

Formandens beretning til andelsforeningen ROAD's generalforsamling den 23. september 2004

Foreningen ønsker årets tre nye beboere velkommen og håber, at de vil befinde sig godt i fællesskabet.

I årets løb har bestyrelsen afholdt 12 møder plus tre ekstraordinære. Der er udsendt 18 orienteringsskrivelser til husets beboere.

Opgang 21 har fået brandsikret den dør, der hører til lejlighed 2 i kælderen, det var et krav fra forsikringen.

Vi har igen skiftet kontaktperson i Kuben, navnet er nu Vibeke Madsen.

Vi har fået afhentet storskrald to gange – oktober 2003 og april 2004.

I løbet af efteråret blev der holdt flere møder ang. eventuelt udvidelse af barnevognsrum. Møderne førte ikke til noget, da det krævede mange penge og dispensation fra byggeloven.

Der har været en vandskade i lejlighed 42. Utætheden kom fra tørreloftet. Forsikringen dækkede.

I februar blev der købt to nye vaskemaskiner og en tørretumbler, samtidig fik vi indført elektronisk vaskekort, hvilket ser ud til at fungere tilfredsstillende. Der har selvfølgelig været nogle indkøringsvanskeligheder, som nu ser ud til at være løst.

Vi har i løbet af de sidste par år købt 18 vaskeposer, der er 0 tilbage. Hvad sker der med dem? Det samme gælder for håndklæderne.

Ansøgninger vedrørende byfornyelse må vente med endelig opgørelse grundet et nøje gennemsyn af papirerne fra vores tid i Scharsteins regi.

Bestyrelsen er blevet bedt om at finde en anden løsning angående legepladsen. Det var noget meget gammelt sand, der trængte til at blive udskiftet. For at undgå udskiftning for fremtiden, har vi valgt at pålægge græsmåtter, det var en billigere løsning end evt. gummimåtter eller trægulv. Bestyrelsen håber, det vil fungere.

Af hensyn til vores havemøbler og de beboere, der benytter dem, har det været nødvendigt at fjerne nogle af grenene på vores hængepil, da disse blev brugt som hvileplads for fuglene, der satte deres tydelige spor, hvilket var til stor gene for brugerne.

Vores forsikring har påtalt den manglende maling af mange af ejendommens vinduer, der må ikke gå mere end fem til seks år imellem hver omgang ny maling. Det har også betydning for vurderingen af huset. Så alle der ikke har fået sine vinduer malet inden for de seneste seks år bedes får det gjort.

Maling kan med procenter købes hos Flügger. Kontonr. er 1214 og malingens nr. er RAL 8019.

Vi betaler ofte ekstra penge, når køkkentrapper og tørrelofter bliver vasket, fordi der stadig henstår ting, der hører hjemme i lejlighederne. Er det ikke muligt, at vi alle kan overholde brandvedtægterne og vores husorden, så vi kan spare den udgift.

Andelsboligforeningen RO-AD Adilsvej 10 og Roarsvej 21 - 25

År 2004, torsdag den 23. september kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen RO-AD. Generalforsamlingen blev afholdt i lokalerne Menighedshuset på Helgesvej 22A, 2000 Frederiksberg.

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

Forsamlingen godkendte valget enstemmigt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Tilstede var 26 andelshavere - heraf 7 fuldmagter - repræsenteret ud af i alt 40 mulige.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse af bestyrelsens beretning for 2003/04.(bilag 1).
3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2003/04 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Regnskabet vil blive omdelt snarest muligt.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2004/05 og beslutning om ændring af boligafgiften til godkendelse. Budgettet bliver omdelt sammen med regnskabet. Bestyrelsen foreslår, en boligafgiftsstigning på 5 % med ikrafttræden den 1. november 2004.
5. Forslag:
 1. Indkomne forslag fra andelshavere – udsendes separat
 2. Bestyrelsens forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om igangsættelse af reparation af ejendommens bagtrapper. Der er indhentet tilbud andragende en anslået sum på kr. 55.000,00.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om reparation af sålbænke og gesimser. Forslaget stilles på baggrund af opfordring fra foreningens forsikringsselskab. Der er indhentet tilbud andragende en anslået sum på kr. 727.000,00.
6. Valg til bestyrelsen.

Formand Lise Jørgensen er på valg. Lise Jørgensen genopstiller for en 2-årig periode.

Ing-Britt Andersen er på valg. Ing-Britt Andersen genopstiller for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Lene Sorterup er på valg. Lene Sorterup genopstiller ikke.

Bestyrelsesmedlem Mette Eland ønsker at trække sig fra bestyrelsen midt i valgperioden.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleant Karsten Kristensen er på valg. Karsten Kristensen genopstiller for en 1-årig periode.
8. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår genvalg af nuværende revisor Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt v/Per Winther.
9. Eventuelt.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Beretningen forelå skriftlig og var udsendt til samtlige medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der fremkom ingen bemærkninger til beretningen.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsberetningen.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab for 2003/04 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Vibeke Madsen gennemgik i korte træk det udsendte årsregnskab. Årsregnskabet udviste et underskud efter prioritetsafdrag på kr. 27.189 mod et budgetteret resultat på kr. 0.

Der var ingen bemærkninger til såvel resultatopgørelsen som balancen.

Andelsværdien var i det udsendte regnskabs note 7 opgjort på baggrund af egenkapitalen korrigeret for en hensættelse på kr. 2.193.208 således at andelsværdien af bestyrelsen blev foreslået til kr. 6.000,00 pr. m².

Der var stor kritik af informationsgraden til ovenstående opgørelse, da enkelte andelshavere mente, at andelshaverne kunne foranlediges til at tro, at den foreslåede andelsværdi på kr. 6.000,00 pr. m² var det maksimale der kunne vedtages. Dette medførte en længere diskussion omkring regnskabsprincipper, vurderinger med videre, og det blev aftalt, at der i næste års regnskabsrapport tydeligt skal fremgå den maksimalt mulige værdi pr. m² samt den værdi bestyrelsen foreslår under hensyntagen til vedligeholdelse af ejendommen, herunder finansiering af en sådan samt kursreguleringer.

Efter ovenstående beslutning var truffet skulle der besluttes hvorvidt generalforsamlingen ønskede at benytte den maksimale andelsværdi frem til aflæggelse af næste årsrapport, eller om generalforsamlingen kunne støtte bestyrelsens forslag om en andelsværdi på kr. 6.000 pr. m² eller om der skulle vælges noget midt i mellem. Administrationen kunne oplyse, at efter at være gået over til en valuarvurdering til fastsættelse af ejendommens værdi, samt med hensynet til den fremtidige vedligeholdelse af ejendommen må det anses for fornuftigt at hensætte et vist beløb, således, at andelsværdien forbliver konstant eller stigende i stedet for faldende.

Den maksimale andelsværdi kunne opgøres til kr. 6.731,80 p. m² ved følgende beregning:

Egenkapital, jf. note 5
Det samlede areal for andelene

På baggrund af årsrapporten for 2003/04 ville beregningen se ud som følger:

20.175.208
2997

svarende til en værdi på kr. 6.731 pr. m².

En andelshaver ønskede først en afstemning om hvorvidt der kunne være enighed om enten den maksimale ansættelse eller den af bestyrelsen foreslåede ansættelse af andelsværdien. En sådan afstemning blev afholdt og viste, at en mellemvej skulle findes.

Det blev vedtaget at afstemningen skulle foretages om en andelsværdi på kr. 6.400,00 pr. m²,

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Formand Lise Jørgensen er på valg. Lise Jørgensen genopstiller for en 2-årig periode.

Ing-Britt Andersen er på valg. Ing-Britt Andersen genopstiller for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Lene Sorterup er på valg. Lene Sorterup genopstiller ikke.

Bestyrelsesmedlem Mette Eland ønsker at trække sig fra bestyrelsen midt i valgperioden.

Nicolai Ravn og Karsten Kristensen ønskede at opstille som bestyrelsesmedlemmer.

Formand Lise Jørgensen og bestyrelsesmedlem Ing-Britt Andersen blev genvalgt med akklamation. Ligeledes blev Nicolai Ravn og Karsten Kristensen valgt for en 1-årig periode med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Lise Jørgensen - formand	på valg i år 2006
Ing-Britt Andersen	på valg i år 2006
Nicolai Ravn	på valg i år 2005
Karsten Kristensen	på valg i år 2005

7 – Valg af suppleanter til bestyrelsen

På valg som suppleant til bestyrelsen var Karsten Kristensen, som netop var valgt som bestyrelsesmedlem.

Det var ikke muligt at få valgt suppleanter, da ingen af de tilstedeværende andelshavere ønskede at opstille.

Bestyrelsen arbejder i dette år uden suppleant.

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 kom en stærk opfordring fra en andelshaver om, at alle beboere skal huske at lukke og låse alle døre i ejendommen om aftenen, da der i øjeblikket desværre foregår mange fortrædeligheder i kvarteret.
- Alle børnefamilier blev opfordret til at rydde op i gården efter deres børns leg. Legetøj m.m. bør sættes væk om aftenen så andre kan færdes i gården uden fare. Gentagelse fra de forrige år.

- Bagtrapperne skal ryddes! Der henstår kasser, skraldespande mv. og det koster foreningen kr. 275,00 hver gang viceværten skal flytte det hensatte.
- Bredbånd har tidligere været oppe at vende i dette forum – det kom det igen. Denne gang medførte diskussionen en etablering af et bredbåndudvalg bestående af :

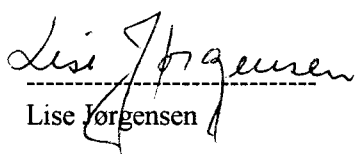
Jette Merete Christensen, Roarsvej 23, 4. tv.
Flemming Kristensen, Roarsvej 25, 1. th.
Claus Isager, Roarsvej 21, 1. tv.

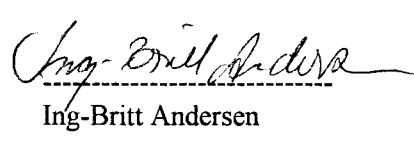
Udvalget vil undersøge det meget store udbud der pt. findes på bredbåndmarkedet og redegøre/foreslå eventuelle muligheder på næste generalforsamling..

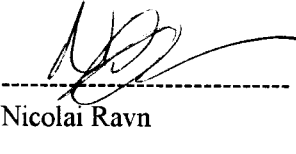
- En andelshaver henstillede til, at ejendommens beboere udviste større hensyn når de lukkede (smækkede) hoveddøre i de enkelte lejligheder. Dette fik andelshaveren til at fremsætte ønske om at der kunne investeres stopklodser til ejendommens hoveddøre, da disse ofte smækkes op i de bagved siddende el-skabe.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.45


Lise Jørgensen


Ing-Britt Andersen


Nicolai Ravn


Karsten Kristensen

Som Dirigent:


Vibeke Madsen