

**Referat fra ordinær generalforsamling onsdag d. 29. april 2026 kl. 19.00 i kælderen N.J.
Fjords Alle 3, 1957 Frederiksberg**

1. Valg af dirigent.

Foreningens administrator Hanne Strate blev valgt som dirigent, og meddelte at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Dan Klinghoffer valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Mikael Ballhausen startede med at mindes Dorte Rossau og Rikke Bibowski, som desværre var gået bort det forgangne år. Æret været deres minde. Derefter orienterede han om årets forløb, hvor de forskellige opgaver og udfordringer blev gennemgået. Blandt disse kan nævnes:

- Der har været udfordring med hvordan regnvandet løber ned fra taget. Der arbejdes stadig på, om de foreløbige tiltag kan forbedres.
- Brandsikring af 5. sal er påbegyndt. Der vil foretages to yderligere sikringer i 2026. De resterende færdiggøres i 2027.
- Efter udskiftning af radiator hos en andelshaver, holdt udlufteren på centralvarmeanlægget op med af fungere, og den er blevet udskiftet. For at der i fremtiden ikke skal opleves manglende varme i vintermånederne, skal skift af radiatorer ske uden fyringssæson. Derudover er der kommet lås på boilerum.
- Der er blevet sprøjtet imod skægkræ og de lejligheder der har ønsket og haft mulighed for rensning af udluftningskanaler har fået dette gjort.
- Trappebelysning i nr. 22 er udskiftet og hoveddørene er malet.
- Der er blevet udskiftet diverse lister ved vinduer i nogle lejligheder.
- Opmærksomhed på at bygas udfases i 2030.
- Der er udarbejdet vejledning ifm. renovering af køkken og bad.
- Det blev undersøgt om brug af koldt vandsbassin ift. sikkerhed, og de må gerne bruges på altaner, hvis de står op ad muren.
- Socialt har der bl.a. været påskehygge i gården, samt vores årlige juletræstænding

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelsen af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten –

Administrator Hanne Strate fremlagde årsrapporten og gennemgik regnskabet. Regnskabet viste overskud på 169.963 kr. Andelskronen er steget til **301,46 kr.** For fremtiden bliver regnskab mv. uddelt online, hvis man ikke kan tilgå dokumenter online, så giv bestyrelsen besked. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til regnskabet og andelsværdien, og blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår at boligafgiften stiger med 3% pr. 1. januar 2027.

Administrator Hanne Strate fremlagde budgettet som så fint ud men et budgetteret overskud på 12.100 kr., der er afsat i alt 450.000 kr. til reparation og vedligeholdelse. Budgettet og stigning af boligafgift med 3% fra 1. januar 2027 blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag

Der var ingen forslag

6. Valg

Bestyrelsesmedlem Martin Hilker blev genvalgt

Bestyrelsesmedlem Kristian Hollmann blev genvalgt

Der blev valgt to suppleanter – Glenn blev genvalgt og Maria blev nyvalgt

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Mikael Ballhausen, Rolighedsvej 22, 2. th.	2027
Bestyrelsesmedlem	Dan Klinghoffer, N.J. Fjords Allé 3, 5. th.	2027
Bestyrelsesmedlem	Kenneth Hansen, N.J. Fjords Allé 1, 2. tv.	2027
Bestyrelsesmedlem	Kristian Hollmann, N.J. Fjords Allé 3, 5.	2028
Bestyrelsesmedlem	Martin Hilker N.J. Fjords Allé 1, 3. th.	2028

På valg:

Suppleant Glenn Müller Egeklint, Rolighedsvej 22, 5. th.	2027
Suppleant Maria Dohlmann, Rolighedsvej 22, 4. tv.	2027

7. Eventuelt

- En andelshaver bemærkede at der umiddelbart er mange "ubrugte" barnevogne i barnevognsskuret. Hvis man har en barnevogn i skuret, og den ikke bruges længere, må den meget gerne flyttes.
- Der ønskes krog til alle hoveddøre. Bjarne sørger for at indkøbe krog.
- Den ene vaskemaskine er ude af drift. Derfor spurgte bestyrelsen om foreningen kunne nøjes med en maskine. En ny maskine vil koste 50.000 kr., og derfor ville prisen på en vask også stige, da nuværende pris ikke dækker omkostninger til vedligehold eller ny maskine. Alle var enige om, at der ikke var behov for en ny maskine.
- En andelshaver pointerede at der igen ikke er plads i cykelskuret og foreslog enten at alle beboere havde "en parkeringscykellicens" pr. beboer eller at ladcyklerne skulle stå et andet sted. En anden andelshaver foreslog, at der måske var en mulighed med eleveret cykelstativer, som ville gøre at vi kunne stille cykle i to plan. Han vil tage billede af dette, og bestyrelsen vil måle op om dette kan være en mulighed.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hanne Strate

Dirigent

På vegne af: Sangea

Serienummer: 6f473bbb-ce52-4391-9598-7b381dfc3e35

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-05-20 13:14:17 UTC



Dan Jan David Klinghoffer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Serienummer: f5d0b26a-ccf2-4108-b9f1-4639b2015c85

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-05-20 16:42:17 UTC



Carl Mikael Ballhausen

Formand

På vegne af: A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Serienummer: 157e35ff-2b10-498d-b5e9-f20089db545a

IP: 89.239.xxx.xxx

2026-05-21 06:05:01 UTC



Martin Georg Hilker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Serienummer: d816a8ec-9cdd-4988-a6a9-3635b9d0d300

IP: 82.192.xxx.xxx

2026-05-21 13:17:03 UTC



Kenneth Brian Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Serienummer: f1049dbc-e736-4784-b786-d221ef49e3db

IP: 89.239.xxx.xxx

2026-05-25 09:10:44 UTC



Kristian Mikkel Hollmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Serienummer: 01fcf752-fb2e-4ba1-a8ba-33ea68fb4cd6

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-06-01 13:00:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: YTO3U-IYJKM-M0BJ2-SFVW-CYD9P-FU3XK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.