

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

21. april 2017

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 af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med 3 % fra 1. januar 2018.
5. Forslag
 - a) Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring, tilføjelse til § 11 om korttidsudlejning.
6. Valg.
Formand Mikael Ballhausen, genopstiller
Bestyrelsesmedlem Martin Hilker, genopstiller.
Bestyrelsesmedlem Claus Rønnov, genopstiller.
Valg af 2 suppleanter, Peter Nissen og Antonio Bibowski er på valg.
7. Eventuelt.

Referat

Ad 1) Hanne Strate blev valgt til dirigent. Martin Hilker til referent.
Der var 16 stemmeberettigede tilstede og 3 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 Heidi og Søren.

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

- Vi har fået opgraderet vores tv-anlæg og har i den forbindelse indgået en kontrakt på 3 år med YouSee. Nu skulle anlægget være tip top og kunne levere gode signaler både tv og internet.
- Bestyrelsen har indgået en ny aftale med et nyt rengøringsfirma og det er vores generelle indtryk at kvaliteten er hævet.
- Kommunen har givet afslag på foreningens ansøgning om tilladelse til at opføre cykelskur i gården med udgang til den grønne sti. Bestyrelsen opfordrer derfor til at man tager og flytter egne cykler som ikke anvendes, således at vi får bedre plads i cykelskuret.
- Vi har valgt at spare penge på vedligeholdelseskontoen og lade vores dørtelefoner endnu engang reparere. Det er altid et dilemma om hvornår man skal tage springet og udskifte vores gamle dørtelefoner men umiddelbart må det vente til at vi har lidt flere penge på kontoen.

- Vi har nu afsluttet 5 års gennemgangen af vores kloaker og entreprenøren har i den forbindelse udført udbedring af asfalt, lyskasser mm.
- Der har været afholdt en ekstra ordinær generalforsamling hvor det blev besluttet at foreningen skal have vinduer malet udvendigt og gesimsbåndet på gadesiden repareret. Som alle sikkert har konstateret er der nu opsat stilads i gården og malingen af gårdens vinduer er kommet i gang.
- Økonomien i 2016 har været tilfredsstillende. Vi har formået at skabe et overskud på 250.000 kroner og har omkring 1.100.000 kroner stående på kontoen som skal bruges til maling af vores vinduer.
- Vi har haft en kedelig sag hvor der er trængt fugt fra et utæt badeværelse ind til de omkringliggende lejligheder. Skaderne er nu næsten udbedret og vi er i dialog med vores forsikrings selskab omkring dækning af skaderne. Grundet at der er tale om en installation der er vurderet til at være mere end 50 år gammel vil vi kun evt. blive dækket med 50% - men det er bedre end alternativet. I den forbindelse besluttede bestyrelsen at få udført en generel gennemgang af alle badeværelser. Den er nu gennemført i samtlige af foreningens lejligheder med henblik på at spore evt. skader eller manglende vedligehold så vi undgår vandskader i fremtiden. Rapport er en endelig færdig og den viser at størstedelen af badeværelserne er i god stand. Der er en del badeværelser der skal have udført små reparationer såsom fugning omkring toilettet og bruseafsnittet. Endelig er der 2 badeværelser som kræver en gennemgribende renovation. Det er naturligvis en uheldig situation men på den anden side er det bedre at tage tingene i opløbet således at skaderne begrænses.

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

Spørgsmål til beretningen fra andelshaverne:

Vil der blive arbejdet videre med løsninger til bedre cykelopbevaring efter kommunens afslag? SVAR: Bestyrelsen er i tænkeboks. Vi har allerede været omkring mange løsningsforslag.

Kunne man forøge højden? SVAR: Nej, det må man ikke.

Hvordan kan andelshaverne organisere sig i forhold til badeværelsesprojektet? SVAR: kontakt i første omgang bestyrelsens, som så kan indlede en koordinering af ens projekter.

Der vil fremadrettet blive fulgt op på de aktuelle anbefalede reparationer og udbedringer man fejl og mangler, ligesom der vil komme opfølgning hver ca. 3-5 år.

Administrator orienterede om, at det er muligt helt at fravælge TV-pakken fra Yousee (der skal dog fortsat betales licens). Ønskes den fravalgt kontaktes administrator.

Herefter godkendtes beretningen enstemmigt.

Ad 3) Gennemgang af årsregnskab 2016

Resultatet for 2016 blev et overskud på 264.494 kr.
Der var budgetteret med et underskud på 4.800 kr.
Friværdi i ejendommen er på 91%
Andelsværdi er på **216,85 kr.**

Spørgsmål til regnskabet

Er altanerne medregnet i andelsværdien? SVAR: Nej, altanerne er forbedringer til den enkelte lejlighed og udgør ca. 115.000 kr.

Regnskabet og andelsværdien blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4) Gennemgang af budget for 2017

Der er budgetteret med et overskud på 33.100 kr.
Boligafgiften foreslås at stige med 3% pr. 1/1 2018.

Budget og boligafgiftsstigning blev vedtaget enstemmigt.

Ad 5) Forslag til vedtægtsændringer § 11, st. 3 + 4, angående fremleje

Bestyrelsen mener, at Air b'n'b udlejning bør skrives ind i vedtægterne, da det kan sammenlignes med korttidsudlejning af lejligheder. Bestyrelsen foreslår, at foreningen følger ABFs standardvedtægter på området. Dvs. min. 3 dage og max. 3 uger om året.

Der lægges op til en diskussion om dette:

Argumenter for en regulering af udlejningskonceptet:

Bestyrelsen vil undgå, at foreningen bliver genstand for "hoteldrift". Det handler både om at sikre, at ejendommen ikke slides uhensigtsmæssigt og at der let kan medfølge en følelse af utryghed, når man ikke ved hvem, der opholder sig på ejendommens arealer mv.

Det er en andelsforening med fokus på fælleskab og fælles ansvar overfor hinanden.
Grundtanken i en andelsforening er netop *ikke-kommerciel*.

Problem med affaldssortering, hvis ikke folk kender til ordningens detaljer.

Der er en årsag til, at ABF har en anbefaling; der kan netop opstå problemer og tvister i denne type sager. Så derfor lad os følge dem. Klare regler mindsker risikoen for konflikter.

Argumenter for ikke at regulere så stramt (3 ugers begrænsning)

Det er muligt selv at afgøre, hvem der udlejes til. *Man kan vælge "ordenlige" mennesker med gode reviews osv.* Folk overnatter som regel kun og opholder sig sjældent i lejlighederne om dagen.

Hvis der stemmes for de foreslåede ændringer kan det ændres igen, hvis det viser sig at være uhensigtsmæssigt.

Afstemmingsresultat:

For forslaget: 15 + 3 fuldmagter

Imod forslaget: 0

Undlader at stemme: 1

Der var ikke nok tilstede til at godkende vedtægtsændringer hvilket kræver 2/3-dels flertal af samtlige andelshavere, så forslaget fald. Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling angående punktet.

Ad 6) Valg til bestyrelse

Formanden vælges direkte. Mikael Ballhausen genopstiller og blev enstemmigt genvalgt. Martin Hilker var på valg og genopstillede ikke. Peter Nissen stillede op til denne post og blev valgt enstemmigt.

Claus Rønnow var på valgt, genopstillede og blev valgt enstemmigt.

Antonio Bibowski genopstillede som suppleant og blev genvalgt. Lene Østerby stillede op som 2. Suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:**På valg:**

Formand Mikael Ballhausen	Rolighedsvej 22, 2. th.	2019
Bestyrelsesmedlem Niklas B. Nordkap	Rolighedsvej 22, 3. th.	2018
Bestyrelsesmedlem Mia Sundbo Garde	N. J. Fjords Alle 3. st.	2018
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.	2018
Suppleant Lene Østerbye	N. J. Fjords Alle 3, 4.	2018

Ad 7) Eventuelt

Nyt fra Haveudvalget der ikke laver havearbejde, men organiserer det. Der inviteres til havedage mandag den 8. maj kl. 17-19.

Der er fortsat beboere, der ikke kan håndtere deres affald i forhold til foreningens affaldsordning. Elektronik og glas må stadig ikke smides ud eller deponeres i foreningens containere eller affaldsarealer! Der er flaskecontainere flere steder i lokalområdet. Elektronik skal på genbrugspladsen.

Der opfordres til at pakkasser enten trædes flade eller opsprættes, så de ikke optager unødigt plads i papcontaineren.

Kommunen giver store bøder for forkert sorteret affald!

Kommunens foldere om affaldssortering opsættes ved containerne.

Der blev spurgt til, hvor viceværtten har været i løbet af vinteren? Både mht. snerydning og almindelig fejning mm. Kontakt bestyrelsen, hvis man har noget at påpege mht. udførelsen af viceværtens opgaver. Ingen grund til at vente til generalforsamlingen.

Orientering om nøgle-praktik i forbindelse med vinduesmalingen. Se også opslag i opgangene. Tjek jeres postkasser for yderligere info om adgang til lejlighederne. Det opfordres til, at foreningens beboere er med på, at jo bedre vi kan bistå med nøgler og andet, jo nemmere er det for entreprenøren at leve op til det tilbud, der er givet på sagen. Hjælp hinanden.

Nøgler kan afleveres i kælderen mellem kl. 7-7.15 på de dage hvor ens lejligheds vinduer skal males. Der kan også laves "private" aftaler omkring adgang til lejligheder.

Forslag til diskussion af 8%-afgiften i forbindelse med fremleje/udleje af værelse. Afgiften skulle i sin tid begrænse lysten til at udleje, for at sikre at ejendommen ikke blev slidt uhensigtsmæssigt. Virker det? Er tiden løbet fra afgiften, eller skal den også pålægges air b'n'b udlejning?

Administrativt uoverskueligt? Er det muligt at adskille fx kærester fra lejere osv. Forslag om at tage afstemning på ekstraordinær generalforsamling sammen med vedtægtsændringen. Der skal dog stilles konkret forslag til dagsorden, før afstemning kan komme på tale.

Ikke flere punkter under evt. og generalforsamlingen blev herefter opløst.

8/6-2017
Bestyrelsen

