BY & BOLIG®
ADMINISTRATION A·S

719 – A/B Marielyst
Referat af ordinær generalforsamling – 14.5.2013

År 2013 den 14. 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. Foreningen har ifølge regnskabet for 2012 et bankindestående i Nykredit Bank på 3.347.993 kr. pr. 31.12.2012. Da der ikke er garanti for bankindeståender på mere end 100.000 € i samme pengeinstitut, foreslås det at give bestyrelsen bemyndigelse til at fordele den til enhver tid værende bankbeholdning på flere pengeinstitutter, så den samlede beholdning til enhver tid er dækket af EU's garantiregler.
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 14 dage for sent i forhold til vedtægtens bestemmelse. Ingen var imod generalforsamlingens lovlige afholdelse. Da der var mødt 20 andelshavere, og der desuden forelå 4 fuldmagter, var 24 ud af i alt 35 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen, som herefter også var beslutningsdygtig.

Der var efter dagsordenens udsendelse indkommet 3 forslag til behandling under dagsordenens punkt 5 og et ændringsforslag til behandling under dagsordenens punkt 6.

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.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad 3.
Søren Kornum gennemgik årsregnskabet for 2012, som udviste et ordinært overskud på kr. 348.509 eksklusiv fortjenesten fra salg af én lejelejlighed på kr. 683.747.

Det ordinære resultat var ca. 325 t.kr. bedre end budgetteret. Forbedringen skyldtes dels en forbedring af indtægtsgrundlaget på ca. 100 t.kr. efter salg af tomme lejligheder dels en besparelse på de løbende vedligeholdelsesudgifter med ca. 80 t.kr og forsinket bekæmpelse af kuldebro med ca. 125. t.kr. Sidstnævnte udgift vil dog blive afholdt i 2013.

Det blev drøftet at lade foreningen anvende nogle af sine likvide midler til køb af obligationer for at opnå højere rente og muliggøre ekstraordinær indfrielse af inkonvertible lån.

Regnskabet godkendtes.

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 1.046.238 kr.

Også andelskronen på 49,00 godkendtes.

Ad 4.
Birgitte Rosendal Meibom og Lars Meibom forelagde det fremsendte drifts- og likviditetsbudget for 2013, som igen indeholdt det fra 2012 udskudte forslag om at afhjælpe problemet med kuldebroerne under altandørene for 125.000 kr., et forslag om at renovere opgangenes belysning for 150.000 kr samt en budgetramme på 250.000 kr. til den løbende vedligeholdelse.

Lars Meibom forelagde bestyrelsens forslag om at lade boligafgiften stige med 4 % i indeværende år og forklarede desuden, at der også i de følgende 2 år ville være behov for at gennemføre tilsvarende årlige 4%'s forhøjelser. Af stigningen er de 2% afsat til at dække prisudviklingen, og de resterende 2 %'s stigning er nødvendig for at klargøre boligafgiften til, at foreningen i et roligt tempo bygger op til at afdrage på det ene af sine to kreditforeningslån, når lånet på 12,1 mio. kr. skal refinansieres den 1.1.2015.

Det aftaltes at bestyrelsen kunne indkøbe en 10-årig vedligeholdelsesplan for at have et planlægningsværktøj til at prioritere vedligeholdelsesindsatserne.

Budgettet for 2013 godkendtes med den foreslåede boligafgiftsstigning på 4 %. Stigningen træder i kraft pr. 1.7.2013.

Ad 5.

a) **Bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning**
Forslaget godkendtes.

b) **Forslag om at placere foreningens likvide midler i forskellige pengeinstitutter**
Forslaget tog sigte på at få garanteret samtlige foreningens midler med EU's indeståendegaranti på 100.000 €. Ved forhandlingen af forslaget gav andelshaverne udtryk for at også indkøb af obligationer kunne give en bedre sikkerhed end den nuværende placering af over 3 mio. kr. i ét og samme pengeinstitut. Det besluttedes derfor at give bestyrelsen bemyndigelse til i samråd med revisor og bank at kunne placere op til 3 mio. kr. enten på aftaleindskud i op til 12 måneder eller i obligationer.

c) **Forslag om videoovervågning af trappeindgange med en budgetramme på ca. 20.000 kr.,** som var stillet af Asmus Koefoed godkendtes med 18 stemmer for, 3 imod og 3 blanke stemmer.

d) **Forslag om opgangsmaling af Marienlystvej 5 og Benzvej 10 til en værdi af 55.000 kr. ekskl. moms pr. opgang,** som var stillet af Anita Mechlenburg og Christina Gryndahl godkendtes med at der til udførelsen skulle knyttes teknisk rådgiver. Marienlystvej 5 måtte udføres i 2013 og Benzvej 10 i 2014. Nye lamper/belysning bør samtidig overvejes.

e) **Forslag om udskiftning af samtlige låse i hoveddøre med en budgetramme på 150.000 kr.,** som var stillet af Birgitte Rosendal Meibom godkendtes med 20 stemmer for og 4 imod. Der udskiftes til nye sikkerhedsgodkendte låse og de enkelte andelshavere vil for egen regning kunne tilkøbe digital dørspion.

Ad 6.
Hans Jørgen og Iben Fredgart havde stillet forslag om at flytte arbejdsdagene fra lørdage til søndage. Ved afstemning med 9 stemmer for lørdage, 6 stemmer for søndage og 9 blanke stemmer, afvistes forslaget om at begge arbejdsdage skulle flyttes til søndage

Dernæst besluttedes det med 16 stemmer at første arbejdsdag skulle afholdes lørdag den 21. september, mens den anden arbejdsdag med 16 stemmer blev besluttet flyttet til søndag den 4. maj 2014.

Ad 7.
Bestyrelsesmedlemmerne Kim Bording, Marianne Rosendal og Klaus Hansen var på ordinært valg og genvalgtes som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

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

Som suppleanter genvalgtes Kirsten Juhler som 1. suppleant og Grethe Bjerregaard som 2. suppleant. Begge for 1 år.

Ad 8.
Der var ikke bemærkninger til punktet

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

Frederiksberg, den 3/6- 2013

Birgitte Rosendal Meibom, formand

Kim Bording

Marianne Rosendal

Klaus Hansen

Rikke Bille

Mie Børre Mangelsen

København, den 30/5 2013

Søren Kornum, dirigent & referent

Bestyrelsens beretning

v/ Formand Birgitte Rosendal Meibom - Generalforsamling tirsdag d. 14. maj 2013

Husorden

Der er blevet klaget over, at der rystes tæpper og andet ud over altanerne med det resultat, at underboer sidder og får skidt i hovedet, når de sidder på deres altan.

Husordenen foreskriver, at der ikke må kastes med affald – og det betyder også, at man ikke skal ryste tæpper.

Venligst oplys dette til eventuel rengøringshjælp.

Affaldsskakten

Viceværten har oplyst følgende problemer med affald i nedfaldskakterne:

- Affald er ikke pakket i poser
- Aviser, reklamer og løse papirer smides i affaldsskakten

Hertil skal det kort oplyses, at i henhold til husorden, skal:

- Affald skal være pakket i poser
- Papir, reklamer og aviser skal i genbrugscontainere i gården

Smøring af vinduer

Det kan ikke siges nok: Vi SKAL smøre vinduerne. 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 vinduespudsning. Hvis du ikke selv kan, spørg en i din omgangskreds eller en nabo. Se at få det gjort – vinduerne er gode, og de skal holde i mange år.

Papcontainere

Uffe Brantenberg Schulz har nu i en ganske lang periode flittigt sørget for, at papcontainere sættes ud til gaden hver 14. dag. Det er en stor lettelse for bestyrelsen, at Uffe sørger derfor – ikke mindst, fordi Uffe er opmærksom, når Frederiksberg Kommune ikke har tømt eller har lavet om på rutinerne. Så tages der fuldt ansvar, og Uffe får styr på tingene – og giver bare bestyrelsen besked derom.

Udendørs arealer

Løsningen med at vores lindetræer i gården klippes af en professionel er god. Udgift på ca. 7.000,- er rimelig og Asger 'forstmand' gør det fint – og træerne tilses dermed af én, som har forstand derpå. Det er gamle træer, som ind i mellem også skal beskæres lidt, så de er i gode hænder.

De nye paradistræer på Marielystvej ud for nr. 5 og henne ved hjørnet til Bendzvej bør vandes en gang om ugen her i maj, juni og juli. Det er kun i år, hvor træerne etableres. Anita og Christina, som begge bor i Marielystvej 5, har meldt sig til denne tjans i maj. Hvem vil tage tjansen i henholdsvis juni og juli?

Kirsten Juhler har igen i år stået for at plante krukkerne til, og det lyser op og ser godt ud. Til alle: Der er en vandkande i mellemgangen til Bendzvej 8, så venligst vand krukkerne, så de er fine hele sæsonen. Det er ikke nødvendigvis Kirstens ansvar, så lad os hjælpes ad.

Snerydningsmaskinen er solgt

Vores gamle snerydnignsmaskine, som vi ikke anvendte, er blev solgt. Det sørgede Klaus i bestyrelsen for. Så nu er der lidt mere plads i Varmecentralen – og vi har fået en indtægt på kr. 4000,-.

Arbejdslørdage

Sikken en flot deltagelse der er ved vores arbejdsdage! Dagene forløber fint, og det er tydeligt, at alle hygger sig. Vi arbejder i blot 2-2½ time, spiser frokost, rydder op og går hjem. Det er jo til at overskue. Tak for indsatsen til alle!

Efterisolering af altaner

Desværre er dette ellers vigtige arbejde ikke blevet udført endnnu. Det er beklageligt, og nu skal vi se at få det lavet. Det er en mindre 'operation' pr. lejlighed, og det bør ikke skabe de store gener. Til gengæld vil det få en del betydning for varmen i stuer/rum med det store altanparti foran altan, hvor efterisoleringen ved gulvet skal foretages, fordi overgangen mellem altanparti og gulv ikke er lavet tilstrækkeligt tæt.

Antal andelshavere samt salg og overdragelser

Vi er nu 37 andelshavere og 3 lejere.
Andelen på Marielystvej 3, 1. th. er blevet solgt, og vi byder velkommen til den nye andelshaver, Charlotte Simonsen.

Økonomi

Jeg vil starte ud med at sige noget om AB Marielysts økonomi.

Vi har et forslag om en 4% stigning på boligafgiften. Det er en fortsættelse af den plan, som vi har ført et par år. Dette er en øgning af boligafgiften, så vi kan betale afdrag, vi skal refinansiere lån om godt og vel et år.

De penge som vi så har i overskud fra salg af de sidste lejligheder kan anvendes på enten 1. afdrage ekstraordinært på gæld eller 2. vedligehold af ejendom.

Afdrag af gæld vil naturligvis give lavere driftsomkostnigner, men afdrag af gæld vil samtidig betyde, at vores andelsværdi stiger. Lejligheder sælges ikke til andelsprisen, og den filosofi hænger ikke helt sammen. Man skal i hvert fald regne godt derpå, og det forbereder vi i god tid sammen med administrator, Søren Kornum.

De andelsboliger, som er handlet inden for de sidste to år er handlet til gennemsnitligt 20% under andelspris. Det betyder, at har man en bolig med en andelsværdi på fx 770.000,-, skal man regne med, at et salg vil indbrige ca. 6000.000,- - svarende til 20% lavere pris endn andelsprisen. Vi har dog en forventning om, at lejligheder på Bendzvej sælger til andelsprisen, men da der ikke er været salg af de boliger længe, er det stadigt svært at spå om.

Vores andelsværdi er baseret på den offentlige ejendonsvurdering, og den er ikke faldet – sidste vurdering pr. 1. oktober 2012 er uændret, og det er positivt. Andre andelsboligforeninger har i henhold til ABF (Andelsforeningernes Fællesrepræsentation) haft fald i den offentlige vurdering.

Vaskeriet

Brugen af fællesvaskeriet er faldende. Maskinerne har efterhånden nogle år på bagen, og vi skal inden for en årrække planlægge, om der er behov for så store maskiner eller om vi kan klare os med en enkelt. Dette er vel og mærke på sigt og ikke aktuelt endnu; men jeg finder det vigtigt at oplyse, at vi anvender vaskeriet mindre end tidligere.
Mange har deres egen vaskemaskine i lejligheden, og ejendommens faldstammer er ikke optimale til vaskemaskine i samtlige lejligheder. Har man vaskemaskine sin lejligheden, er der flere, der oplever problemer med, at det lugter fra kolakken samt at afløbet flyder over. Bestyrelsen bliver nødt til at understrege, at tilstoppede afløb og lugtende afløb på badeværelser, hvor andelshaveren har valgt at have vaskemaskine, ikke kan forvente at besøg fra kloakmester bliver betalt af foreningen. Vælger man at have vaskemaskine, må man selv bekoste afhjælpning af et tilstoppet afløb, hvor man har en vaskemaskine.

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, 14-05-2013