

Andelsboligforeningen RO-AD Adilsvej 10 og Roarsvej 21 - 25

År 2003, mandag den 29. september kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen RO-AD.

Generalforsamlingen blev afholdt 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 11 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 suppleret af udsendte forslag ved bilag den 25. september 2003. Der var ikke efterfølgende indkommet yderligere forslag til dagsordens punkt 6 fra foreningens medlemmer.

DAGSORDEN

2 - Bestyrelsens beretning (bilag 1)

Bestyrelsesformanden læste ikke årsberetningen op som tidligere år. Beretningen, der forelå skriftlig og var udsendt til samtlige medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, dannede alene baggrund for en kort gennemgang af indholdet.

Der fremkom ingen væsentlige bemærkninger til beretningen.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsberetningen.

3 – Forelæggelse af årsregnskab for 2002/03 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet (bilag 2)

Don Krusager gennemgik det udsendte årsregnskab. Årsregnskabet udviste et underskud på kr. 59.582 mod et budgetteret overskud på kr. 75.000. Det likvide resultat var på kr. -134.357. Dette skyldes specielt, at der i resultatopgørelsen er medtaget udgifter til individuelle Byfornyelsesarbejder på kr. 65.879, der ikke er budgetteret. Endvidere er der igen anvendt flere penge på vedligeholdelse kr. 178.325 end budgetteret - kr. 119.000.

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. På kontoen for hensættelser er anvendt kr. 829.505 i h.t. sidste års generalforsamlingsbeslutning om istandsættelse af husets sokkel m.m.

Årsregnskab er opstillet på en ny måde idet årsregnskabslovens bestemmelser er gældende fremover. Således kan man fremover forvente at alle andelsboligforeningsregnskaber i højere grad kan sammenlignes. Regnskabet vil løbende blive forbedret for at hæve informationsværdien til gavn for andelshaverne.

Posten "Renholdelse" blev bemærket. Denne var udgiften i overensstemmelse med budgettet. Der var brugt kr. 94.359.

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 - hensættelser i vedligeholdelsesfonden på indtil kr. 545.495, hvorfor andelsværdien er reguleret herfor. Generalforsamlingen havde tidligere truffet denne beslutning.

Endvidere bemærkede bestyrelsen, at ejendomsvurderingen er uforandret kr. 14.800.000 pr. 1. januar 2002. Det skyldes, at der endnu ikke er fastsat en ny vurdering. Denne forventes først i begyndelse af 2004 udarbejdet pr. 1. oktober 2003. Værdiforøgelsen, der er sket i andelsværdien siden sidste årsregnskab kan alene henføres til generalforsamlingens beslutning om at lade ejendommen vurdere at en statsautoriseret ejendomsmægler jfr. Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b.. Denne værdiforøgelse er kommet andelshaverne til gode, idet der ikke er stillet forslag om supplerende hensættelser.

Andelsværdien er på den baggrund opgjort til kr. **5.520,02** pr. m² i h.t. lovens §5, stk. 2, litra b. Denne vurdering skal fornys hver år. Denne seneste vurdering er udført pr. 22. august 2003.

Administrationen har udarbejdet en fortegnelse over andelslejlighederne og andelsværdien for de enkelte andele. Fortegnelsen fremgår af side 10 i regnskabet.

Regnskabet var endnu ikke kommet retur fra revisor.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til dette punkt.

4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2003/04 og beslutning om af boligafgiften (bilag 3)

Don Krusager gennemgik det udsendte årsbudget for 2003/04.

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. 93.000 til almindelig løbende vedligeholdelse og kr. 75.000 til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, som en generalforsamling beslutter at gennemføre. Posten til vedligeholdelse er således reduceret med mere end 20% på blot ét år. Det skyldes specielt i år, at udgiften til ejendomsskatter et steget 10% svarende til kr. 10.000.

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 stort set er uforandret i forhold til tidligere år.

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

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til budgettet.

Dirigenten konstaterede at budgettet blev vedtaget i den fremlagte form.

5 - Forslag

Der var udsendt flere indkomne forslag sammen med indkaldelsen og efterfølgende i h.t. særskilt skrivelse herom.

Ved særskilt bilag den 25. september 2003 omdeltes alle indkomne forslag.

Forslag fra foreningens medlemmer:

Forslag 1 – udsendelse af samtlige bestyrelsesmødereferater senest 14 dage efter afholdelsen af mødet.

En andelshaver havde stillet forslag om ændring af bestyrelsens forretningsorden, herunder beslutning om udsendelse af mødereferater fra bestyrelsens møder. Dette skulle være for at forøge informationsniveauet om bestyrelsens og i særdeleshed om foreningens anliggender.

Bestyrelsen orienterede om, at man var meget imod at udlevere enkelte beboere i foreningen. Det skyldes, at bestyrelsen i sine referater optager bemærkninger om bl.a. personlige forhold, herunder beboerrestancer, husorden overtrædelser, manglende vedligeholdelsessager samt en lang række andre forhold, der ikke er relevant for foreningens øvrige medlemmer. Bestyrelsen modsætter sig derfor udsendelse af pågældende referater.

Generalforsamlingen tog bestyrelsens bemærkninger til efterretning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning:

Afstemningen gav følgende resultat:

For stemte	4
Imod stemte	20

Dirigenten konkluderede på den baggrund at forslaget var forkastet. Det er således stadig op til den siddende bestyrelse at tilrettelægge informationsniveauet overfor foreningens medlemmer.

Forslag 2 – Omlægning af procedure for salg af lejligheder

Forslaget skal ses på baggrund at det under punkt 1 behandlede forslag. Forslaget har således formentlig til hensigt at hæve medlemmernes indsigt i kommende lejlighedsoverdragelser.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning:

Afstemningen gav følgende resultat:

For stemte 1
Imod stemte 23

Dirigenten konkluderede på den baggrund at forslaget var forkastet.

Forslag nr. 3 – Fremsendelse af referat fra generalforsamlingerne

Dirigenten redegjorde for dette punkt, idet han havde debatteret forslaget med pågældende medlem, som ikke var tilstede.

Specielt blev fremhævet, at foreningens vedtægter allerede foreskriver at referater skal udsendes til foreningens medlemmer senest 30 dage efter generalforsamlingens afholdelse. Dette kan være et problem, når referatet tillige skal behandles på et bestyrelsesmøde forinden.

Sidste år gik der næsten tre måneder inden referatet var ude. Dette er for lang tid.

Dirigenten lovede at skynde sig med udsendelsen af dette års referat.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger på generalforsamlingen til dette.

Forslag 4 – Regler for sammensætning af bestyrelsen

Dirigenten havde udarbejdet de nødvendige ændringer til foreningens vedtægter, således at generalforsamlingen kunne tage endelig stilling til forslagets indhold.

Bestyrelsesformanden redegjorde for, hvor svært det er at finde kandidater til bestyrelsen. Forslaget vil umuliggøre bestyrelsens fremtidige sammensætning. Bestyrelsen indstiller på den baggrund forslaget til forkastelse.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning:

Afstemningen gav følgende resultat:

For stemte 1
Imod stemte 23

Dirigenten konkluderede på den baggrund at forslaget var forkastet.

Generalforsamlingen var enig om, at forslagsstillere bør være til stede ved fremtidige generalforsamlinger, hvis fremlagte sager skal behandles.

Forslag fremsat af foreningens bestyrelse:

Forslag om udskiftning af vaskemaskiner

Bestyrelsen fastslog, at maskinerne er mere end 10 år gamle og ved at være klar til udskiftning.

Generalforsamlingen var enig i bestyrelsens vurdering og tilsluttede sig, at bestyrelsen kan udskifte vaskemaskinerne når disse trænger.

Forslaget blev vedtaget uden afstemning.

Supplerende forslag vedr. vaskeri – elektronisk betalingssystem

I supplement hertil havde bestyrelsen anmodet generalforsamlingen om at tage stilling til om man yderligere skal bruge penge på at gøre vaskeriet pengeløst og således modernisere betalingssystemet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning:

Afstemningen gav følgende resultat:

For stemte	23
Imod stemte	1

Dirigenten konkluderede på den baggrund at forslaget var vedtaget.

Forslag til opførelse af nyt barnevognskur

I forlængelse af sidste års beslutning om udvidelse af parkeringsmulighederne for barnevogne har bestyrelsen indhentet prisen for dette. Det har desværre vist sig at være væsentligt dyrere end oprindeligt antaget. Udgiften andrager ca. kr. 200.000.

Generalforsamlingen bemærkede, at man ikke vil anvende de ca. kr. 200.000 til dette formål.

En beboer oplyste, at man i stedet burde bygge et halvtag, som så kan danne læ for barnevogne. Dette forslag var ikke fremsat.

Bestyrelsen havde undersøgt muligheden for at benytte den nuværende cykelkælder til barnevognsparkering.

Dirigenten bemærkede derfor, at der kan afholdes en ny generalforsamling, hvor bestyrelsen forinden har hørt beboerne på ny.

Generalforsamlingen tog herefter stilling til de fremsatte beslutningspunkter:

1. udvidelse af nuværende barnevognsparkeringsmulighed
2. på hvilken måde udvidelsen skal ske.

Forslaget under punkt 1 blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning:

Afstemningen gav følgende resultat:

For stemte	17
Imod stemte	7

7 – Valg af suppleanter til bestyrelsen

På valg som suppleant til bestyrelsen var Peter Andersen, som er fraflyttet ejendommen.

I stedet opstillede Karsten Kristensen som suppleant til bestyrelsen, hvilket generalforsamlingen godkendte.

Suppleanter til bestyrelsen er:

Karsten Kristensen

på valg i år 2004

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. Gentagelse fra sidste år.
- Bestyrelsen opfordrer igen alle beboere til at overholde vasketider og strege reservationer, hvis disse ikke benyttes.

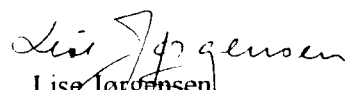
Der fremkom ikke yderligere bemærkninger.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.15

Som Dirigent:


Don Krusager

Som Formand:


Lise Jørgensen