

Ordinær generalforsamling i A/B Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords allé 1-3 tirsdag 29. juni 2021

A/B Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Alle 1-3

11. juni 2021

Til medlemmerne i A/B Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Alle 1-3

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

På bestyrelsens vegne indkalder jeg herved andelsboligforeningens medlemmer til ordinær generalforsamling, der afholdes

**tirsdag den 29. juni 2021 kl. 19.00
i kælderen, N.J. Fjords Alle 3, 1957 Frederiksberg**

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 ikke stiger pr. 1. januar 2022.
5. Forslag
 - a) Etablering af barnevognsskur
6. Valg.
Formand Mikael Ballhausen, genopstiller
Bestyrelsesmedlem Martin Hilker, genopstiller ikke.
Bestyrelsesmedlem Anne Marie Myrung, genopstiller
Valg af 2 suppleanter
7. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Venlig hilsen
Hanne Strate

Fuldmagt

Undertegnede Adresse

Giver herved fuldmagt til

til at stemme på mine vegne på den ordinære generalforsamling i A/B Rolighedsvej 22 / N. J. Fjords Alle 1-3 den 29. juni 2021.

1. Valg af dirigent

Foreningens administrator Hanne Strate blev enstemmig valg som dirigent, og hun konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig, da den var rettidigt indkaldt om end forsinket pga. coronasituationen forsinket.

Der var 19 stemmeberettiget inkl. 5 fuldmagter.

2. Bestyrelsens beretning ved formand Mikael Ballhausen.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, som blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt og godkendelse af årsrapport.

Hanne Strate fremlagde årsrapporten og gennemgik regnskabet.

Af nøgletal kan nævnes:

Samlede indtægter var i 2020 på: **1.480.875 kr.**

Samlede udgifter var i 2020 på: **739.746 kr.**

Fra resultatet på: **741.129 kr.**

... fratrækkes prioritetsafdrag og skatter således, at året samlede resultat ender med et overskud på: **422.571 kr.**

Handelsværdien for ejendommen fra 2019 på 80.079.876 kr. blev ved afstemning fastholdt for regnskabsåret 2021.

Foreningens likvider beløber sig til 1.315.516 kr. stående i Danske Bank.

Andelskroneværdien er for 2020 beregnet til: **250,63.** (2019: 248,40).

Regnskabet og andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

4. **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2021** til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften *ikke* stiger pr. 1. Januar 2022 qua foreningens sunde økonomi.

Der var ingen kommentarer til budgettet for 2021, som blev enstemmigt vedtaget.

A/B Rolighedvej 22 / N. J. Fjords Alle 1-3

Bestyrelsens forslag til budget for 2021

	Budget 2021	Regnskab 2020
Indtægter		
Boligafgift	1.155.000	1.154.880
Leje, beboelse	68.000	68.417
Leje, erhverv	245.000	242.691
Vaskeri	15.000	7.122
Renter	8.000	7.765
Indtægter i alt	1.491.000	1.480.875
Udgifter		
Prioritetsrenter	62.000	65.319
Renter, bank	5.000	3.251
Ejendomsskat, renovation og grundskyld	212.000	197.976
El	17.100	16.201
Vand	85.700	81.551
Forsikringer og kontingenter	55.000	52.354
Trappevask	73.700	70.125
Vicevært	34.700	33.000
Administrationshonorar	53.000	51.900
Revisionshonorar	20.500	19.500
Varmeregnskab	22.800	21.699
Andre honorarer	20.000	1.500
Valuarvurdering	13.200	12.500
Kontorhold, gebyr, porto mm.	12.400	11.750
Møde- og foreningsomkostninger	20.000	12.476
Reparation og vedligeholdelse	450.000	73.867
Indvendig vedligeholdelse, lejer	5.400	5.445
Antenneregnskab	0	9.332
Selskabsskat	30.000	43.762
Udgifter i alt	1.192.500	783.508
Driftsresultat	298.500	697.367
Afdrag prioritetsgæld	-275.000	-274.796
Overskud/underskud (-)	23.500	422.571

Budgetforudsætninger:

Allerede vedtagne stigning i boligafgiften er indregnet i budgettet.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 5%.

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften ikke stiger fra 1. januar 2022.

5. Forslag

a) Etablering af barnevognsskur

Baggrund for ønske om etablering af et barnevognsskur er både at forbedre forholdene i eksisterende cykelskur, hvor pladsen er for trang, ved at tage barnevogne mv. ud, samt at det ikke er tilladt at stille genstande, herunder barnevogne i opgangene. Så for at give de andelshavere med barnevogn et ordenligt alternativ til opgangene, foreslås det at man etablerer plads til dem i et skur i haven.

Bestyrelsen fremlagde 2 forslag til placering samt størrelse, som fremgår af **bilag 1 og 2**. Generalforsamlingen blev bedt om at tage stilling til, hvilken placering man ønsker, hvorefter bestyrelsen vil gå videre med budget for etableringen samt udarbejdelse af forslag til endelig udformning.

Forslagene blev diskuteret ligesom et 3. alternativ blev nævnt (fællesrum konverteret til cykelkælder). Et forslag som bestyrelsen tidligere har behandlet og indhentet pris på, men som primært pga. en pris på 250.000 kr. blev afskrevet som urealistisk???. Af punkter der blev diskuteret var bl.a. om skraldecontainerne kunne placeres et andet sted. Om bedet foran nr. 3 kunne inddrages til cykler, samt om man evt. kunne sætte cykler i stedet for barnevogne i det nye skur.

Det blev afsluttende vedtaget, at skuret skulle placeres bagerst i haven foran nr. 22's bagtrappe. 15 stemte for og 4 stemte blankt.

b) Forslag til vedtægtsændringer begrundet i et ønske om en bredere fortolkning af muligheden for fremleje af andelshavers lejlighed.

For hele forslaget se bilag 3.

Rikke Hilker kom med en kort motivering af hendes og Martins forslag til vedtægtsændring. De ønsker en bredere fortolkning af den nuværende paragraf, således at de eventuelt kan prøve at bo et andet sted efter 20 år i denne forening, og lade børn eller nær familie bebo lejligheden i en begrænset periode. Begrundelsen er det svære boligmarked for eksempelvis unge at komme ind på.

Der blev stillet spørgsmål til definitionen af nær familie, skal det omhandle bonusbørn og hvem skal administrere det.

Der var en overvejende positiv holdning til at se på ændring af paragraffen, men også en skepsis overfor, om engagementet i vores forening vil være til stede, når det er begrænsede fremlejeaftaler eventuelt udvides til at omhandle familie.

Der var bred enighed om, at forslaget i dets nuværende form ikke kan besluttes. Derimod blev det foreslået og besluttet, at der nedsættes en gruppe, bestående af Rikke og Martin Hilker, Hanne og Mikael, der arbejder på at udforme et konkret forslag, hvor der trækkes på erfaringer fra administrator og ABF, som herefter vil blive fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling.

Hanne lagde vægt på, at fordi man på generalforsamlingen stemte for at nedsætte en arbejdsgruppe, betød det ikke, at man *ikke* kan stemme imod forslaget, når dette vil blive fremlagt og behandlet på en ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg til bestyrelsen

Formand Mikael Ballhausen var på valg. Modtog genvalg

Bestyrelsesmedlem Martin Hilker. Genopstillede ikke.

I stedet blev Angela Larussi valgt ind på den ledige plads.

Bestyrelsesmedlem Anne-Marie Myrung. Modtog genvalg.

Suppleantpladserne er 1-årige og hertil valgtes Kenneth Hansen og Sarah Wurr Stjernqvist

Bestyrelsen består herefter af:

på valg:

Formand Mikael Ballhausen	Rolighedsvej 22,2. th.	2023
Bestyrelsesmedlem Mia S. Garde	N.J. Fjords Allé 3, st.	2022
Bestyrelsesmedlem Lene Østerby	N.J. Fjords Allé 3, 4.	2022
Bestyrelsesmedlem Anne-Marie Myrung	N.J. Fjords Allé 1, 5.th.	2023
Bestyrelsesmedlem Angela Larussi	Rolighedsvej 22, 3. th.	2023
Suppleant Kenneth Hansen	N.J. Fjords Allé 1, 2. tv.	2022
Suppleant Sarah Wurr Stjernqvist	N.J. Fjords Allé 1, 2. th.	2022

7. Eventuelt

Under eventuelt blev baren Gensyns udeservering diskuteret. Foreløbig er der fra Frederiksberg Kommune givet midlertidig (coronarelateret) tilladelse til, at de kan benytte 2,5 p-plads til udeservering. Til efteråret får Gensyn mulighed for at holde åbent til 02.00 i hverdage. Bestyrelsen vil indgå dialog med ejeren for at dette undgås. Erfaringer fra Frederiksberg Ølbar, som har god dialog med naboerne, indhentes.

Der opleves fortsat gener ved grillning på altaner, i sær på 5. Sal, og der indstilles til ikke at grille senere end kl. 21.00.

Herefter blev generalforsamlingen, som blev afholdt i foreningens have akkompagneret af fugle sang, opløst.

Frederiksberg, juli 2021

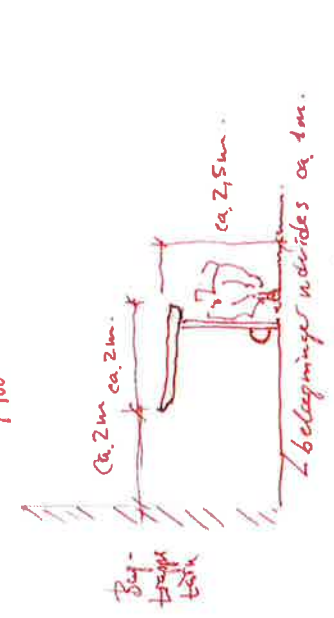
Bestyrelsen

Dirigent

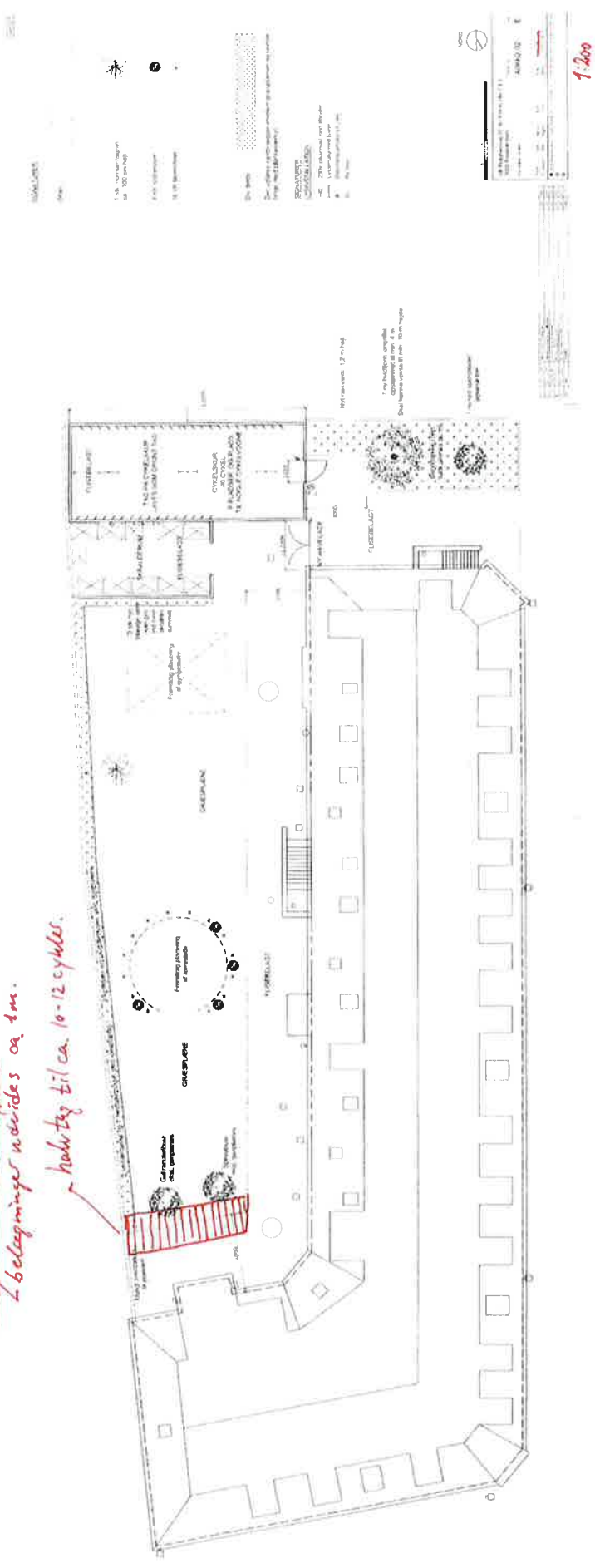


2007/11-15
 Muly extra spæl-
 parkering.

1:100



Bilag 1: Barnevogns-/cykelskur i haven Plceringsforslag 1



2

2011-15

mulig ekstra
cykel parkering

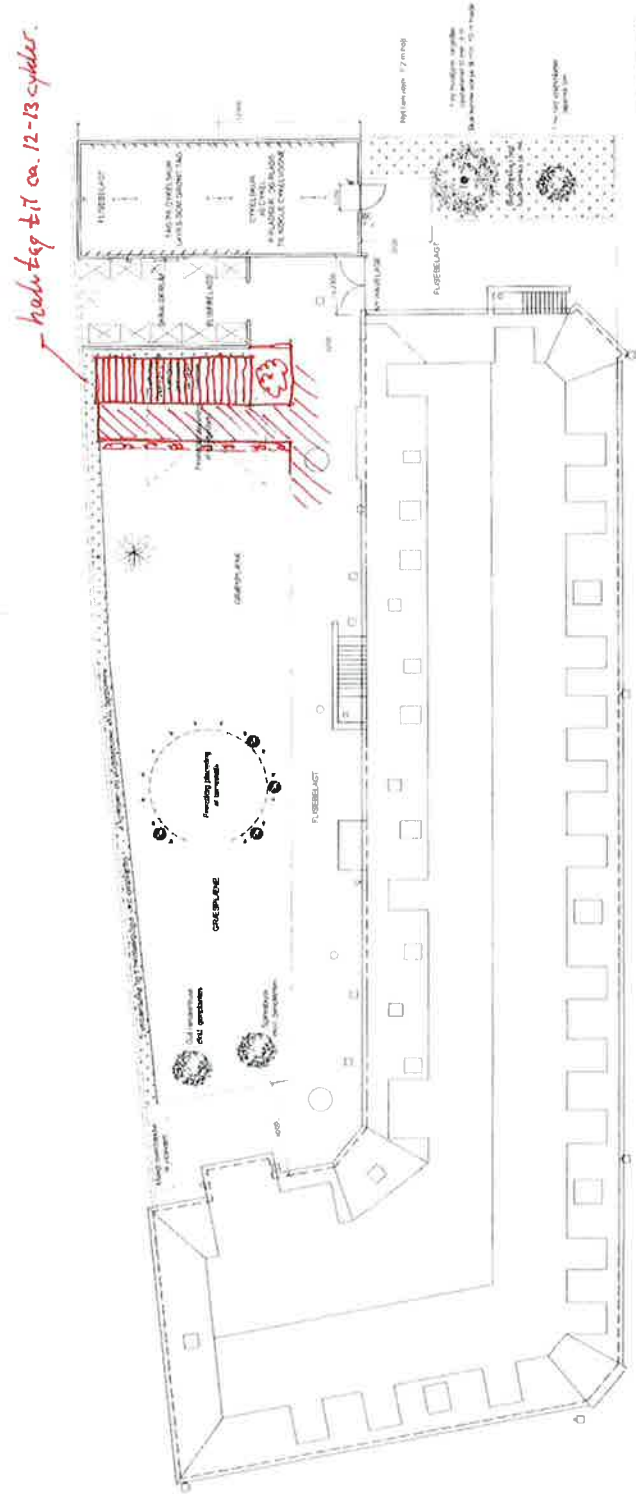
1:100

ca. 2 m



nye belegnings:

hødtet ± 0 ca. 12-13 cykler.



MÅLSKED

1. sk. overvågning
2. sk. overvågning
3. sk. overvågning
4. sk. overvågning
5. sk. overvågning

SYMBOLER

1. sk. overvågning
2. sk. overvågning
3. sk. overvågning
4. sk. overvågning
5. sk. overvågning

1:200

Bilag 2: Barnevogns-/cykelskur i haven Piceringsforslag 2

Bilag 3: Forslag til vedtægtsændringer

Forslag til vedtægtsændringer for A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords alle 1-3

Dette forslag til vedtægtsændringer er begrundet i et ønske om en bredere fortolkning af muligheden for fremleje af andelshavers lejlighed.

Undertegnede stiller forslag til, at en andel kan fremlejes eller udlånes til nære familiemedlemmer i en periode på op til 2 år, således at fremleje til disse ikke er betinget af, at andelshaveren er fraværende grundet "sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende" (§11.2), således at fremleje også kan ske på baggrund af nær familiemæssig relation.

Hvis ovenstående godkendes af generalforsamlingen, skal §3.5 muligvis også have en tilføjelse, der inkluderer mulighed for ovenstående.

I ovenstående er hensigten med ændringsforslaget beskrevet, endelig ordlyd i vedtægterne kan præciseres og/eller omformuleres efterfølgende.

Ændringsforslaget motiveres og uddybes gerne på generalforsamlingen den 29. Juni 2021.

Link til foreningens vedtægter: <https://rolighedsvej22.dk/dokumenter/>

Med venlig hilsen

Rikke og Martin Hilker

N.J. Fjords allé 1, 4.th.