



År 2019 den 29. april 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, lovpligtigt bilag 4 nøgletal og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften pr. 1.7.2019 nedsættes med 18 % (atten procent), fordi ydelsen på foreningens F10 flexlån er faldet markant ved rentetilpasningen pr. 1.1.2019. Lånets nye lavere ydelse er gældende i 10 år frem til 1.1.2029.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med foreningens revisor og administrator at omprioritere lån i realkreditinstitut eller pengeinstitut under forudsætning af, at bruttoydelsen på det nye lån ikke overstiger bruttoydelserne 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 foreslår afskaffelse af andelsbeviser. Da fremsendelse af breve er blevet langsom og dyr, anbefales det at afskaffe andelsbeviserne. Det kræver en vedtægtsændring.
 - c. Ved salg af ejendommens boliger, er der oplevet udfordringer med det el-tjek, som vedtægten foreskriver skal foretages. Bestyrelsen foreslår, at vedtægten ændres, så at det er bestyrelsen, der udpeger den elektriker, der skal foretage el-tjek i forbindelse med salg af andele.
6. Fastsættelse af antal arbejdsdage for det kommende år samt fastsættelse af tillæg til boligafgiften for manglende deltagelse.
7. Valg
 - a. af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år.
 - b. af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år.
 - c. af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år.
 - d. af 1 suppleant for 1 år.
8. AB Marielyst nye hjemmeside er under udvikling. Vi vil gerne have input fra foreningens medlemmer, når vi har præsenteret, hvor langt vi er med den nye hjemmeside.
9. Eventuelt

Ad 1

Formand Birgitte Rosendal bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 26 andelshavere og der forelå desuden 3 fuldmagter, så 29 ud af i alt 38 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var indkommet 3 yderligere forslag efter indkaldelsen til behandling under dagsordenens punkt 5: 1) et forslag fra haveudvalget om etablering af nye indgangspartier ved Bendzvej 8 og 10, 2) et husordensforslag fra Marie Christensen om at afkorte tidsgrænsen for støj fra kl. 19.00 til kl. 18.00 på hverdage ved længerevarende renovering, og 3) et husordensforslag fra Marie Christensen om bedre naboorientering ved længerevarende renovering.

Søren Kornum blev også valgt som referent.

Ad 2

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

Det blev på spørgsmål oplyst, at KONE var færdig med deres del af elevatorrenoveringsprojektet, mens den indvendige istandsættelse af elevatorstolene først vil blive iværksat som vedligeholdelsesprojekt i løbet af i år.



Et medlem så gerne at altanerne blev nymalet.

Og endelig oplyste formanden at man i dørtelefonprojektet forudsatte samme ledningsføring som nu, og at projektet ville komme til at omfatte efterreparation af skader, der måtte opstå i de enkelte lejligheder.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 3

Søren Kornum gennemgik årsregnskabet for 2018, som udviste et overskud på kr. 443.963 før afdrag på prioritetsgæld. Afdrag på kreditforeningslåne havde i 2018 udgjort kr. 181.761.

I driftsbudgettet for 2018 var der afsat 2.792.000 kr. til genopretning og reovering. Budgetrammen indeholdt kr. 2 mio. til elevaturreovering. Udgiften hertil havde andraget 1.950.854 kr. som i regnskabet figurerede under anlægsaktiverne som installationsudgift. Der var i året ikke gennemført tidligere planlagte projekter til fornyelse af dørtelefoner, nye datakabler, udskiftning af vaskemaskiner og efterisolering af altaner.

Søren Kornum gennemgik andelsværdiberegningen, som indeholdt en indstilling fra bestyrelsen om at forhøje andelskronen fra 49,00 til 51,00. Der er i andelsværdiberegningen herefter indeholdt en reserve på kr. 4.028.965.

Såvel regnskabet for 2018 som ny andelskrone på 51,00 godkendtes.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal med en bemærkning om at den eneste nye oplysning i bilaget i forhold til regnskabets nøgletal er punkt L1 om, om foreningen har en vedligeholdelsesplan eller ej.

Ad 4

Birgitte Rosendal forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2019. Budgettet var opstillet ud fra en forudsætning om uændret boligafgift og drift, idet bestyrelsen havde udskilt spørgsmålet om nedsættelse af boligafgiften med 18% til særskilt beslutning.

Budgettet indeholdt en samlet oversigt over besluttede, men endnu ikke udførte vedligeholdelsesprojekter, som bestyrelsen ville forsøge at realisere i 2019.

Generalforsamlingen godkendte nedsættelsen af boligafgiften på 18% med applaus. Nedsættelsen skyldes kraftigt rentefald på foreningens store F10-rentetilpasningslån i Nykredit pr. 1.1.2019 og iværksættes med virkning fra den 1.7.2019

Budgettet for 2019 og boligafgiftsnedsættelsen godkendtes herefter enstemmigt.

Ad 5

a. Bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning

Forslaget godkendtes enstemmigt.

b. Vedtægtsændringsforslag til § 6.4. om afskaffelse af andelsbeviser

godkendtes endeligt med 28 stemmer for og 1 stemme imod og har følgende formulering:

"Der udstedes eller transporteres ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af andele, da det er købsaftalen, der danner grundlag for overdragelse af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport."

c. Vedtægtsændringsforslag om udvidelse af § 14 D stk. 4, 2. afsnit om, at bestyrelsen udpeger autoriseret el-installatør til udførelse af el-tjek i lejligheder ved overdragelse

godkendtes endeligt med 23 stemmer for, 5 stemmer imod og 1 blank stemme og har følgende formulering som sidste punktus i stk. 4 2. afsnit:

"Autoriseret el-installatør udpeges af bestyrelsen"



d. Forslag fra haveudvalget om etablering af nye indgangspartier ved Bendzvej 8 og 10.

Jacob Hovn forelagde haveudvalgets forslag og omdelte projektoversigt, der viste placeringen af brostensbelagte indgangsstier m.m.. Den skitserede løsning havde været forelagt Frederiksberg kommune og var blevet godkendt. Det var forudsat at arbejdet blev udført af haveudvalgets medlemmer: Jacob Hovn, Mie Børre Mangelsen, Marie Christensen og Jacob Berg samt frivillige andelshavere. Haveudvalget søgte generalforsamling om 110.000 kr. til realisering af opgaven.

Debatten viste at andelshaverne ønskede at indgangspartierne blev anlagt med gangfliser hvor der kunne være brosten imellem fliserne og til afkantning af stiarealet.

Forslaget blev med denne justering vedtaget med 25 stemmer for og haveudvalget ville gå i tænkebox om den konkrete udformning til stiernes belægning.

e-f. To forslag til ændring af husordensbestemmelse 2.b. fra Marie Christensen om at afkorte tidsgrænsen for støj fra kl. 19.00 til kl. 18.00 på hverdage ved længerevarende reovering samt om at give bedre naboorientering ved længerevarende reovering.

For forslaget om at afkorte tidsgrænsen fra kl. 19.00 til 18.00 stemte 16, imod stemte 9, mens 4 hverken stemte for eller imod, og for forslaget om at give bedre naboorientering stemte 20, 4 stemte imod og 5 stemte hverken for eller imod. Den nye husordensbestemmelse lyder herefter i sin helhed:

”Støjende arbejde med for eksempel hammer, boremaskine eller andet støjende værktøj og maskiner, må udføres på følgende tidspunkter:

Mandag – fredag kl. 8.00 – 19.00*

Lørdag kl. 9.00 – 14.00

Søndag og helligdage må der ikke udføres støjende arbejde

* I tilfælde af længerevarende reovering (over en måned), afkortes det tilladte tidsrum for arbejdsstøj til kl. 18.00.

Ved vedvarende arbejdsstøj, adviseres ved opslag i opgangene. Det skal fremgå, hvornår man forventer at støje samt, hvor længe støjen vil foregå. Forud for længerevarende reovering (over en måned), skal andelshaver stille med en omtrentlig arbejdsplan og slutdato til bestyrelse og naboer.”

Ad 6

Det besluttedes, at der i det kommende år skulle afholdes 2 arbejdsdage. De vil blive afholdt, henholdsvis lørdag den 21. september 2019 (uge 38), og lørdag den 25. april 2020 (uge 17).

Gebyr for udeblivelse andrager kr. 500 - senest besluttet i 2018

Ad 7

Bestyrelsesmedlem Kim P Bording genvalgtes og Lykke Hashøj nyvalgtes til bestyrelsen - begge for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Birgitte Rosendal	1 år
Bestyrelsesmedlemmer:	Charlotte Simonsen	1 år
	Mie Børre Mangelsen	1 år
	Kim P Bording	2 år
	Lykke Hashøj	2 år

Som suppleanter nyvalgtes Simon Rothenborg og Martin Dalby Jensen – begge for 1 år.

Ad 8

Lykke Hashøj fortalte, at Simon Rothenborg, Kim P Bording og hun selv nu havde fået grundstrukturen klar til A/B Marielyst nye hjemmeside. Teknikken i Frederiksberg hallerne drillede desværre, så hun ikke kunne vise resultater af hjemmesidegruppens arbejde, sådan som det havde været deres plan. Sidens formål er at informere og orientere. Hjemmesidengruppen efterlyser derfor nu input fra andelshaverne om hvad I gerne vil have på siden. Hjemmesidens adresse er: <https://abmarielyst.staffeli.com/>

Ad 9

Det blev oplyst, at naboejendommen havde stemt nej til etablering af altaner.

Det blev aftalt at bestyrelsen på førstkomende arbejdsdag viser hvor der kan lukes for vand til ejendommen i varmecentralen.

På spørgsmål om hvornår faldstammerne sidst var undersøgt kunne bestyrelsen oplyse at det skete i 2014. Ved evt. problemer med faldstammerne skal bestyrelsen kontaktes.

Der blev spurgt til, hvad der sker med planen om at etablere fælles netværk i ejendommen til internettet. Det blev nævnt at kobberledningsnetværk betragtes som værende for langsomt, og at etablering af fibernetværk er kompliceret med hensyn til kabling, så bestyrelsen er ikke sikker på at kunne færdiggøre projekt herom i 2019.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 21.15.

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

Bestyrelsens beretning

v/ Formand Birgitte Rosendal - Generalforsamling mandag d. 29. april 2019

Tak for indsatsen

Jeg vil starte med at sige 'tak for indsatsen til jer, der tager en tårn i løbet af året. I særdeleshed fordi Klaus Hansen efter mange år i bestyrelsen har bestemt sig for at sige tak for denne gang i sit bestyrelsesarbejde. Klaus takker af med en yderst stor indsats med renovering af elevatorene, som du har klaret sammen med Kim Bording.

Tak til dig, Kirsten Juhler, du har været suppleant i nogle år. Du og Lykke Hashøj har været suppleanter, men har deltaget i bestyrelsesarbejde og møder på 2. år her i 2018/2019. Jeg vil også udtrykke bestyrelsens tak til Anita Mechlenburg for indsatsen i bestyrelsen, frem til udtrædelse sidste år.

Stor tak til alle i bestyrelsen: Mie Børre Mangelsen, Charlotte Simonsen, Kim Bording, Lykke Hashøj, Kirsten Juhler, Anita Mechlenburg og Klaus Hansen for jeres indsats med arbejdet i bestyrelsen.

Jacob Hovn tager sig troligt af papcontainere, der sættes ud til gaden hver 14. dag, og Hans-Jørgen kører containerne på plads. Der sættes stor pris derpå.

Paul Rosendal står hver morgen og klapper pap sammen, så der er bedre plads og fjerner samtidig det affald, som er sorteret forkert. Det vil dog være fint, hvis vi alle koncentrerede os lidt mere om at gøre plads til alle naboers pap ved at klappe det sammen samt sørge for at sætte os ind i, hvor enkelt det reelt er at sortere sit affald korrekt.

Antal andelshavere samt salg og overdragelser

Vi er stadig 38 andelshavere og en enkelt lejer.

Vi har fået nye naboer og sagt farvel til nogle. Ellen Danielsen, Käthe Schlüter, Poul-Erik Vormark, Gerda Hansen gik bort i 2018, og Jesper Vinther fraflyttede i 2018. Alt dette gav tre interne flytninger, og vi har efterfølgende fået i alt fem nye andelshavere:

Marielystvej 5, 2. mf. bebos af Thomas Meibom, Marielystvej 3, 1.th. er overtaget af Martin Dalby, Marielystvej 3, 3.tv. af Malthe Gryndahl Hall, Marielystvej 3, 2.th. er overtaget af Tomas Youngman og Julia Dyrnum og Marielystvej 5, 2.mf. er overtaget af Marie Enemark Nielsen. Husk at eksisterende andelshavere kan skrive sig på intern venteliste til anden bolig. Hver andelshaver kan stille en person på ekstern venteliste.

Flytninger har afstedkommet en del istandsættelse som igen har givet meget arbejdsstøj i ejendommen i forbindelse med istandsættelser. Særligt to boliger har været igennem gennemgribende istandsættelser.

Som beboer/andelshaver er man i sin fulde ret til at istandsætte. Positivt er, at de pågældende to renoveringer skete samtidig, så det ikke blev spredt over en endnu længere periode.

Idet de pågældende istandsættelser var så omfattende, måtte bestyrelsen undervejs gå i dialog med de pågældende andelshavere og bede om specifikke planer for støj, så naboer kunne planlægge derefter.

Det er i hvert fald gået op for bestyrelsen, at i forbindelse med *meget** støjende arbejde, må vi bede andelshavere specificere dette, da det er belastende at være nabo dertil.

* Fx fjernelse af gulv, banke badeværelsesgulv op, rillefræse i vægge til ny strøm, gulvafhøvling og lignende med maskiner, der larmer meget.

Bestyrelsen opgaver 2018/2019

Arbejde med at forberede overdragelse af i alt otte boliger har været omfattende.

Elevatorerne i vores ejendom er blevet renoveret, og dette arbejde er forløbet godt til trods for, at det blev lidt forsinket. Forventning om mindre støj er indfriet. Desuden kører elevatorer hurtigere. Vi forventer naturligvis større driftssikkerhed og mindre el-forbrug, hvilket tiden fremover viser. Klaus og Kim har afviklet projektet virkelig godt. Vi har haft rådgivende ingeniør på opgaven, men alligevel er der ting, som bestyrelsen tager stilling til og anvender tid på.

Der er malet udvendigt træværk på ejendommen, hvilket igen er forløbet flot, da vi har super godt samarbejde med maler Carsten Olsen og hans folk. Tak Kim, fordi du tager dig af dette.

2018 blev ikke året, hvor vi endelig fik lavet efterisolering af altanerne. Vi har heller ikke nået at skifte vaskemaskinerne, som skal ske, fordi de er dyre i reparation, og der er hensat midler til udskiftning. Det bliver i denne sæson i stedet.

Dørtelefonerne er der fortsat store problemer med. Især i Bendzvej 10 + Marielystvej 5, hvor dørtelefonen ofte er defekte, og det koster dyrt i reparationer. Vi har afsat midler dertil i budgettet i flere år, og det vil være skønt at få det på plads i dette år, da vi ikke nåede det i 2018 heller. Men vi har da fået bedt leverandør om tilbud derpå, og dette arbejder Lars Hansen (Marielystvej 5, 4. th.) og til dels Klaus Hansen på.

Småopgaver med murerarbejde, el-arbejde er foretaget løbende ligesom at vi har haft udfordringer med manglende varmt vand og varme pga af ventiler, pumper etc. Der var også en længerevarende central strømafbrydelse på et tidspunkt. De sidste sager og tilfælde, har vi heldigvis været forskånet for tidligere. Dog viser det, hvor sårbare vi er, og hvor afhængige vi er af, at teknikken fungerer og der er fokus på vedligehold, tilsyn og overblik over situationer, så tingene løses fornuftigt.

Både vores tilknyttede elektriker, Johnny Pedersen, og vores tilknyttede VVS'er, Thomas Horndrup, er stabile folk, som er loyale. I dette vil jeg samtidig nævne vores rengørings- og viceværftfirma, Rengørings-agenterne. De opleves som stabile, dygtige og engagerende og bestyrelsen sætter pris på arbejdet samt samarbejdet, som bare triller.

Haveprojektet blev flot rundet af for sæsonen. Der blev etableret bede med nye planter og pga den tørre sommer måtte vi vande især bøgehækken, som så overlevede! Alt har klaret sig flot, for vi har i fællesskab gjort meget for vores fælles projekt. Haven ser ud til at gøre vores arbejdsdage mere indholdsrige og hyggelige. Det bliver dejligt at se jer anvende haven i denne sæson – og gør nu god brug af den!

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, 29-04-2019.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Charlotte Simonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088191971363

IP: 94.101.xxx.xxx

2019-05-09 12:15:27Z

NEM ID 

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-05-10 07:05:57Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-05-10 07:05:57Z

NEM ID 

Birgitte Rosendal

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-05-11 16:04:27Z

NEM ID 

Bodil Lykke Hashøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-078174831955

IP: 185.107.xxx.xxx

2019-05-11 19:45:21Z

NEM ID 

Mie Emma Børre Mangelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-05-13 12:58:17Z

NEM ID 

Kim Perneckzi Bording

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299

IP: 80.198.xxx.xxx

2019-05-13 21:48:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D7XOJ-2S50K-115FC-01LOHA-3JCF5-FAPZ7

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/validate>