

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B RO-AD,
afholdt mandag den 25. september 2017 kl. 19:00
Menighedshuset, Helgesvej 22 A, 2000 Frederiksberg**

Der var repræsenteret 27 andelsboliger (heraf 4 ved fuldmagt) ud af ejendommens 37 andelsboliger.

Foreningens administrator Deas A/S var repræsenteret af ejendomsadministrator Lene Gøde.

1. Valg af dirigent og referent.

Formand Marianne Jensen bød velkommen og foreslog Lene Gøde som dirigent. Lene Gøde blev valgt og konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne (udsendt 11/9 2017) også til vedtægtsændringer.

Lene Gøde blev også valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen.

Der var spørgsmål til hvorfor den gamle vaskemaskine stadig er i brug. Marianne oplyste, at der var en del henvendelser efter sidste års generalforsamling, og derfor havde bestyrelsen besluttet at køre den gamle maskine "død". Omkostningerne er kun på ca. 4.000 kr.

Der var ikke yderligere spørgsmål til bestyrelsens beretning hvorefter den blev taget til efterretning.

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

Lene Gøde gennemgik årsrapporten 2016/2017, der viste et overskud på 64.411 kr.

Der var budgetteret med et underskud på 18.500 kr. Lavere omkostninger på udførte vedligeholdelsesarbejder på 62.977 kr. mod budgetteret 125.000 kr. og i lighed med tidligere år er hensat kr. 100.000. Ingen større vedligeholdelsesarbejder i 2016/2017.

Vedligeholdelsesarbejder er specificeret i note 8 i årsrapporten.

Aktiver, passiver og beregning af andelsværdi blev gennemgået.

Der er indhentet ny valuarvurdering. Den maximale andelsværdi udgør 62,939 og andelsværdi vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Der blev spurgt til, om foreningen følger foreningens vedligeholdelsesplan. Den er bestyrelsens arbejdsredskab og bliver fulgt. Dog kan der byttes om på rækkefølgen af arbejderne, hvis noget er akut. Udskiftning af tag er længere ude i fremtiden.

Herefter blev årsrapporten enstemmigt vedtaget.

5. Forslag

1. Forslag til udskiftning af stigstreng og udskiftning af forbrugsmålere

Forslaget blev behandlet i forlængelse af årsrapport 2016/2017, da forslaget har indflydelse på budget 2017/2018. Der skal hjemtages lån til projektet med en yderligere udgift til betaling af renter og afdrag.

Bestyrelsen oplyste, at der er indhentet overslag over pris på udskiftning af stigstreng, da der de seneste år har været en del vandskader.

De vandrette rør på loft og i kælder er fra 1967 og de lodrette rør er fra henholdsvis 1996 og 1998.

Der var en del debat vedrørende levetid på rør. Udskiftning til rustfri stålør vil forhåbentlig bevirke, at det brune vand forsvinder.

Der forelå overslag fra foreningens sædvanlige vvs-installatør, men der vil selvfølgelig blive indhentet yderligere tilbud.

Samtidig udskiftes alle forbrugsmålere til elektroniske, således at Ista kan aflæse målerne udefra. Dette giver en årlig besparelse på honorar til Ista på ca. 20.000 kr.

Forslaget blev ved afstemning vedtaget med 26 stemmer for og 1 imod.

5. Forslag

2. Forslag til maling af vinduer og døre

Jf. foreningens vedligeholdelsesplan skal vinduerne males hvert 7. år. Foreningen har den udvendige vedligeholdelsespligt af vinduerne. Andelshaverne har således den indvendige vedligeholdelsespligt og skal selv bekoste evt. udskiftning af vinduer.

Der var forespørgsel til evt. udskiftning til alu-vinduer. Dette tillader Frederiksberg Kommune ikke.

Forslaget blev ved afstemning vedtaget med 26 stemmer for og 1 imod.

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

Lene Gøde gennemgik forslag til budget for 2017/2018.

Der er indregnet stigning på 5% i boligafgiften pr. 1. november 2017.

Som netop vedtaget skal der udføres større arbejder i 2017/2018. Disse vil være neutrale i forhold til budgettet, da der vil blive varslet stigning i boligafgiften i forbindelse med optagelse af yderligere lån i foreningen. Stigningen vil svare til ydelsen på yderligere belåning.

Foreningens fremtidige vedligeholdelsesarbejder fremgår af vedligeholdelsesplanen, som kan ses

på foreningens hjemmeside. De respektive arbejder indarbejdes i foreningens fremtidige budgetter, som derefter fremlægges på foreningens ordinære generalforsamlinger til godkendelse.

Hensættelserne på min. kr. 100.000 hvert år skal bruges i.h.t. denne plan, men sker der noget uforudset, kan der byttes rundt på rækkefølgen af arbejderne.

Budget 2017/2018 inkl. stigning på 5 % pr. 1. november 2017 blev vedtaget med 26 stemmer for og 1 imod.

5. Forslag

3. Forslag til finansiering af projekter

Sammen med forslag til finansiering var udsendt 2 stk. beregninger på ca. månedlig stigning ved henholdsvis optagelse af nyt lån på 2 mio. og omlægning af nuværende lån / løbetidsforlængelse og provenu på 2 mio.

Der var en del debat om stigning i boligafgiften på grund af yderligere belåning. Nogle mente, at den yderligere udgift kunne tages af foreningens likvide midler. Her henviste bestyrelsen blandt andet til opsparing til f.eks. udskiftning af tag og andre vedligeholdelsesopgaver i henhold til foreningens vedligeholdelsesplan.

Forslagene indeholder forslag til stigning i boligafgiften, således at den yderligere udgift er neutral i forhold til foreningens budget. Det vil sige stigningen i udgift svarer til stigning i boligafgift.

Herefter blev forslag 1 enstemmigt nedstemt.

Forslag 2 blev vedtaget med 26 stemmer for og 1 imod.

Foreningens nuværende lån opsiges og der optages nyt fastforrentet kontantlån med afdrag, løbetid på 30 år og med provenu på 2 mio. således at foreningen kan igangsætte projekterne.

Stigning i boligafgift vil ske i forbindelse med udbetaling af de nye lån pr. 1. januar 2018.

5. Forslag

4. Vedtægtsændring

Forslagsstiller gennemgik forslaget og oplyste, at der var tænkt på airbnb.

Efter en del debat og forslag til eventuelle ændringer af teksten blev forslaget ved afstemning nedstemt med 23 stemmer imod og 4 stemmer for.

6. Valg.

Bestyrelsen har efter valg følgende sammensætning:

Marianne Jensen (formand)	Roarsvej 25, 2.tv.	på valg i 2018
Caroline Minor Christensen	Roarsvej 25, 4.th.	på valg i 2018
Gert Hawkesworth	Roarsvej 23, 2.th.	på valg i 2019
Lise Jørgensen	Adilsvej 10, st.th.	på valg i 2019
Sisse Brogaard Lang	Roarsvej 25, st.th.	på valg i 2019

Suppleanter:
Josefine Minor Christensen

Rasmus Vistesen Nørgaard og Andreas Vendelbo Nielsen tilbød deres hjælp til bestyrelsen i forbindelse med fremtidige projekter.

7. Eventuelt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke kan besluttes noget under dette punkt.

En andelshaver åbnede debat om rygning i lejlighederne. Røg trænger ud på opgange og igennem etageadskillelser.

Hvis vinduer åbnes på trapperne, trækker det med kold luft. Det er nok et problem, som ikke lige er til at løse, men der henstilles til at tage hensyn til sine naboer.

Askebægre i gården er blevet flyttet væk fra bygningen, hvilket har hjulpet noget.

Der var en kort orientering fra altanudvalget, og der vil blive udsendt indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling med nye forslag og nye muligheder.

Der blev henstillet til at tage hensyn til hinanden ved at lade være med at smække med dørene.

Herefter afsluttede dirigenten den ordinære generalforsamling.

Dato:

Lene Gøde
Dirigent

Marianne Jensen
Formand

Caroline Minor Christensen
Bestyrelsesmedlem

Gert Hawkesworth
Bestyrelsesmedlem

Lise Jørgensen
Næstformand

Sisse Brogaard Lang
Bestyrelsesmedlem

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.”

Lene Gøde

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:11855658

IP: 194.255.14.130

2017-10-16 06:56:47Z

NEM ID 

Marianne Jensen

Formand

På vegne af: A/B ROAD

Serienummer: PID:9208-2002-2-535775226554

IP: 212.242.96.99

2017-10-16 07:11:17Z

NEM ID 

Lise Jørgensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-394945996936

IP: 193.106.167.50

2017-10-16 07:15:38Z

NEM ID 

Sisse Brogaard Lang

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-429494561888

IP: 193.106.167.50

2017-10-16 17:02:33Z

NEM ID 

Caroline Minor Christensen

Bestyrelse

På vegne af: A/B ROAD

Serienummer: PID:9208-2002-2-226320000862

IP: 193.106.167.50

2017-10-17 06:31:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QEGWJ-YHSTV-PPG6Z-ECTMB-KNWMB-4203Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>