

## REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR ANDELBOLIGFORENINGEN ROLIGHEDSVEJ 22 / N. J. FJORDS ALLE 1-3

Onsdag den 23. april 2014 kl. 19-21

Mødet blev afholdt i Hermeshallen, Steenwinkelsvej 19, 1966 Frederiksberg C.

Til generalforsamlingen var der fremmødt 17 inkl. 2 fuldmagter ud af 27 andelshavere.

### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forslag fra medlemmerne.
  - a) forslag fra bestyrelsen om nye vedtægter
5. Forelæggelse til godkendelse af budget. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med 3 % fra 1. januar 2015.
6. Valg af formand. Ikke aktuelt.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
Bestyrelsesmedlem Niklas B. Nordkap genopstiller.  
Bestyrelsesmedlem Mia Sundbo Garde genopstiller.
8. Valg af 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
9. Valg af statsautoriseret revisor.
10. Eventuelt.

---

Velkomst ved formand Mikael Ballhausen

#### Ad 1)

Administrator Hanne Strate blev valgt som dirigent og bestyrelsesmedlem Martin Hilker stillede op som referent.

#### Ad2)

Fremlæggelse af bestyrelsens beretning ved formand Mikael Ballhausen. Beretning vedlagt.

#### Beretning:

*En varm velkommen til alle. Vi har fået et nyt medlem så velkommen til Trine på N.J. Fjords Alle 1 st. tv.*

*Lad mig straks gå over til de ting som bestyrelsen har arbejdet med:*

- Vi afsluttede vores kloak projekt med PWJ. Der har dog som det kan ses været nogle efter arbejder og gården er endnu en gang blevet rette op således at der ikke vil være lunker med vand.*
- Vi har ligeledes afsluttet vores altan projekt idet vi har 5 års gennemgang med henblik på at få udbedret eventuelle mangler.*

- *Vi har skiftet forsikring således at vi betaler en mindre præmie samt får en bedre dækning. For øvrigt regner bestyrelsen med at kunne få fjernet et forbehold i vores forsikring idet vi nu får beton kældertrappe mellem stuen og kælder i forbindelse med renovering af kælderen.*
- *Bestyrelsen har besluttet at nedlægge centrifugen idet det krævede en rimelig dyr reparation samt at det kræves et lovmæssigt halv årligt eftersyn. Der er ved at blive indhentet tilbud på en ny vaskemaskine således at vi i fremtiden vil have 2 vaskemaskiner med en tilstrækkelig centrifuge kapacitet. Endvidere kigger vi på evt. at få udskiftet vores tørretumbler.*
- *Det største projekt i det forgangne år har været renovering af vores kælder. Bestyrelsen indgik sidste sommer en aftale med vores tekniske konsulent Jørgen Eriksen om at være teknisk rådgiver på projektet som betød at Jørgen skulle udarbejde tilbudsmaterialet, udfærdige beslutnings grundlag for valg af leverandør samt være tilsynsførende under projektet. Sidst i 2013 indgik vi en aftale med Michael Frost og arbejdet startede som bekendt i slutningen af februar i år og forventes færdig i slutningen af maj. I den forbindelse vil jeg gerne takke alle andelshaverne for en kæmpe indsats i forbindelse med at få ryddet kælderen. Det var dejligt at se at alle hjalp til og at kælderen var ryddet således at projektet kunne starte i henhold til tidsplanen. Jeg kan oplyse at projektet skrider planmæssigt frem og at der ikke er opstået uforudsete ting som ikke har kunne klares indenfor det afsatte budget. Der er ting som er sparet væk og der er ekstra ting som er kommet til men regnestykket går som bekendt op. Der afholdes hver tirsdag byggemøder hvor vi endnu engang trækker på Claus' store viden og indsigt. En stor tak til Claus for at indsats og engagement. Nu kan vi kun glæde os til at vi snart kan flytte tilbage i vores nyrenoverede kælder. Jeg kan oplyse at de nye kælderrum vil være ca. 8 m<sup>2</sup> så der burde være plads til en flyttekasse eller to.*
- *Økonomien i 2013 har været tilfredsstillende. Som det fremgår af regnskabet har vi alt i alt et overskud på ca. 400.000 DKK men mere om det under punktet godkendelse af regnskab.*
- *Bestyrelsen har i forbindelse med denne generalforsamling i samarbejde med administrator valgt at fremsætte et sæt nye vedtægter som en kopi af ABFs standard vedtægter dog med enkelte til retninger men mere om det senere.*
- *Jeg må endnu engang bemærke at der er beboere der ikke forstår at holde orden i forbindelse med renovation containerne og kan derfor kun på det **kraftigste** opfordre til at der holdes orden. Lad os ved fælles hjælp sikre at det holdes pænt og rent. Hvis man har behov for stort affald venligst kontakt bestyrelsen.*

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

**Spørgsmål til beretningen:**

*Der blev spurgt til afslutningen af kloak/omfangsdrænprojektet i forbindelse med fortsatte udfordringer med lunger i belægningen. Disse udbedres ultimo april.*

*Kommer der de lovede sukkulenter på taget af cykelskuret? De skulle været sået nu.*

Beretningen blev efterfølgende enstemmigt vedtaget.

### Ad 3)

Administrator Hanne Strate gennemgik indledningsvis regnskabet for 2013, hvortil der ingen bemærkninger var fra revisor.

Resultatopgørelsen blev ligeledes gennemgået.

Årets resultat: 394.668 kr.

Andelskrone beregnet til: 193,80 kr.

Konklusion på årsregnskab: Fornuftigt regnskab og sund økonomi i foreningen. Friværdi på ca. 90%. Dvs. meget lille gæld i forhold til ejendommens værdi.

Spørgsmål til regnskabet:

*Hvad er årsagen til den lavere andelsværdi?:* Vurderingen har et element af subjektivt skøn baseret på den enkelte valuars erfaring til ejendommens salgsværdi, og foreningen har netop skiftet valuar, da dem tidligere er gået på pension.

Regnskab og andelskroneværdi på **193,80** blev enstemmigt vedtaget.

### Ad 4)

Der var indkommet 2 forslag.

Bestyrelsen kom i samarbejde med administrator med forslag om sanering af foreningens vedtægter så de flugter med ABFs standardvedtægter.

#### **Begrundelse for vedtægtsændring:**

*Det er ikke længere kun foreningens medlemmer, der gør brug af foreningens vedtægter. Der er større mobilitet på boligmarkedet med nye andelshavere til følge.*

*Flere nye andelshavere har oplevet, at det er dyrere at få et lån i sin andel fordi bestemmelsen om, at banken kan overtage andelen for en kort periode, ikke er med. Det har betydning både for køber og sælger.*

*Det er blevet almindeligt, at der medvirker en advokat ved overdragelser. I den forbindelse, er det hensigtsmæssigt, at fremgangsmåden, vurderingsprincipper, brug af vurderingsmand etc. klart og genkendeligt fremgår af vedtægterne.*

*Det er nødvendigt, at vedtægterne tager højde for de ændringer, der er sket på andelsboligforeningsområdet som følge af nye domme og retsafgørelser.*

*Med muligheder for fleksible, ofte mere risikobetonede lån er det hensigtsmæssigt, at de demokratiske principper er opdaterede med en præcis beskrivelse af gældende beslutningsforhold.*

Bestyrelsen har derfor bedt administrator om at opdatere foreningens vedtægter så

- vedtægterne er tidssvarende
- de ligner standardvedtægterne fra ABF så meget som muligt, fordi de er lavet af erfarne jurister, der ved hvordan, de enkelte paragraffer skal tolkes
- det er enkelt af lave fremtidige justeringer og opdateringer med de følgeændringer, der har indvirkning på øvrige paragraffer
- de tager hensyn til specielle forhold i AVB Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Pointen med "saneringen" er at modernisere og præcisere div. pointer og punkter, således at f.eks. banker bedre kan gennemskue dem samt at de følger de krav som pengeinstitutter stiller ved optagelse af lån og sikkerhed i andele. Gamle særheder bibeholdes.

De nye vedtægter blev gennemgået på et overordnet plan og enkelte §'er blev diskuteret. Punktet omkring præcisering af vedligeholdelsesforpligtelser mht. vandværk præciseres yderligere. Punkt om at foreningen betaler for renovering/udskiftning af vandhaner og WC'er, hvis de drypper/løber, overføres til husorden, med henvisning fra vedtægter.

Derudover blev der diskuteret regler omkring fremleje af lejligheder, i forbindelse med hvilke bestyrelsen ALTID skal orienteres. Også i forbindelse med fremleje i ferier.

Afstemning: da der kun var 17 ud af 27 andelshavere tilstede kunne forslaget ikke vedtages eftersom ændringer af vedtægter kræver kvalificeret flertal (2/3 af samtlige andelshavere).

Der manglede 1 andelshaver for, at der var nok til stede. Der indkaldes i stedet til ekstraordinær generalforsamling inden for de kommende 3 måneder, hvor punktet genoptages.

Beboerforslag: Det blev foreslået, at foreningen renovere eller udskifte de gamle bagtrappedøre, så de kommer til at matche de nye, som blev indsat for et par år siden, og sikres bedre mod indbrud.

Bestyrelsen havde allerede modtaget prisoverslag fra tømrer på ca. 50.000 kr. For udskiftning af karme, låse og døre.

Forslaget blev vedtaget og bestyrelsen går videre med implementering, herunder valg af farve (brun eller hvid).

#### **Ad 5)**

Budgettet blev enstemmigt godkendt med en fast årlig stigning på 3 % i boligafgiften. Der budgetteres med et underskud på 354.700 kr. Hvilket skyldes det igangværende kælderrenoveringsprojekt.

Kommentarer hertil fra formanden: I forbindelse med kælderrenoveringen foreslås det, at elektrikerens samtidig indfører 380 volt i opgangene på foreningens regning. Pris for 3 opgange: 100.000 kr. ekskl. moms. Motivation: understøtte fremtidig øgning af elforbrug. Beløbet tages fra posten *Reparation og vedligehold*. Etablering af målertavler i de enkelte andele er for andelshavers egen regning, da dette betragtes som forbedringer.

Punkterne om køkkentrappedøre og 380 Volt el i opgange blev vedtaget enstemmigt.

#### **Ad 6)**

Valg af formand. Ikke aktuelt

**Ad 7)**

Niklas Nordkap genopstiller. Genvælt  
Mia S. Garde genopstiller. Genvælt

**Ad 8)**

Antonio vælt som suppleant.  
Ulrik Langen vælt som suppleant.

**Bestyrelsen består herefter af:**

		<b>på vælt:</b>
Formand Mikael Ballhausen	Rolighedsvej 22, 2. th.	2015
Bestyrelsesmedlem Niklas B. Nordkap	Rolighedsvej 22, 3. th.	2016
Bestyrelsesmedlem Mia Sundbo Garde	N. J. Fjords Alle 3. st.	2016
Bestyrelsesmedlem Martin Hilker	N. J. Fjords Alle 1, 4. th.	2015
Bestyrelsesmedlem Claus Rønnow	Rolighedsvej 22, 2. tv.	2015
Suppleant Ulrik Langen	Rolighedsvej 22, 4. tv.	2015
Suppleant Antonio Bibovski	N. J. Fjords Alle 3, 3.	2015

**Ad 9)**

Revisor vælt.

**Ad 10)**

Andelshaver orienterer om, at denne ønsker at opsætte en markise ved altan. Kommunen har umiddelbart afvist projektet. Kommunen genkontaktes. Projektet strider ikke mod foreningens vedtægter.

Flere andelshavere oplever ustabile tv-signaler. Det anbefales af andelshavere at anskaffe sig en signalforstærker eller udskifte gamle ledninger, der er bedre isoleret mod div. støjkilder fra trådløse apparater.

Bestyrelsen orienterer om, at de nye kælderrum får nogenlunde ensartede størrelser, som generelt er større, mere homogene, end tidligere.

I forbindelse med at flere andelshavere i kortere perioder passer hunde, understreges det at disse IKKE må luftes i gården.

Der blev spurgt om muligheden for at give dispensation i forhold til husordenen, hvor det ikke tillades at have hund, kat eller krybdyr i ejendommen. Bestyrelsen kan give dispensation. Det opfordres til at indgive en konkret ansøgning, hvis der ønskes dispensation for husordenen.

Ny forenings hjemmeside er snart oppe med div. info relateret til foreningen.

Døren indtil nr. 1 er dårlig til selv at lukke og skal derfor trækkes til manuelt. Husk i den forbindelse at genisætte sidedørens top-/bundpaler, når denne har været åbnet. Det er dagligt, at dette ikke gøres, hvilket gør indbrud i opgangens lejligheder særlig nemt!

Der ønskes generelt en bedre orden i cykelskuret, og der opfordres til at smide gamle cykler ud. Der blev talt om at udvide området bag skur-døren med et mindre stativ.

Der var ikke stemning for at nedsætte et udvælt til varetagelse af oprydning, så større er pladsproblemet nok heller ikke!

Dirigenten takkede for god ro og orden og generalforsamlingen blev ophævet.

16/6-2014  
Bestyrelsen  
Dirigent

*[Handwritten signatures: Michael, Claus Boman, Morten Killek, Mia Gørbe]*

*[Handwritten signature: Hanne Saks]*

*[Handwritten signature: A-S]*