt tre tilbud ind på udskiftning af låse på beboelsesdøre. Anita har taget sig af at få skiftet måtterne i elevatorer – til en god pris.

Stor tak til Mie, Marianne, Rikke, Kim og Klaus for arbejdet i bestyrelsen. Kim har brugt mange timer på at tage sig af bl.a. maling af opgangene Bendzvej 10 og Marielystvej 5 plus nogle mellemgange. Den sidste mellemgang (Bendzvej 10), bliver

malet til efteråret. Endelig fik vi et nyhedsbrev ud i år, hvilket også er et stykke arbejde at få på plads. Alle skal vide, at vi har et godt samarbejde i bestyrelsen – alle er flinke til at støtte op, når vi har akutte opgaver og meget at se til.

Arbejdslørdage

Flot deltagerantal ved arbejdsdagen – både i september 2013 og forleden (søndag d. 4. maj). Det er en fornøjelse, at I alle er så entusiastiske og der bliver så fint på ejendommen. Tak for den gode stemning, og tak for indsatsen til alle!

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 Melbom, 08-05-2014



Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Klaus Hansen som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-285128976746, ip: 193.89.116.106, 22/05 2014 kl. 17:49:19 UTC

Charlotte Simonsen som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-088191971363, ip: 94.101.209.81, 23/05 2014 kl. 07:04:54 UTC

Birgitte Meibom som formand, serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710, ip: 85.82.128.198, 25/05 2014 kl. 08:17:56 UTC

Mie Emma Børre Mangelsen som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036, ip: 87.52.36.101, 26/05 2014 kl. 18:11:24 UTC

Kim Perneckzi Bording som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299, ip: 87.60.185.135, 29/05 2014 kl. 20:17:36 UTC

Marianne Rosendal som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-182827420838, ip: 62.199.34.90, 02/06 2014 kl. 07:12:06 UTC