

Formandens beretning til andelsforeningen ROAD's generalforsamling den 15. september 2005

Andelsforeningen ønsker årets nye beboere velkomne og håber I vil befinde jer godt i fællesskabet.

I årets løb har bestyrelsen afholdt 11 møder og tre ekstraordinære. Vi har også afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 17.2.2005, hvor det blev vedtaget at renovere køkkentrapperne samt orientering om ny lov vedrørende lån i andelslejligheder, det vil blive et punkt på dagsordenen.

Der er udsendt 13 orienteringsskrivelser til andelsforeningens beboere.

Vi har igen fået ny kontaktperson i Kuben. Navnet er Anna-Lisa Hughes.

Vi har fået afhentet storskrald i oktober 2004 og maj 2005.

I årets løb har der været problemer med vores vaskemaskiner, men nu ser det ud til, at de fungerer som de skal. To gange har vi betalt for at få fjernet metalbøjler, ville det være en god idé, hvis de der bruger vaskeriet fik udleveret en vaskepose til deres bh?

Bestyrelsen bad sidste år de beboere, der ikke vedligeholder deres vinduer om at få dem malet. Enkelte har fået det gjort, men der er stadigvæk en del, der ikke har foretaget sig noget. I bedes læse § 9 stk. 2. Underkanten på alle vinduer rådner, hvis ikke de bliver oliebehandlet med højst seks års mellemrum. Maling kan stadig købes med procenter hos Flügger oplys konto nr. 1214 og maling nr. Ral 8019.

Vi har haft en ekstra udgift på lejlighed 10. Ved udskiftning af vinduer revnede murværket over tre vinduer. For at få dette repareret, var det nødvendigt at bruge et stillads. Udskiftning af vinduerne forårsagede også nedfald af stuk i hjørnestuen. Alle tingene er udbedret

Vi har fået nyt låsesystem, det skulle være en sikker garanti for, at der ikke er udenforstående, der kan få lavet nogle ekstra nøgler.

Mellemgangene i 23 og 25 er blevet isoleret fra loft til stueplan efter henvisning fra ELO-konsulenten, der ifølge loven skal gennemgå vores energiforbrug en gang om året.

I opgang 21's loft er der blevet fjernet en ekspansionsbeholder. Den var isoleret med asbest, derfor skulle det være et autoriseret firma, der skulle udføre arbejdet.

Bestyrelsen håber, at beboerne er tilfredse med renoveringen af bagtrapperne og at der vil blive vist hensyn, når der bæres store ting op og ned, samt undlade at placere noget på reposerne. I årets løb har vi igen betalt for at få fjernet hensat skrald.

Bestyrelsen vil bede beboerne om at tage stilling til § 3 stk. 1., 2., 3. og 4. Vi har igennem længere tid haft fire lejligheder, der ikke bliver beboet, som forlanges efter vores vedtægter. Skal vi efterkomme vedtægterne, eller skal vi lukke øjnene for overtrædelserne. Det vil blive et punkt på dagsordenen.

Til dem der ryger i gården henstiller bestyrelsen, at man bruger de urtepotter, der er, og ikke lader affaldet flyde på asfalten eller i blomsterkasserne. Det er heller ikke godt legetøj for de små.

Andelsboligforeningen RO-AD Adilsvej 10 og Roarsvej 21 - 25

År 2005, torsdag den 15. september kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen RO-AD. Generalforsamlingen blev afholdt i menighedshuset på Helgesvej 22A, 2000 Frederiksberg.

Formand Lise Jørgensen bød velkommen på vegne af bestyrelsen samt foreslog Anna-Lise Hughes fra administrationen som aftenens dirigent og referent.

Forsamlingen godkendte valget enstemmigt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Tilstede var 21 andelshavere + fem 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 2004/05.(bilag 1).
3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2004/05 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Regnskabet vil blive omdelt snarest muligt.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2005/06 og beslutning om ændring af boligafgiften til godkendelse. Budgettet bliver omdelt sammen med regnskabet.
Bestyrelsen foreslår, en boligafgiftstigning på 5 % med ikrafttræden den 1. november 2005.
5. Forslag:
 1. Indkomne forslag fra andelshavere – udsendes separat
 2. Bestyrelsens forslag
 - a. Omlægning af foreningens eksisterende lån til lån med lavere rente, incl. rentetilpasningslån og rentemax lån.
 - b. Beboelse af lejligheder jf. vedtægternes § 3, stk. 1-2-3-4.
 - c. Endelig godkendelse af vedtægtsændring i forbindelse med ny lov Pant & udlæg i andelsboliger. Foreløbigt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling.
6. Valg til bestyrelsen.
Valg af 2 nye bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
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 2004/ 05 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Anna-Lise Hughes gennemgik i korte træk det udsendte årsregnskab. Årsregnskabet udviste et underskud efter prioritetsafdrag på kr. 170.303 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. 2.227.602 således blev andelsværdien af bestyrelsen foreslået til **kr. 8.300,00 pr. m².**

Den maksimale andelsværdi kunne opgøres til kr. 9.043,28 pr. m2.

Herefter blev årsrapporten samt andelsværdi på kr. 8.300 pr. m2 enstemmigt vedtaget

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2005/06 - samt beslutning om ændring af boligafgiften. Her foreslog bestyrelsen en stigning på 5 % pr. 1. november 2005.

Anna-Lise Hughes gennemgik kort det udsendte årsbudget for 2005/06.

Bestyrelsens forslag om en boligafgiftsstigning på 5 % pr. 1. november 2005 til dækning af ejendommens daglige drift og vedligeholdelse blev enstemmigt vedtaget, og budgettet blev godkendt.

Ad 5 - Forslag

1. Der var ingen indkomne forslag fra andelshavere.

2. *Bestyrelsens forslag:*

Forslag a - Omlægning af foreningens eksisterende lån til lån med lavere rente, incl. rentetilpasningslån og rentemax. lån.

Omlægning af foreningens eksisterende lån med en forhøjelse på kr. 2 mil. til kontantlån over 30 år betyder en merudgift på ca. kr. 8.200 årligt.

Omlægning til rentetilpasningslån vil betyde en besparelse på ca. kr. 45.000.

Efter besvarelse af de rejste spørgsmål fra forsamlingen tog dirigenten punktet til afstemning med følgende resultat:

Rentetilpasningslån stemte 1 for forslaget

Rentemax lån stemte 3 for forslaget

Fastforrentet kontantlån over 30 år blev vedtaget med stemmeflertal.

Forslag b – Beboelse af lejligheder jf. vedtægternes § 3, stk. 1-2-3-4.

Forslaget er stillet af bestyrelsen, der ønsker klarhed over hvordan andelshaverne ønsker, at den skal forvalte foreningens vedtægter, med hensyn til manglende beboelse af lejligheder.

Efter en meget lang og engageret debat blev det besluttet at bestyrelsen udformer et forslag til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling, der kan give bestyrelsen et bedre styringsredskab i fremtiden.

Bestyrelsen blev dog bemyndiget til at rette henvendelse til og om nødvendigt at ekskludere andelshavere, der gennem længere tid har haft ekstremt lavt forbrug af varme, vand og el.

Forslag c – Endelig godkendelse af vedtægtsændring i forbindelse med ny lov Pant og udlæg i Andelsboliger. Punktet er foreløbigt vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til punktet og det blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

Følgende andelshavere blev foreslået:

Helle Bjerregård
Maj Bendixen

Begge blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Lise Jørgensen - formand	på valg i år 2006
Ing-Britt Andersen	på valg i år 2006
Karsten Kristensen	på valg i år 2006
Helle Bjerregaard	på valg i år 2007
Maj Bendixen	på valg i år 2007

7 – Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleanter til bestyrelsen blev Pia Jakobsen og Jette Christensen valgt.

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:

- Bredbånd har tidligere været oppe at vende i dette forum – det kom det igen.

For at dette kan besluttet på en generalforsamling skal der indhentes tilbud, som medlemmerne kan stemme om.

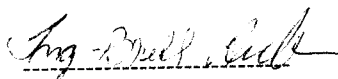
- Der skal ifølge ny lov, indenfor en årrække etableres postkasser nederst i alle opgange. A/B RO-AD har problemer med dette, idet der er meget lidt plads på grund af målerskabe. Lise Jørgensen undersøger hos myndighederne, om der kunne være en anden mulighed.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger.

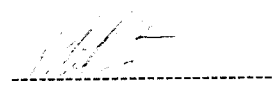
Generalforsamlingen sluttede kl. 21.30



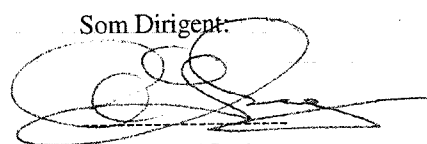
Lise Jørgensen



Ing-Britt Andersen



Karsten Kristensen

Som Dirigent:


Anna-Lise Hughes