

Referat fra ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N.J.Fjords Alle 1-3, Frederiksberg

25. april 2018

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med 3% fra 1. januar 2019.
 5. Forslag.
 6. Valg.
Bestyrelsesmedlem Niklas B. Nordkap, genopstiller.
Bestyrelsesmedlem Mia Sundbo Garde, genopstiller.
Valg af 2 suppleanter, Antonio Bibowski og Lene Østerby er på valg.
 7. Eventuelt.
-

Referat:

Ad 1. Hanne Strate blev valgt som dirigent. Referent Peter Nissen
Der var 14 stemmeberettigede tilstede og 2 fuldmagter.

Ad 2. Formanden fremlagde bestyrelsens beretning.

En varm velkommen til alle.

Vi har i året, der er gået fået 2 nye medlemmer i foreningen så en varm velkomst til Pernille og Magnus.

Lad mig straks gå over til de ting, som bestyrelsen har arbejdet med i det forgangne år:

- Vi har fået udarbejdet en tilstands rapport over badeværelserne i foreningen. Rapporten viste, at 8-10 badeværelser krævede vedligehold for at sikre badeværelserne, således at der ikke trænger vand ned i foreningens konstruktion.
- Vi har fået malet vores vinduer, og jeg synes selv, at resultatet er tilfredsstillende. Projektet forløb beklageligvis ikke uden små udfordringer. Bl.a. havde malermesteren indgået aftale med et stillads firma, som viste sig at være mindre pålidelig, og det endte med, at det blev et anden stillads firma, der sørgede for stilladset mod gadesiden. Jeg synes selv, at vi kan være tilfredse med resultatet.
- Der har været afholdt 3 ekstra ordinære generalforsamlinger. De omhandlede AirBnB, afskaffelse af fremlejeafgiften på 8% samt godkendelse af omlægning af vores lån. Det blev som bekendt alt sammen vedtaget.

- Låsene til hovedtrapperne, cykelskur, vaske/tørre kælder m.m. er omlagt, idet en af foreningens håndværkere havde mistet en nøgle. Man kan sige, at det var held i uheld at det skete, idet bestyrelse i længere tid havde diskuteret, om det ikke var på tide at få låsene omstillet. Til information kan ekstra nøgler købes ved henvendelse hos Mia – prisen er 150 kroner, hvilket er væsentlig billigere, end hvis nøglen skal købes hos en låsesmed.
- Der er etableret faldsikring til de håndværkere, der skal arbejde på vores tag. Det er et lovkrav som foreningen har været nødsaget til at opfylde.
- Vi har været uheldige med vores samarbejde VVS firmaer. Det lader til, at det er en branche hvor det er svært at få et godt samarbejde i stand.
- Vi haft et nedbrud at TV og internet forbindelsen fra youSee. I den forbindelse kunne det konstateres, at dette skyldtes at det HFI-relæ, der er ved sikringsgrupperne til opgangsløset, i mellemgangen mellem opgangen i nr. 22 og gården havde slået fra. Da dette blev indkoblet igen, var der både lys på alle trapper samt strøm til TV og internettet. Ved fremtidige lignende afbrydelser i TV/internet bør dette HFI relæ inspiceres, før teknikker tilkaldes. Bestyrelsen vil naturligvis være behjælpelig.
- Vi har indgået en aftale med vores trappevasker om også at håndtere snerydning, således at vi sikrer, at der ikke er fodgængere, som falder på foreningens fortove, fordi de ikke er ryddet.
- Vi valgte at få udskiftet dørtelefonerne, idet det gamle system var nedslidt, og det var mere undtagelsen, at telefonerne virkede. I den forbindelse har vi også fået nyt navneskilt, således at alle navne er ens. I tilfælde at man ønsker at skifte navneskilt, skal de bestilles på en bestemt hjemmeside.
- I bestyrelsen arbejdes der på at få sat afskærmning i cykelskuret, således at der ikke trænger vand ind i forbindelse med kraftig vind. I den forbindelse vil jeg gerne opfordre alle til at rydde op og holde orden.
- Jeg skal meddele, at bestyrelsen ønsker en præcisering af husorden, idet det ikke er tilladt at benytte trækul grill på altanerne. Det er ifølge brandmyndighederne ikke tilladt at have åben ild på altanerne, så husorden bliver derfor opdateret.
- Økonomien i 2017 har været tilfredsstillende, selvom vi har et stort underskud, men det skyldes som sagt maling af vores vinduer.

Endeligt vil jeg gerne takke den øvrige bestyrelse og administrator for et godt og konstruktivt samarbejde.

Der ikke var spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, og beretningen blev godkendt enstemmigt.

Ad 3. Gennemgang af årsregnskabet.

Hanne Strate gennemgik regnskabet, der viste et underskud på kr. 980.143 som følge af vinduesmaling. Friværdien i ejendommen er på 90% og andelskronen er steget til kr. 231,89.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet. Regnskab og andelsværdien blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad 4. Gennemgang af budget for 2018.

Der er budgettet med et overskud på kr. 2.600, og der er forslået en stigning i boligafgiften på 3% pr. 01.01.2019.

Budget og boligafgiftsstigning blev vedtaget enstemmigt.

Ad 6. Forslag.

Der er ikke indkommet nogen forslag til generalforsamlingen.

Ad 6. Valg.

Såvel Niklas Nordkap som Mia Sundbo Garde var på valg, og begge genopstillede og blev valgt enstemmigt.

Ligeledes var Antonio Bibowski og Lene Østerby på valg som suppleanter. Begge genopstillede og blev valgt enstemmigt.

Bestyrelsen består herefter af:

På valg:

Formand Mikael Ballhausen	Rolighedsvej 22, 2. th.	2019
Bestyrelsesmedlem Niklas B. Nordkap	Rolighedsvej 22, 3. th.	2020
Bestyrelsesmedlem Mia Sundbo Garde	N. J. Fjords Alle 3. st.	2020
Bestyrelsesmedlem Peter Nissen	N. J. Fjords Alle 3, 1.	2019
Bestyrelsesmedlem Claus Rønnow	Rolighedsvej 22, 2. tv.	2019
Suppleant Antonio Bibowski	N. J. Fjords Alle 3, 3.	2019
Suppleant Lene Østerby	N. J. Fjords Alle 3, 4.	2019

Ad 7. Eventuelt.

Havneudvalget informerede om, at der vil blive afholdt havedag mandag d. 7. maj kl. 17. Det forventes at vare et par timer. Der vil senere komme en større havedag i en weekend. Dato vil blive meddelt senere.

Bestyrelsen informerede om, at den havde overvejelser om at skifte foreningens nuværende hjemmeside til en løsning gennem ABF. Generalforsamlingen tilkendegav, at den kunne tilslutte sig dette.

Angående sandkassen, trænger den alvorligt til en renovering. Da der for tiden ikke er børn i "sandkassealderen", var der enighed om at nedlægge den.

For at give bestyrelsen mulighed for at danne sig et overblik over hvilke vedligeholdelsesudgifter, der kan påregnes i de kommende år, vil bestyrelsen bede vores konsulent Jørgen Eriksen om at lave en vedligeholdelsesplan for de kommende 5 år (herunder en delvis udskiftning af tagpap).

Generalforsamlingen tilsluttede sig denne beslutning.

Flere andelshavere har konstateret, at vores pap-container ofte er overfyldt. Peter Nissen er i dialog med kommunen og er blevet lovet, at der vil komme en ekstra pap-container. Det vil endvidere blive overvejet, om vores 4 containere til restaffald kan reduceres til 3.

Vedrørende vores kældergange og vaskerum opfordres alle til at deltage i renholdning af disse.

Der står en støvsuger i tørrerummet, der kan benyttes. Ligeledes opfordres man til at feje cykelskuret for blade og andet med mellemrum.

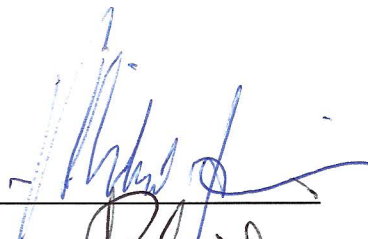
Der blev ligeledes efterlyst en renovering af gårdtoiletet, herunder udskiftning af såvel toilet som håndvask. Endvidere foresloges, at køleskabet udskiftes med et nyt, og at dette sættes i fællesrummet. Bestyrelsen vil arbejde videre med dette.

Der var ikke flere punkter under eventuelt, og generalforsamlingen blev herefter opløst.

Frederiksberg den, 26. april 2018

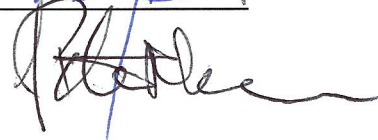






Bestyrelsen





Dirigent