

A/B Margueritten
Ny Carlsberg Vej 16-20
1760 København V



København 21. januar 2014

Referat fra A/B Marguerittens ordinære generalforsamling torsdag den 16. januar 2014 klokken 19:00 i Vesterbro Kulturhus, Lyrskovgade 4.

Følgende var tilstede:

1. Mie Kirstine Rasmussen, 16, st. th.
2. Trine Middelbo Sørensen, 16, 2. th.
3. Peter Wilhelm Hjørnet, 16, 2. tv.
4. Ulla Friberg, 16, 3. th.
5. Lotte Olsen, 16, 3. tv.
6. Jytte Dorrith Thomsen, 18, st. th.
7. Alexia Dahl Jensen og Jesper Stemann Wolfhagen, 18, 1. tv.
8. Peter Lütken Wolffbrandt, 18, 2. th.
9. Kirsten og Bo Lütken Petersen, 18, 4. th.
10. Sørine Latorre Petersen, 18, 4. tv.
11. Erna Torndahl Guldbøg, 20, st. tv.
12. Kristian Bülow Pedersen, 20, 1. tv.
13. Tim Langenberg Henriksen, 20, 2. tv.
14. Thorbjørn Isholm Petersen, 20, 3.

Desuden var følgende repræsenteret ved fuldmagt:

15. Anders Middelbo Sørensen, 16, 1. tv.
16. Birgit Henriksen, 18, st. tv.
17. Henrik Reimers, 18, 2. tv.
18. Jan Herlev, 20, 1. th
19. Siff Baj Døssing, 20, 2. th.

Tilstede var også:

Geertje Engelholm revisor fra Nielsen & Christensen, samt
Jeppe Blohm Nielsen fra Gaihede a/s

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, revisonsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
 - a. Renoveringsarbejder m.v.
6. Valg:
 - a. Formand.
 - b. Bestyrelsesmedlem.
 - c. Bestyrelsesmedlem.
 - d. Bestyrelsessuppleant.
 - e. Bestyrelsessuppleant.
7. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og foreslog Thorbjørn Isholm Petersen som dirigent.

Punkt 1 - Valg af dirigent.

Thorbjørn blev enstemmigt valgt som dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet i overensstemmelse med vedtægterne.

Herefter var der optælling af tilstedeværende medlemmer, i alt 14 og der blev indkaldt fuldmagter fra 5, hvoraf en blev erklæret ugyldig, da den ikke var korrekt udfyldt, i alt 4. Det vil sige at generalforsamlingen var beslutningsdygtig med 18 stemmeberettigede eller 3/5 af foreningens medlemmer.

Punkt 2 - Bestyrelsens beretning

Velkommen til nye medlemmer:

18, 1. tv. Alexia Dahl Jensen & Jesper Stemann Wolfhagen.

Generelt.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 10 bestyrelsesmøder, vi har deltaget i Gårdlaugets generalforsamling i april, og vi havde en ekstraordinær generalforsamling i februar, hvor nye vedtægter, som var lavet i samarbejde med ABF, blev vedtaget.

Bestyrelsen valgte i foråret at opgive samarbejdet med DEAS boligadministration og per 1. juni indgå aftale med Sjeldani boligadministration, dette har medført et både tættere og billigere samarbejde med administrator. I forbindelse med skift af administrator har foreningen også skiftet bankforbindelse til Arbejdernes Landsbank.

Til opdatering af ejendommens tilstand har foreningen indledt samarbejde med rådgivningsfirmaet Gaihede a/s. Foreningens tilstandsrapport fra 2009 blev derfor i april måned opdateret af Gaihede a/s og bestyrelsen har, inden for det økonomiske råderum, fået effekturet nogle af anbefalingerne fra vedligeholdelsesgennemgangen. Bestyrelsen vil fremover arbejde målrettet for at ejendommen holdes i så god stand som muligt og har her på generalforsamlingen stillet forslag om renovering af facader og nye vinduer.

Økonomi

Bestyrelsen er af den holdning, at vores økonomi hele tiden skal overvåges og optimeres således de månedlige ydelser for den enkelte bliver holdt på et minimum.

Skift af boligadministrator medførte lavere omkostninger og fremadrettet er der indgået aftale om ny og billigere forsikring for ejendommen.

Vaskeriet giver stadig et underskud, hovedparten af underskuddet er dog genereret af reparationer på maskinerne så vi vil undersøge muligheder for finansiering af nyere maskiner, som bruger mindre energi.

Ejendommen

Der har været sprængt varmtvandsrør i fyrrummet, hvor der løb meget varmt vand ud, en del af udslippet blev dog erstattet af forsikringen.

Foreningen har indgået aftale med YouSee og lige før påske kom der således signal på det nye anlæg, alle fik mulighed for at indgå individuelle aftaler med forskellige programpakker. Det gamle antenneanlæg fortsætter med de danske og svenske licenskanaler og Boxer TV.

Arbejdsdagen den 25. maj blev afviklet i god ro og orden og til fællesspisning valgte vi at grille i gården, hvilket var en succes som vi vil gentage fremover.

Hovedtrapperne har fået en gang lak, igen, hvilket er noget vi skal være opmærksomme på bliver gjort jævnlige, hvis vi vil beholde den nuværende belægning på trapperne.

Vores kloaker er blevet fotograferet og i det omfang der var skader er de blevet repareret. Der blev fundet en rotterede i afløbssrøret under cykelkælderen i nummer 18, da røret blev ordnet medførte det at der kom rotter op i kælderen under trappen til nummer 18, disse blev fanget og diverse indgangsveje er nu muret til og der er etableret rottespærre i de 3 afløbsrør vi har ud til vejen.

Der er blevet udbedret skader på taget, tagrenderne er blevet rensed og i det omfang det har været muligt er de blevet rettet op. I den forbindelse blev en del af cykeloverdækningen ud for nummer 16 nedtaget, den er endnu ikke genetableret, da vi forventer stilladser på bagsiden af ejendommen i en ikke alt for fjern fremtid. Dertil kan også siges, at bestyrelsen er af den opfattelse at alt materiel (kraner, lifte m.v.) som kan komme ind af porten i Haderslevsgade også bør kunne komme rundt i gårdene uden at fremkommeligheden er begrænset af faste installationer.

Der har været en hovedstrømafbrydelse i vejen, som medførte opgravning af fortovej og etablering af ny kabelkasse ud for nummer 18, i den forbindelse fik vi HOFOR til at rette vores trappesten op, da de lå noget skævt efter en opgravning i 2009.

Der er sat elektroniske termostater i kældrene således temperaturen holdes på 15 grader.

Foreningen har haft indhentet tilbud på etablering af elevatorer i stedet for køkkentrapperne, men det var dyrt og ville medføre nogle uhensigtsmæssige ombygninger, blandt andet sprinkleranlæg på hovedtrappen og nødnedgang fra loftrumene.

Generelt om vores fællesrum i kældre og lofter har vi nogle velmente opfordringer:

- Brug ikke tørrelofterne til opbevaring af tøj.
- Fjern cykler som ikke anvendes fra stativer og cykelkældre.
- Stil ikke gamle møbler og andre ejendele på fællesarealerne.
- Tag ikke batterier ud af brandmelderne.
- Holde øje med at hoveddørene på for- og bagtrapper er låst, når det er koldt kan de godt køre lidt trægt, så hjælp dem eventuelt lidt på vej.
- Hvis I opdager udbrændte pærer eller skader på ejendommen, herunder vaskeriet så send en mail til marguerittens@gmail.com så sørger vi for at tingene bliver udbedret.
- Hvis I har interesse i gården eller Vesterbro lokaludvalg så stil op til deres bestyrelser.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt bestyrelsens beretning.

Punkt 3 - Forelæggelse af årsrapport, revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Revisor Geertje Engelholm gennemgik årsrapporten og gjorde opmærksom på, at bestyrelsen foreslog uændret andelskrone på 150,- kroner, hvilket umiddelbart kan aflæses i note 12 for de andele der ikke har altan, her er tallene for 2011/12 og 2012/13 ens. For andele med altaner skal man, da der har været afdrag på altanlån, tillægge friværdien, jævnfør side 11 i årsrapporten.

Thorbjørn henledte opmærksomheden på, at vores foreningskonto er hos Arbejdernes Landsbank og ikke Danske bank som anført

Tim Henriksen gjorde opmærksom på, at administrator konsekvent betaler vores ejendomsskatter for sent med det resultat at vi bliver pålagt morarenter. Principielt bør det ikke ske og bestyrelsen bør tage sagen op med nuværende administrator således det ikke gentager sig.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Geertje Engelholm gennemgik budgettet og formanden konstaterede at der ikke sker ændringer i boligafgiften og beløbet "Reserveret til vedligehold" ikke fremover vil figurere i regnskab og budget da det var vedtaget for perioden 2010-2013.

Tim Henriksen gjorde opmærksom på at ejendomsskatten for 2014 ville udgøre 102.850,- kroner og renovation 81.125,- kroner.

Med de nævnte ændringer blev budgettet herefter vedtaget.

Punkt 5 – Forslag.

Bestyrelsen fremlægger forslag om renoveringsarbejder m.v. med følgende oplæg:

"Vores vedligeholdelsesplan fra 2009 blev i april 2013 opdateret af firmaet Gaihede a/s.

I den opdaterede vedligeholdelsesplan "Vedligeholdelsesgennemgang AB Margueritten, er, blandt andet, anbefalinger om reparationer af facader og udskiftning af vinduer.

Iværksættelse af anbefalingerne er efterhånden påkrævet og tidspunktet for at komme i gang er gunstigt idet renten er lav og vi har en forventning om delvis finansiering af byfornyelsesmidler fra en Vesterbropulje som bringes i anvendelse sidste gang her i 2014.

Bestyrelsen fremlægger derfor forslag om udskiftning af vinduer og partiel renovering af facader i henhold til "Forslag om renoveringsarbejder mv. AB Margueritten" udarbejdet af Gaihede a/s og ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at gå i gang renoveringsarbejdet i henhold til planen, herunder at få arbejdet finansieret bedst muligt i henhold til vedtægternes §24 stk. 2, med den klare forudsætning, at boligafgiften ikke berøres".

Tim Henriksen og Kristian stillede spørgsmål til finansieringen af projektet herunder, hvorledes bestyrelsen vil forholde sig, hvis det bliver nødvendigt at forhøje boligafgiften på grund af renoveringen.

Bo svarede at, hvis vi planlægger på at optage et 30-årigt realkreditforeningslån, vil udgifterne til den nødvendige finansiering ligge indenfor, hvad vi har overskud til i budgettet. Vi er dog åbne over for andre forslag til finansiering som kan gøre projektet billigere eller afdrage eventuel gæld hurtigere.

Hvis projektet ikke kan gennemføres uden stigning i boligafgiften har vi en anden situation og projektet vil blive revurderet, idet det er en forudsætning at boligafgiften holdes i ro. Bestyrelsen

ønsker størst mulig konsensus i sagen og vil, hvis der er behov for det, indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Jeppé fra Gaihede a/s besvarede spørgsmål og sagde blandt andet at tidsperspektivet for udførelse af arbejdet er 8-12 uger per facade, samt at der i forbindelse med udskifningen af vinduer på bagsiden vil være mulighed at erstatte et vindue med en ekstra udgang til altan eller eventuelt etablering af en fransk altan, sådanne ønsker vil dog være for egen regning.

Jeppé sagde videre, at hvis bestyrelsen bemyndiges til at gå videre med projektet, vil planen være at der indsendes en ansøgning om støtte til Københavns Kommune sammen med materiale som sætter kommunen i stand til at se, at projektet kan lade sig gøre, dette skal ske senest 1. februar 2014. Svaret fra kommunen kan forventes i løbet af sommeren. Hvis svaret fra kommunen er positivt indhentes der efterfølgende tilbud og laves kontrakt. Arbejdet forventes så startet i 2015 på det tidspunkt som er aftalt i kontrakten.

Efter diskussion om de muligheder, der er i projektet og naturligvis også ulemper blev bestyrelsens bemyndigelse til at iværksætte planen blev herefter enstemmig vedtaget.

Punkt 6 - Valg

a. Formand

Bo Lütken Petersen blev enstemmigt genvalgt som formand for en to-årig periode.

b. Bestyrelsesmedlem

Peter Wilhelm Hjørnet blev enstemmigt genvalgt som bestyrelsesmedlem for en to-årig periode.

c. Bestyrelsesmedlem

Vakant

d. Bestyrelsessuppleant

Sørine Latorre Petersen blev enstemmigt valgt som 1. suppleant for en et-årig periode.

e. Bestyrelsessuppleant


Lotte Olsen blev enstemmigt valgt som 2. suppleant for en et-årig periode.

Punkt 7 - Eventuelt.

Bo gjorde opmærksom på, at den fælles arbejdsdag i år vil være lørdag den 14. juni og kom med en opfordring til, på foreningens vegne, at stille op til Vesterbro lokalvalg eller bestyrelsen i gårdlauget.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og sluttede generalforsamlingen.

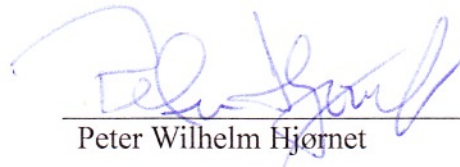
Underskrifter:



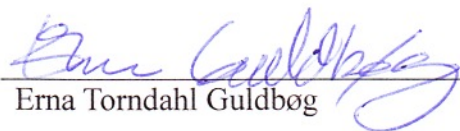
Thorbjørn Isholm Petersen - Dirigent



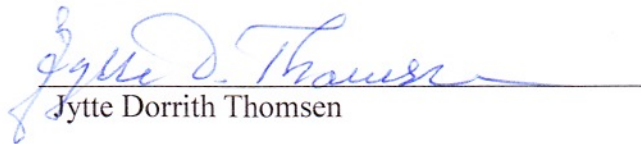
Bo Lütken Petersen - referent



Peter Wilhelm Hjørnet



Erna Torndahl Guldbøg



Jytte Dorrith Thomsen