

**Referat af ordinær generalforsamling i AB RO-AD,  
afholdt onsdag den 28. september 2011 kl. 19 i Menighedshuset, Helgesvej**

---

Der var repræsenteret 25 andelsboliger ud af ejendommens 40 andelsboliger.

Foreningens administrator Dan-Ejendomme as var repræsenteret af kundechef Søren Ralph Hansen.

---

**1. Valg af dirigent og referent.**

Formanden for bestyrelsen Marianne Jensen bød velkommen og foreslog Søren Ralph Hansen som dirigent og referent. Søren Ralph Hansen blev valgt og konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne, dog ikke beslutningsdygtig i punkterne vedrørende vedtægtsændringer.

**2. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen, og efter et par spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

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

Søren Ralph Hansen gennemgik årsrapporten 2010/2011.

Søren Ralph Hansen foreslog, at bestyrelsens forslag under punkt 5 om at overgå til offentlig ejendomsvurdering ved fastsættelse af andelsværdien, blev behandlet inden generalforsamlingen tog stilling til andelskrone, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

*Bestyrelsen foreslår derfor at vi indtil den ordinære generalforsamling i 2012 følger den offentlige ejendomsvurdering til at prisfastsætte lejlighederne.*

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt bestyrelsens forslag.

Årsrapporten og en andelskrone på 54,53 blev enstemmigt godkendt.

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

Søren Ralph Hansen gennemgik budgettet for 2011/2012, der indebærer uændret boligafgift. Skimmelsaneringen efter byggesagen er ikke indregnet i budgettet, idet der fortsat resterer erstatningsudbetaling fra Tryk inden endelig finansiering kan fastlægges. Renteudgifter på byggekreditten optaget i forbindelse med byggesagen er heller ikke medregnet i budgettet.

Når sagen er endeligt afsluttet og finansiering hjemtaget, vil boligafgiften blive reguleret i henhold til den bemyndigelse bestyrelsen fik på den ekstraordinære generalforsamling den 16. marts 2011.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2011/2012.

**5. Forslag.**

Forslag 1- Ændringsforslag til § 9.4.

Bestyrelsen foreslår følgende ændring af vedtægternes § 9.4:

*Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af blandingsbatterier i køkken, toiletter, bygninger og porte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.*

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og 1 stemme imod. Forslaget skal vedtages endelig på en ekstraordinær generalforsamling, da der ikke var fremmødet det tilstrækkelige antal andelshavere.

#### Forslag 2 – Forslag om bortfald af § 11, stk. 4.

På den ordinære generalforsamling den 29. september 2010 blev det med baggrund i at det måske kunne være svært at sælge sin lejlighed, mens fugt- og skimmelsagen verserede, vedtaget at:

**(11.4)** *Hvis en lejlighed ikke kan sælges til den af vurderingsmandens fastlagte pris, kan lejligheden fremlejes indtil lejligheden er solgt.*

Det blev på den ordinære generalforsamling den 29. september 2010 endvidere aftalt, at vedtægten skulle tages op til fornyet overvejelse på den ordinære generalforsamling i år.

Det var bestyrelsens indstilling, at § 11, stk. 4, automatisk skulle bortfalde, og da ingen af de tilstedeværende andelshavere protesterede, er § 11, stk. 4 udgået af vedtægterne.

#### Forslag 3 – Ændringsforslag til § 13.3

Bestyrelsen foreslår følgende ændring af vedtægternes § 13.3:

*Hvis personer på ventelister har takket nej til at betale vurderingsprisen, frafalder forkøbsretten indtil vurderingsrapporten forældes.*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget skal vedtages endelig på en ekstraordinær generalforsamling, da der ikke var fremmødet det tilstrækkelige antal andelshavere.

#### Forslag 4 – Vedr. offentlig ejendomsvurdering

Forslaget blev behandlet og vedtaget under dagsordenens punkt 3.

#### Forslag 5 – Husorden

Bestyrelsen foreslår følgende passus skrevet ind i foreningens husorden:

*I tilfælde af modstrid mellem reglerne i denne Husorden og ordensreglementet for gårdlauget Karré 23, har gårdlaugets ordensreglement forrang.*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og bestyrelsen blev opfordret til at opdatere husordenen til næste generalforsamling.

#### Forslag 6- Husorden

Bestyrelsen foreslår følgende passus skrevet ind i foreningens husorden:

#### **Gener for passage**

Af hensyn til **beboernes sikkerhed i tilfælde af brand eller andet nødstilfælde**, rengøring og passage må der ikke henstilles noget som helst på trapper og reposer, på tørrelofter og i kældergange. Cykler og barnevogne må ikke henstå i port eller trappeopgange ej heller i mellemgangene Roarsvej 23 og 25 eller op ad husmurene.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### Forslag 7 - Private Installationer

Bestyrelsen foreslår følgende ændrede formulering i husordenen:

##### **Private installationer**

Opsætning af private radio-, tv- og **satellit**antenner for modtagelse eller sending er forbudt udenfor privat rum, idet ejendommen har fælles tilslutning for modtagelse af tv og radio.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### Forslag 8 - Husdyrhold

Bestyrelsen foreslår følgende ændrede formulering i husordenen:

##### **Husdyrhold**

Det er tilladt at holde husdyr. Det er dog en absolut forudsætning, at disse ikke er til gene for øvrige beboer.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal, dog stemte én andelshaver imod.

#### Forslag 9 - Forslag vedr. husordenen: Skrald og affald og VVS-installationer

Bestyrelsen foreslår følgende ændrede formulering i husordenen:

##### **Skrald og affald**

Affald må ikke henkastes i gården.

Husholdningsaffald kommes i 15-liters-pose og lukkes med knude, inden det kommes i skraldeindkastet.

Batterier, pap og karton, farligt affald, hård plast, metal sorteres og kommes i de opstillede containere i portene.

Storskrald og elektronikaffald stilles på de dertil indrettede pladser i storskraldrummene.

Glas og flasker kommes i container på hjørnet af Adilsvej/Helgesvej. Flasker/glas må ikke efterlades i gården.

Kemikalie affald og maling afleveres efter anvisning på kemikalieskabene i de to storskraldsrum. Bortskaffelse af byggeaffald og sanitet er den enkelte beboers eget ansvar. Byggeaffald må ikke lægges i gårdens affaldscontainere eller til storskrald.

##### **VVS-installationer**

I toilet må kun anvendes toiletpapir. Ting, som kan stoppe toilettet, f.eks. engangsbleer, klude, bind og lign. må ikke kastes i toilettet.

I køkkenvaske, håndvaske og andre afløb må ikke kastes ting, der kan tilstoppe disse.

Reparation påhviler kun foreningen, for så vidt angår gennemgående installationer. Øvrige installationer skal holdes i forsvarlig og anvendelig stand af brugerne.

#### Forslag 10 - Forslag om lejlighedssammenlægning

Forslaget var stillet af Ulla og Per Normann Jeppesen, Roarsvej 21, 4. th.

Søren Ralph Hansen gjorde opmærksom på, at forslaget ikke kunne vedtages, da det ikke var tilstrækkeligt beskrevet, hvordan lejlighedssammenlægning skulle kunne foretages.

Per Normann Jeppesen redegjorde nærmere for tankerne bag forslaget, og var indforstået med, at det ikke kunne vedtages.

En generel drøftelse om lejlighedssammenlægninger afslørede en stemning for, at en kommende bestyrelse arbejder videre med et forslag til lejlighedssammenlægning til næste ordinære generalforsamling.

## 6. Valg.

Ing-Britt Andersen og Lise Jørgensen blev valgt for 2 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Marianne Jensen (formand)	Roarsvej 25, 2.tv.	2012
Karsten Simonsen	Roarsvej 25, 4.tv.	2012
Daniel Sandberg	Roarsvej 23, st.th.	2012
Lise Jørgensen	Adilsvej 10, st.th.	2013
Ing-Britt Andersen	Roarsvej 21, 2.tv.	2013

Der blev ikke valgt suppleanter.


## 7. Eventuelt.

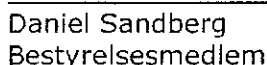
Under punktet blev blandt andet drøftet:

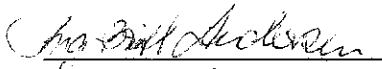
- En beboer oplever, at der er fugtigt på tørreloftet, når der hænger tøj til tørre.
- En beboer opfordrede til at fjerne tørt tøj fra tørreloftet hurtigst muligt.
- En beboer oplever, at det kolde vand ikke er tilstrækkeligt koldt. Det blev oplyst, at der ikke findes nogen løsning på det.
- Bestyrelsen har modtaget rapport vedr. prøvetagninger i opgangene. Der oplyses nærmere snarest.

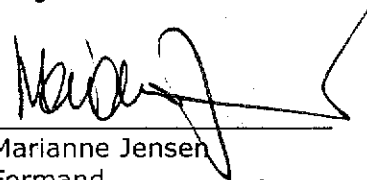
Søren Ralph Hansen hævede herefter generalforsamlingen kl. 21.

Dato: 16/11-11

  
Søren Ralph Hansen  
Dirigent

  
Daniel Sandberg  
Bestyrelsesmedlem

  
Ing-Britt Andersen  
Bestyrelsesmedlem

  
Marianne Jensen  
Formand

  
Karsten Simonsen  
Bestyrelsesmedlem

  
Lise Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem