

Andelsboligforeningen Ro-Ad
Adilsvej 10 og Roarsvej 21-25

År 2006, onsdag den 27. september kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen RO-AD. Generalforsamlingen blev afholdt i menighedshuset på Helgesvej 22 A, 2000 Frederiksberg.

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

Forsamlingen godkendte valget enstemmigt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Tilstede var 26 andelshavere + seks fuldmagter = 32 repræsenteret ud af i alt 40 mulige.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forelæggelse af bestyrelsens beretning for 2005/06 (se bilag 1)
3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2005/06 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2006/07 og beslutning om ændring af boligafgiften til godkendelse. Budgettet blev omdelt sammen med regnskabet. Bestyrelsen foreslår en boligafgiftsstigning på 5 % med ikrafttræden den 1. november 2006.
5. Forslag:
 1. Indkomne forslag fra andelshaveren – udsendes separat
 2. Bestyrelsens forslag
 - a. Omlægning af foreningens eksisterende lån til lån med lavere rente, incl. rentetilpasningslån og rentemax lån.
 - b. Vedtagelse af nye vedtægter
 - c. Gennemgang af tilstandsrapport
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af formand
Lise Jørgensen er på valg og modtager genvalg
 - b. Valg af to nye bestyrelsesmedlemmer
Ing-Britt Andersen er på valg og modtager genvalg
Pia Jakobsen opstiller til bestyrelsen
 - c. Valg af to suppleanter til bestyrelsen
7. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af nuværende revisor Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt v/Per Winther
8. Eventuelt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Beretningen forelå skriftlig og var udsendt til samtlige medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der var spørgsmål til byfornyelsespengene. Anna-Lise svarede at revisor skal godkende og derefter sendes materialet til kommunen.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsberetningen.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab for 2005/06 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Anna-Lise Hughes gennemgik det udsendte årsregnskab. Årsregnskabet udviste et underskud på 207.254 mod et budgetteret resultat på kr. 0.

Der var ingen bemærkninger til såvel resultatopgørelsen som balancen.

Andelsværdien var i det udsendte regnskabs note 8 opgjort på baggrund af egenkapitalen korrigeret for en hensættelse på kr. 2.4 millioner kr. således blev andelsværdien af bestyrelsen foreslået til kr. 10.000,00 pr. m2.

Der blev stillet spørgsmålstegn ved, at bestyrelsen anbefalede at tilbageholde 2,4 mio i år, spørgeren mente at huske, at det sidste år kun var 1,2 mio. En gennemgang af sidste års referat og regnskab har efterfølgende vist, at der sidste år blev tilbageholdt 2,2 mio.

Den maksimale andelsværdi kunne opgøres til kr. 10.790,38 pr. m2.

Et andet forslag var på kr. 10.395,19 m2.

Herefter blev årsrapporten samt andelsværdi på kr. 10.000,00 pr. m2 vedtaget.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad 5 c – Gennemgang af tilstandsrapport

Derefter valgte generalforsamlingen at fremskynde Ad 5 pkt c, så Steen Knudsen fra Falkon kunne fremlægge sin tilstandsrapport. Efter Steen Knudsens gennemgang var der enkelte spørgsmål fra andelshaverne.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2006/07 og beslutning om ændring af boligafgiften til godkendelse. Budgettet var omdelt sammen med regnskabet.

Bestyrelsen foreslog en boligafgiftsstigning på 5 % med ikrafttræden den 1. november 2006.

Dette blev også foreslået under pkt. 3 fra det omdelte forslag fra andelshaver.

Det blev pointeret, at et eventuelt overskud på årsregnskabet 2005/06 vil blive hensat til senere renoveringsarbejder.

Derefter blev budgettet godkendt.

Ad 5 – Forslag:

Indkomne fra andelshavere – udsendt separat.

1. Vurdering, syn og skøn

1. Bestyrelsen indhenter oplysninger fra tilsvarende andelsboligforeninger, om deres praksis i fht. at benytte de samme el- og vvs-firmaer til hhv. syn og som ejendommens håndværkere. Bestyrelsen tager herefter stilling til, om der er basis for at ændre foreningens praksis.
2. Det forslås at foreningen skifter vurderingmand. Bestyrelsen vil herefter hurtigst muligt kontakte vurderingsmænd, der arbejder efter ABF's retningslinier.

Bestyrelsen tager efter de kommende 2-3 salg en snak med andelshaveren for at høre, om vurdering og el-/vvs-syn foreløb tilfredsstillende.

2. Vicevært

1. Bestyrelsen lovede at fremvise den nuværende viceværts opgaver, samt som en del af den almindelige daglige drift at afsøge markedet for andre tilbudsgivere.

3. Huslejestigninger

Blev behandlet som punkt 4. under dagsordenen

4. Referater

1. Bestyrelsen vil efter hvert bestyrelsesmøde ophænge et info-referat på opslagstavlerne.

5. Andelskronen

Blev behandlet under dagsordenens pkt. 3.

6. Nedsættelse af arbejdsgruppe

Der blev nedsat en arbejdsgruppe, som påtager sig opgaven at samle forslag fra beboerne vedr. renovering af ejendommen med udgangspunkt i tilstandsrapporten. Arbejdsgruppen melder løbende tilbage til bestyrelsen, og gruppens resultat fremlægges på næste årlige generalforsamling. Arbejdsgruppen består af: Henrik Thøgersen, Per Mikkelsen, Maria Rositch, Anette Lauritsen og Peter Eland.

7. Sammenlægning af lejligheder

1. De interesserede vil undersøge muligheder for sammenlægning af lejligheder, herunder retningslinier fra kommunen, krav til vedtægtsændringer etc. Et eventuelt forslag tages op på næste års generalforsamling.

2. Bestyrelsens forslag

- a. Blev vedtaget
- b. § 3 (3.3) Den gamle formulering fastholdes. Ny (3.5). §11 (11.2) Man fastholdt 2 år, men i særlige tilfælde kan der gives dispensation. Det samlede vedtægtskompleks blev herefter godkendt.
Fremover vil ventelisterne også vise ansøgernes navne.

c. Blev gennemgået under pkt. 3.

6. Valg til bestyrelsen

- a. Lise Jørgensen – formand modtog genvalg
- b. Ing-Britt Andersen modtog genvalg
Pia Jakobsen blev valgt

Bestyrelsen består herefter af:

Lise Jørgensen – formand	på valg i år 2008
Ing-Britt Andersen	på valg i år 2008
Pia Jakobsen	på valg i år 2008
Helle Bjerregård	på valg i år 2007
Maj Bendixen	på valg i år 2007

c. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleant til bestyrelsen blev Sidsel Foxby valgt.

8. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt v/Per Winther blev genvalgt.

9. eventuelt

Flere forslag til behandling af ventelisteproceduren. Ingen ændringer.