

## **Andelsboligforeningen RO-AD Adilsvej 10 og Roarsvej 21 - 25**

År 2001, den 23. august kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen RO-AD.

Generalforsamlingen afholdtes i lokalerne Menighedshuset på Helgesvej 22A, 2000 Frederiksberg.

Lise Jørgensen bød velkommen på vegne af bestyrelsen for andelsboligforeningen og foreslog Don Krusager fra administrationen valgt som aftenens dirigent og som referent.

Forsamlingen godkendte valget enstemmigt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Tilstede var 24 andelshavere - heraf 8 fuldmagter - repræsenteret ud af i alt 40 mulige. Fra administrationen mødte Don Krusager som tidligere anført.

Forsamlingen gik herefter over til gennemgangen af den egentlige dagsorden jf. indkaldelsen til generalforsamlingen af den 6. august 2001. Der var ikke efterfølgende indkommet forslag til dagsordens punkt 6 fra foreningens medlemmer.

### **DAGSORDEN**

#### **3 - Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsesformanden læste årsberetningen op:

” I løbet af året har vi solgt 3 lejligheder. Vi ønsker de nye beboere velkommen i foreningen.

I Efteråret fik vi isoleret loftet i porten. Det havde vi ikke tænkt på i forbindelse med den øvrige isolering.

I juli måned 2000 blev alle afspændingsventiler på lofterne udskiftet. I den forbindelse fik bestyrelsen sat nye hængelåse på de rum, hvor det var nødvendigt. Disse låse har hver deres egen kode. Bestyrelsen har en hovednøgle, som kun vil blive brugt, hvis der opstår problemer, hvilket der gjorde den 5. august i rum 22, hvor vandet løb ind. Der er blevet sat et nyt vindue i.

Der er blevet ordnet 2 vinduer i nr. 25 og et i nr. 10. Det har regnet ind på tørreloftet i et stykke tid.

Der er også blevet meddelt at en skiferplade havde forskubbet sig i nr. 23, den er nu placeret på rette sted.

En utæthed på taget, som gav fugt i et loftsrum er også klaret – et hjørne af tagpappet havde løsnet sig.

Berent har i årets løb været så venlig at lægge navn til en del VVS-installationer, som ikke er anmeldt Stær Johansens Vej. Efter oplysninger fra spildevandsafdelingen er der 15 lejligheder, der endnu ikke er anmeldt, hvilket er en fejl af de respektive VVS-installatører. Bestyrelsen vil forsøge også at få orden på disse.

Vaskekælderen er blevet istandsat så den nu er lys og venlig. Desværre holder malingen på gulvet ikke. Det ser i dag lige så kedeligt ud som før. Er der nogen af jer, som har kendskab til noget, der er mere effektivt, så vil vi gerne høre om det.

Vi lovede at købe nogle vaskeposer til strømper og BH'er af hensyn til vaskemaskinerne. Det er meningen at disse vaskeposer skal blive i vaske-kælderen så alle kan benytte dem – men de forsvinder. Vi har måttet købe nye 3 gange – I bedes venligst efterlade dem i kælderen hvor de hører hjemme.

Af frygt for at nogle gamle vinduer skulle falde ned i gården og måske ramme nogle børn, har andelshaveren af pågældende lejlighed fået en henvendelse. Vinduerne er blevet sikret foreløbigt. Ved salg af lejligheden vil der blive taget stilling til et eventuelt krav om nye vinduer.

Nytårsnat var der en del uro i opgang 10. Der var blandt andet fyrværkeri på hovedtrappen og i en container i gården og der blev smadret 3 ruder i beboerrummet – men ingen havde deltaget i løjerne.

I april måned igangsatte brandvæsnet en kampagne for at forhindre brande på bagtrapper, lofter og kældergange. Bestyrelsen omdelte papirer til alle beboere i håb om at man ville efterleve det skrevne. Desværre har det ikke virket 100%. Der står stadigvæk ting på både for- og bagtrapper. Vi vil endnu engang bede jer fjerne disse ting – også af hensyn til rengøringen.

Det er også meget vigtigt, at dørene holdes lukkede, da vi ellers ikke kan forhindre uvedkommende i at få adgang til vores ejendom. Dette er også et krav fra brandvæsenet.

Der er blevet lavet et net til den lille sandkasse for at forhindre eventuelle dyr i at besørge i det sand de små børn leger i. Dette net bedes I huske at lægge over sandkassen efter endt brug. Forældre bør også sørge for at der ryddes op efter deres børns leg. Det må være dem, der bruger tingene, der også sætter dem på plads igen.

I maj afhentede Teknisk Forvaltning 14 cykler. Så nu er der god plads i stativerne i gården til alle de cykler, der står op ad muren på Roarsvej. Vi beder jer derfor om at benytte cykelstativerne.

Jubilæet forløb godt. Desværre var der ikke så mange, som havde lyst til at deltage. Men os der var der havde en dejlig fest.

Alle kælderdøre har fået en ny lukkeanordning, det er til stor glæde for dem, som bor i stueplan.

Vi mangler igen plads i barnevognsrummet. Så hvis nogen har mere end en vogn, bedes de fjerne nummer 2 og benytte deres kælderrum til denne.

Forhåbentlig har jeg husket det meste af hvad der er sket i det forgangne år – hvis ikke, må I have det til gode.”

Der fremkom ingen bemærkninger til beretningen

Bestyrelsesformand Lise Jørgensen blev rost for hendes og hendes mands store indsats for andelsboligforeningen.

Der fremkom ikke yderligere til beretningen.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsberetningen.

#### **4 - Fremlæggelse af regnskab for 2000/01**

Don Krusager gennemgik det udsendte årsregnskab. Årsregnskabet udviste et underskud på kr. 972.445 mod et budgetteret overskud på kr. 30.000. Det likvide resultat var på kr. -1.019.772. Dette skyldes specielt, at der i resultatopgørelsen er medtaget en hensættelse på kr. 1.075.000. Endvidere er der igen anvendt penge på individuelle Privat Byfornyelse m.m.

Dog skal bemærkes, at der løbende foretages hensættelser på kr. 75.000 årligt i h. t. tidligere generalforsamlingsbeslutning . Hensættelsen herudover på kr. 1.000.000 skal specielt ses i sammenhæng med det under punkt 6 stillede forslag samt vedtægternes § 32.3.

Årsregnskab er opstillet i lighed med sidste års regnskab. Regnskabet vil løbende blive forbedret for at hæve informationsværdien til gavn for andelshaverne.

Posten "Renholdelse" blev bemærket. Denne var i overensstemmelse med budgettet. Posten "Lønninger" var ligeledes i overensstemmelse med budgettet. Lønningerne falder dog væk fremover, idet foreningen har indgået aftale med ejendommens tidligere vicevært – Daniel – som driver selvstændig virksomhed.

Posten "Vedligeholdelse" og specielt "Privat Byfornyelse" blev gennemgået. Foreningen havde stadig ikke ansøgt om udbetaling på det tidligere meddelte tilsagn om tilskud. Dette skyldes, at den meddelte tilskudsramme endnu ikke er opbrugt. Foreningen har som bekendt ikke mulighed for at opnå lignende tilskud i dag.

Andelsværdien var opgjort under hensyntagen til bestyrelsens forventede kommende istandsættelsesarbejder på indtil kr. 1.000.000, hvorfor andelsværdien er reguleret herfor. Generalforsamlingen var ikke enig i dette, da ejendommens istandsættelsesbehov ikke er endeligt opgjort. Der var en del uenighed blandt de tilstedeværende om ejendommens fremtidige vedligeholdelsesbehov. Der var en længere diskussion herom. Diskussionen skulle ligeledes ses på baggrund af vedtægternes bestemmelser om regnskab. Dette indebærer, at hensættelsen til istandsættelsesarbejder sker over resultatopgørelsen jfr. Vedtægterne herom.

Endvidere bemærkede bestyrelsen, at ejendomsvurderingen er steget fra kr. 10.800.000 til kr. 12.900.000 pr. 1. januar 2001. Det vil derfor være nærliggende, at en del af denne værdiforøgelse kommer ejendommen til gode. Bestyrelsen henviste her til konklusionen i det udsendte materiale.

Da der ikke var enighed om den i resultatopgørelsen medtagne henlæggelse til fremtidige istandsættelsesarbejder, blev regnskabet sat til afstemning.

Der fremkom ingen bemærkninger til beretningen

Bestyrelsesformand Lise Jørgensen blev rost for hendes og hendes mands store indsats for andelsboligforeningen.

Der fremkom ikke yderligere til beretningen.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsberetningen.

#### **4 - Fremlæggelse af regnskab for 2000/01**

Don Krusager gennemgik det udsendte årsregnskab. Årsregnskabet udviste et underskud på kr. 972.445 mod et budgetteret overskud på kr. 30.000. Det likvide resultat var på kr. -1.019.772. Dette skyldes specielt, at der i resultatopgørelsen er medtaget en hensættelse på kr. 1.075.000. Endvidere er der igen anvendt penge på individuelle Privat Byfornyelse m.m.

Dog skal bemærkes, at der løbende foretages hensættelser på kr. 75.000 årligt i h. t. tidligere generalforsamlingsbeslutning . Hensættelsen herudover på kr. 1.000.000 skal specielt ses i sammenhæng med det under punkt 6 stillede forslag samt vedtægternes § 32.3.

Årsregnskab er opstillet i lighed med sidste års regnskab. Regnskabet vil løbende blive forbedret for at hæve informationsværdien til gavn for andelshaverne.

Posten "Renholdelse" blev bemærket. Denne var i overensstemmelse med budgettet. Posten "Lønninger" var ligeledes i overensstemmelse med budgettet. Lønningerne falder dog væk fremover, idet foreningen har indgået aftale med ejendommens tidligere vicevært – Daniel – som driver selvstændig virksomhed.

Posten "Vedligeholdelse" og specielt "Privat Byfornyelse" blev gennemgået. Foreningen havde stadig ikke ansøgt om udbetaling på det tidligere meddelte tilsagn om tilskud. Dette skyldes, at den meddelte tilskudsramme endnu ikke er opbrugt. Foreningen har som bekendt ikke mulighed for at opnå lignende tilskud i dag.

Andelsværdien var opgjort under hensyntagen til bestyrelsens forventede kommende istandsættelsesarbejder på indtil kr. 1.000.000, hvorfor andelsværdien er reguleret herfor. Generalforsamlingen var ikke enig i dette, da ejendommens istandsættelsesbehov ikke er endeligt opgjort. Der var en del uenighed blandt de tilstedeværende om ejendommens fremtidige vedligeholdelsesbehov. Der var en længere diskussion herom. Diskussionen skulle ligeledes ses på baggrund af vedtægternes bestemmelser om regnskab. Dette indebærer, at hensættelsen til istandsættelsesarbejder sker over resultatopgørelsen jfr. Vedtægterne herom.

Endvidere bemærkede bestyrelsen, at ejendomsvurderingen er steget fra kr. 10.800.000 til kr. 12.900.000 pr. 1. januar 2001. Det vil derfor være nærliggende, at en del af denne værdiforøgelse kommer ejendommen til gode. Bestyrelsen henviste her til konklusionen i det udsendte materiale.

Da der ikke var enighed om den i resultatopgørelsen medtagne henlæggelse til fremtidige istandsættelsesarbejder, blev regnskabet sat til afstemning.

Ved håndsoprækning blev det konstateret,

- At 18 andelshavere kunne godkende regnskabet som det forelå,
- At 2 ikke kunne godkende regnskabet, og
- At 4 ikke gav deres stilling til kende ved afstemningen.

Dirigenten konstaterede herefter at regnskabet var godkendt som det foreligger.

Andelsværdien kan herefter opgøres til kr. **3.428,48** pr. m<sup>2</sup> i h.t. lovens §5, stk. 2, litra c.

Administrationen har på begæring fra tidligere udarbejdet en fortegnelse over andelslejlighederne og andelsværdien for de enkelte andele. Fortegnelsen fremgår af side 8 i regnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til dette punkt.

## **5 - Budget for 2001/02**

Don Krusager gennemgik det udsendte årsbudget for 2001/02.

Generelt bemærkedes det, at ejendommens driftsudgifter har været støt stigende. Det indebærer, at budgetposterne for henlæggelse til vedligeholdelse og almindelig løbende vedligeholdelse reduceres med mindre boligafgiften reguleres. Det er der stadig ikke stemning for.

I budgettet er afsat kr. 124.000 til almindelig løbende vedligeholdelse og kr. 75.000 til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, som en generalforsamling beslutter at gennemføre.

Boligafgiften er budgetteret til kr. 713.000, hvilket er en ændring i forhold til sidste år. Det skyldes, at vandafgifterne er taget ud af boligafgiften og opkræves nu særskilt. Vandafgiften afregnes over vandregnskabet.

Budgettet udviser et resultat på kr. 0 imod tidligere på kr. -13.000. Dette indebærer, at der er balance mellem indtægter og udgifter.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

## **6 - Forslag**

I det udsendte materiale til generalforsamlingen havde bestyrelsen stillet en række forslag til istandsættelse af ejendommen. Der var vedlagt 3 beslutningsforslag, som generalforsamlingen skulle tage stilling til.

Endvidere var der udarbejdet et omfattende materiale til belysning af de problemer, bestyrelsen står overfor. Det udsendte materiale blev gennemgået i detaljer. Specielt blev fremhævet, at alle de rådgivere, som bestyrelsen har rettet henvendelse til, kommer til samme konklusion – og det er ligeledes bestyrelsens faste overbevisning, at det er bedre løbende at vedligeholde ejendommen, end at lade stå til i alt for lang tid. Set i lyset af det forsikringsforbehold, der er på ejendommen vedrørende kælder og etagen til stuen for svamp- og insektskade, skal der nu gøres en større indsats.

Der var en kortere debat om det stillede forslag til istandsættelse.

Generalforsamlingen tog herefter stilling til de stillede beslutningsforslag.

*Forslag 1 – udskiftning af ejendommens vinduer i kælderen.*

Der var intet nyt i dette forslag. Generalforsamlingen har ved tidligere lejligheder set forslaget.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger hertil.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

*Forslag 2 – istandsættelse af fundament m.m.*

Dette forslag var nyt og særdeles gennemarbejdet i forhold til tidligere. Generalforsamlingen anså dette for en god ide at få arbejderne gennemført nu.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger hertil.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

*Forslag 3 – finansiering af forslag 1 og 2*

Der var opstillet 3 alternative muligheder for finansiering af de godkendte forslag. Der var dog ikke den store tvivl hos generalforsamlingen om hvilken finansieringsmodel der skal benyttes.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt alternativ ét. Bestyrelsen bemyndiges herefter til at optage nødvendigt kreditforeningslån d.v.s. sammenlagt maksimalt kr. 850.000 til finansiering af forslag 1 og 2. Kreditforeningslånet skal være 20-årigt. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at regulere boligafgiften med ydelsen på det nye lån.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til dette punkt.

## **7 - Valg af bestyrelsen og suppleanter**

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Maria Hove Jakobsen, Sidsel Maria Foxby og Ing-Britt Andersen. Alle ønskede at genopstille.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt samtlige medlemmer

Bestyrelsen består herefter af:

Lise Jørgensen - formand	på valg i år 2002
Maria Hove Jakobsen	på valg i år 2003
Sidsel Marie Foxby	på valg i år 2003
Ing-Britt Andersen	på valg i år 2002

På valgt som suppleant til bestyrelsen var :  
Gitte Mai Mostel , der ikke ønskede at genopstille.

Generalforsamlingen valgte igen som suppleant til bestyrelsen, da ingen tilstedeværende ønskede at opstille.

#### **8 - Valg af revisor**

Bestyrelsen indstillede genvalg af revisionsfirmaet Alsø & Breinholt v/Per Winther.

Revisor blev enstemmigt genvalgt.

#### **9 - Eventuelt**

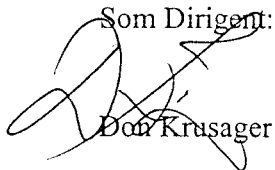
Følgende bemærkninger fremkom under dette punkt:

- Der blev udtrykt utilfredshed med ejendommens VVS-mand, hvilket der ikke var enighed om.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.50

Som Dirigent:



Don Krasager

Som Formand:



Lise Jørgensen