

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

År 2002, den 29. august kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen RO-AD.

Generalforsamlingen var planlagt afholdt i lokalerne Menighedshuset på Helgesvej 22A, 2000 Frederiksberg. Imidlertid var lokalerne under ombygning hvorfor generalforsamlingen var flyttet til kælderlokalerne på hjørnet af Helgesvej og Adilsvej – Aktivitetsbutikken. Meddelelse herom var udsendt den 27. august 2002.

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 29 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 15. august 2002. Der var ikke efterfølgende indkommet forslag til dagsordens punkt 6 fra foreningens medlemmer.

### **DAGSORDEN**

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

Bestyrelsesformanden læste årsberetningen op:

”Vi har inden for det sidste år fået 2 nye andelshavere, dem vil vi gerne ønske velkommen i foreningen.

Bestyrelsen har holdt 15 bestyrelsesmøder inklusiv det løse, og der er udsendt 11 generelle orienteringsskrivelser til ejendommens beboere.

Vi har i årets løb haft nogle problemer med vinduerne på tørrelofterne, det skulle være løst af tømrerne. Der er nogle enkelte private rum, der også har fået udskiftet deres vinduer, men der vil sikkert komme flere hen af vejen, da det er meget gamle tagvinduer.

I oktober sidste år var der en artikel i vores lokale avis, omhandlende gamle olietanke og hvis man havde en sådan skulle den fyldes op eller fjernes. For at være helt sikker på at det ikke havde nogen betydning for vores tank henvendte jeg mig til miljøafdelingen for at se de papirer, der eventuelt var i deres arkiv. Der var ingen, hvorfor jeg blev bedt om at få undersøgt sagen og komme tilbage med besked. Jeg henvendte mig til den daværende bestyrelse, men ingen kunne huske nøjagtigt, hvad der var sket, jeg gik igen til Rådhuset og så i deres arkiv, hvor de denne

gang fandt et afmeldingskort - heldigvis – ellers skulle tanken have været gravet op eller åbnet og fyldt med sand.

Vi har købt en ny centrifuge, kapslen på den gamle var begyndt at ruste, og efter loven må man ikke bruge en sådan maskine.

For at få slettet forbeholdet mod svampe- og insektskader fra vores forsikringspolice, er foreningen i gang med at efterkomme de krav Købstædernes Brandforsikring har opstillet. De krævede ventilation i kældrene, hvilket forhåbentlig er klaret med de nye vinduer, hvor der er biobeventiler. Desuden er alle døre og trævægge blevet forkortet med 10 cm., så intet træværk i kældrene berører cementgulvet. Som følge af dette, er der derfor monteret ståltrapper. Under de gamle trapper var der meget fugtigt, derfor er arbejdet ikke gjort færdigt, der skal være helt tørt inden fortsættelsen af arbejdet. Der forlanges desuden brandsikring af alle trapper, hvilket vil blive en ekstra udgift, der beløber sig til ca. kr. 35.000.

I forbindelse med dræning af sokkel og lukning af lyskasser fik vi noget af en overraskelse. Først, det har aldrig været lovligt at lukke rummene under hovedtrapperne, da det er der stikledningerne til gassen kommer ind i huset. Heldigvis har der ikke været brug for at tilse dem. Det næste var, at der lå skrald helt tilbage fra dengang man fyrede med koks, der lå også mange andre gode ting, det kostede kr. 6.000 for at få rensset ud.

Dernæst fulgte brandsikringen af alle fire hovedtrapper, hvilket kostede kr. 23.000. Efter at det var bragt i orden, ringede jeg til gasværket, de har været og efterset installationerne, og alt er i orden.

Hvis der er noget i forbindelse med de udførte arbejder I ønsker at spørge om, vil Steen Knudsen svare jer. Vores forsikringselskab besigtiger ejendommen på ny efter arbejderne er tilendebragt, med henblik på at få slettet forsikringsforbeholdene.

I gennem de sidste par år, har der været en del gener med vores vand, særlig i opgang 10. Med ca. 5 ugers mellemrum har det været nødvendigt at skille vores blandingsbatteri for overhovedet at få varmt vand. I håb om at det ville hjælpe, er der blevet sat nogle rør ind i varmtvandsbeholderen og monteret et si-filter, desværre har ingen af delene haft den forventede effekt, hvilket vil fremgå af den prøve, der blev skyllet ud ved sidste besøg. Som følge af dette har bestyrelsen sat det som punkt på dagsordenen.

Opgang i nr. 25 har fået installeret nyt lyssystem på hovedtrappen, det er blevet med føler.

I april var der nogle personer, der morede sig med at åbne lemmen ud til det fri på loftsgangen i 23, der kom ret meget regn ind, dem der bruger tørreloftet opdagede det. Efter 3. gang fik vi sat låse i lemmen. Nøglen opbevares hos bestyrelsen.

Natten til den 31. maj kl. 20.30 udbrød der brand i nr. 21. Det har givet en del problemer for opgangen, men nu er der ved at ske noget. Forsikringen mener det hele vil være færdigt om ca. 3 måneder. De elektriske installationer er blevet udskiftet i vaskekælderen. Senere vil loftet blive ordnet, når maleren er færdig i stueplan.

Der er blevet monteret stålplader på porten, forhåbentlig vil det holde i mange år, selvom skraldefolkene kører ind i den hver uge.

Bestyrelsen er godt til freds med Daniel – viceværten som gør rent og ordner alt forefalden arbejde for ejendommen. Imidlertid kom Daniel til skade i februar måned, så bestyrelsen var

derfor henvist til at hente bistand fra anden side.

Lovliggørelse af diverse Vvs-installationer i lejlighederne er efterhånden på et niveau hvor bestyrelsen kan overskue de udestående sager. Der resterer endnu ca. 15 sager som mangler papirer til kommunen.

Også i år har bestyrelsen fået flere klager fra beboere, der er meget utilfredse med, at der ofte spilles alt for høj musik. I bedes efterleve den husorden vi har vedtaget. Det samme gælder også for alle de ting, der sættes på fællesarealerne, hver gang viceværten skal vaske trapper, må han bruge tid på at fjerne det, dette arbejde er ikke med i hans kontrakt, så det må vi betale ekstra for.

Jeg håber det meste er med fra årets gang, I skal have tak for opmærksomheden.”

Der fremkom følgende bemærkninger til beretningen:

- Trappeløbne til kælderen , som endnu ikke er færdige, forventes at blive pænere efter arbejdets færdiggørelse.
- Brandsikring af hovedtrappen foretages i h.t. bygningsreglementet jfr. norm BDR 90, hvilket er påkrævet.
- Der er monteret stål på porten for at sikre at denne holder til både cykelangreb og R98's behandling 2 gange ugentligt.

Der fremkom ikke yderligere til beretningen.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsberetningen.

#### **4 – Forelæggelse af årsregnskab for 2001/02 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**

Don Krusager gennemgik det udsendte årsregnskab. Årsregnskabet udviste et underskud på kr. 59.862 mod et budgetteret overskud på kr.52.000. Det likvide resultat var på kr. -111.257. Dette skyldes specielt, at der i resultatopgørelsen er medtaget udgifter til individuelle Byfornyelsesarbejder på kr. 111.272, der ikke er budgetteret. Endvidere er der igen anvendt penge på større istandsættelsesarbejder m.m. jfr. særskilt beslutning.

Dog skal bemærkes, at der løbende foretages hensættelser på kr. 75.000 årligt i h. t. tidligere generalforsamlingsbeslutning . Hensættelsen herudover er ikke foretaget i h.t. 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 ikke i overensstemmelse med budgettet. Der var brugt kr. 93.598 mod budgetteret. Årsagen har været, at ejendommens almindelige vicevært har været syg og bestyrelsen har været nød til at finde anden hjælp, ligesom det har været nødvendigt at foretage speciel afhentning af renovation m.m. i gården.

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. 1.300.000, hvorfor andelsværdien er reguleret herfor. Generalforsamlingen havde tidligere truffet denne beslutning. Diskussionen fra sidste år blev genoptaget.

Endvidere bemærkede bestyrelsen, at ejendomsvurderingen er steget fra kr. 12.900.000 til kr. 14.800.000 pr. 1. januar 2002. Værdiforøgelsen er kommet andelshaverne til gode, idet der ikke er stillet forslag om supplerende hensættelser.

Andelsværdien kan herefter opgøres til kr. **4.038,85** pr. m<sup>2</sup> i h.t. lovens §5, stk. 2, litra c.

Administrationen har 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 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2002/03 og beslutning om af boligafgiften**

Don Krusager gennemgik det udsendte årsbudget for 2002/03.

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. 119.000 til almindelig løbende vedligeholdelse og kr. 75.000 til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, som en generalforsamling beslutter at gennemføre.

Generalforsamlingen havde en længere diskussion om hvorvidt det stadig er nødvendigt at opretholde en hensættelse på kr. 75.000 årligt til fremtidige istandsættelsesarbejder. Enkelte foreslog at man nedsatte boligafgiften med tilsvarende beløb.

Boligafgiften er budgetteret til kr. 794.000, hvilket er en ændring i forhold til sidste år. Det skyldes, at beslutningen om regulering af boligafgiften med den nye låneydelse til istandsættelsesarbejderne nu påvirker budgettet fuldt ud.

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

Budgettet blev sat til afstemning:

For det fremlagte budget stemte	12
Imod budgettet stemte	9

Resten undlod at afgive stemme.

Dirigenten konstaterede at budgettet blev vedtaget i den fremlagte form.

## 6 - Forslag

Der var ikke udsendt forslag sammen med indkaldelsen til generalforsamling.

Ved særskilt bilag den 25. august 2002 omdeltes alle indkomne forslag.

*Forslag fra foreningens medlemmer:*

### *Forslag 1 – etablering af udvidelse af eksisterende barnevognsparkering i gården*

En andelshaver havde stillet forslag om supplerende parkeringsmulighed for bl.a. barnevogne i gården. Dette skal ske ved udbygning af eksisterende skur alternativt en nybygning andetsteds i gården. Det var bestyrelsens opfattelse at eksisterende bebyggelsesprocent allerede er for stor og denne p.t. ikke er godkendt af kommunen, d.v.s. at skuret er opført uden tilladelse. En andelshaver omdelte dokumentation for at eksisterende skur er godkendt af kommunen. Bestyrelsen havde rettet henvendelse til kommunen og var af den klare opfattelse, at der ikke kan opføres supplerende skurbebyggelse i gården. Steen fra Falkon motiverede bestyrelsens bemærkninger og tilføjede, at kommunen muligvis kan forlange eksisterende skurbebyggelse indskrænket eller helt fjernet.

Det var generalforsamlingens opfattelse, at der generelt mangler parkeringsplads i gården til bl.a. cykler og barnevogne, hvorfor forslaget hilses velkomment.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger hertil.

Forslaget blev enstemmigt godkendt. Dette indebærer, at bestyrelsen, hvis det kan lade sig gøre, vil lade opføre et nyt skur til bl.a. barnevognsparkering i år 2002.

### *Forslag 2 – ændret opgørelse af andelsværdi*

En andelshaver opstillede forslag om ændring af værdiansættelsesprincippet til brug for beregning af andelskronen. Baggrunden er, at det efter forslagsstillers opfattelse, vil blive en forøget værdi på ejendommen ved at fastsætte værdien ud fra en ejendomsmægleres vurdering og ikke som nu efter den offentlige vurdering. Der er dog ingen garanti for at vurderingen er højere ved at benytte en mæglervurdering. Undersøgelsen koster ca. kr. 10.000 – 15.000.

Generalforsamlingen havde en længere debat om forslaget.

Forslaget blev bragt til afstemning:

For at indhente en mæglervurdering stemte	12
Imod undersøgelsen stemte	11

Bestyrelsen blev hermed pålagt at indhente en mæglervurdering og at lade oplysningerne herom udsende til alle beboere. Hvis vurderingen giver en højere andelsværdi skal denne benyttes ved fremtidige overdragelser. Der udarbejdes derfor en ny fortegnelse over værdierne for de enkelte lejligheder.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger hertil.

### *Forslag 3 – Nedsættelse af arbejdsgruppe vedrørende udvidelse af 4. sals lejligheder*

En beboer på 4. sal ønsker belyst mulighederne for at indrette dele af loftarealet til beboelse f.eks. ved udvidelse af eksisterende lejligheder på 4. sal. Forslaget indeholder en detaljeret beskrivelse af arbejdsområdet for udvalget. Forslaget indeholder ikke en beslutning om udvidelse af lejligheder, men et krav til undersøgelse af dette.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt forslaget om nedsættelse af arbejdsgruppen. Personer som har interesse i at deltage i arbejdsgruppen bedes rette henvendelse til Maria og Rune, nr. 21, 4.th. Bestyrelsen opfordrer dog alle 4 sals lejligheder til at deltage i arbejdet.

### *Forslag fra foreningens bestyrelse:*

#### *Forslag 4 – montering af brandalarmer i ejendommen*

Bestyrelsen har indhentet 4 tilbud på installering af røgalarmer i ejendommen. Mulighederne spænder vidt hvor de økonomiske konsekvenser varierer meget. De er opstillet 5 mulige løsningsforslag.

Generalforsamlingen havde en længere debat om emnet. Generalforsamlingen mente, at den bedste sikring af ejendommen vil være at sikre selve lejlighederne, – altså montere brandalarmer inde i lejlighederne. Endvidere blev det specielt fremhævet at der skal monteres røgalarmer og ikke som angivet brandalarmer.

Generalforsamlingen var mest stemt for Tilbud nr. 4 men ønsker samtidig at udvide dette til også at omfatte samtlige trapper og inde i lejlighederne. Der skal indkøbes røgalarmer til alle lejligheder og til samtlige reposer på hoved- og køkkentrapper. Udskiftning af batterier og vedligeholdelse lægges i hænderne på viceværten. Den anslåede udgift på kr. 15.000 hæves samtidig til ca. kr. 25.000. Det antages at der skal indkøbes omkring 100 alarmer. Bestyrelsen bør kunne opnå en større mængderabat.

#### *Bemærkning 5 – Orientering om Vedligeholdelse af ejendommen m.m.*

Bestyrelsen har i lighed med sidste år udsendt en spørgeskemaundersøgelse for at veje beboernes behov for istandsættelse af ejendommen. Bestyrelsen har dog igen konstateret en ringe besvarelsesprocent.

Indholdet i besvarelserne kom ikke til nærmere diskussion på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen hilste bestyrelsens initiativ velkomment, men savner samtidig en bedre logistik.

#### *Forslag 6 – Tilbud på udskiftning af vandinstallationer*

Bestyrelsen fremlagde dokumentation for at der generelt er problemer med vandkvaliteten. Man har forgæves fremlagt problemet for ejendommens Vvs-mand, Ingeniørfirmaet FALKON, Elektrolysefirmaet, Frederiksberg Forsyningsvirksomheder og administrationen uden at der er kommet en løsning. Bestyrelsen hilser alle forslag velkomne. Det er meget vigtigt at problemet løses og kilden til selve problemet findes. Der var indhentet tilbud på udskiftning af de resterende rør i kælder og på loftet, som ikke blev udskiftet i forbindelse med faldstammerne m.m.. Der gives ingen garanti for at problemet vil være løst, hvis vi skifter alle rør.

Ingeniør Steen Knudsen oplyste man kan indhente en undersøgelse fra Teknologisk Institut for

at verificere problemet. Dette vil uden tvivl besvare nogle af spørgsmålene. Omkostningerne hertil anslås til ca. kr. 10.000

Generalforsamlingen godkendte dette. Samtidig udskød generalforsamlingen beslutningen om at lade rør i kælder og på loft udskifte.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til dette punkt.

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

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne:

Lise Jørgensen og Ing-Britt Andersen, der begge ønskede at genopstille.  
Endvidere opstillede Lene Sorterup og Henrik Thøgersen.

Generalforsamlingen valgte enstemmigt samtlige kandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Lise Jørgensen - formand	på valg i år 2004
Lene Sorterup	på valg i år 2004
Sidsel Marie Foxby	på valg i år 2003
Henrik Thøgersen	på valg i år 2003
Ing-Britt Andersen	på valg i år 2004

På valg som suppleant til bestyrelsen var : Ingen. Der var ingen valgt sidste år.

Peter Andersen opstillede som suppleant til bestyrelsen, hvilket generalforsamlingen godkendte.

Suppleanter til bestyrelsen er:

Peter Andersen	på valg i år 2003
----------------	-------------------

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

Bestyrelsen indstillede genvalg af revisionsfirmaet Alsø & Breinholt v/Per Winther.  
Revisor blev enstemmigt genvalgt.

### **9 - Eventuelt**

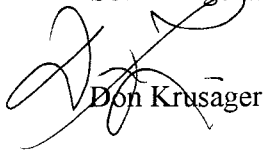
Følgende bemærkninger fremkom under dette punkt:

- 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.
- Bestyrelsen opfordre igen alle beboere til at overholde vasketider og strege reservationer, hvis disse ikke benyttes.
- Flere tilstedeværende følte sig generet af naboens gentagne fester i gården. Der må være grænser for gårdlivet om aftenen.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.15

Som Dirigent:



Don Krusager

Som Formand:



Lise Jørgensen