

REFERAT

A/B RO-AD – ordinær generalforsamling

Mødested: Nyelandsvejens skole lokale 22. Nyelandsvej 23, 2000 Frederiksberg.
Mødedato: 26.09.2018, kl. 17:45
Fremmødte: Der var repræsenteret 23 af foreningens 38 andele. Heraf 3 ved fuldmagt

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 - 2.1 – Orientering om stigestreng projekt v/ Steen Rosendal
 - 2.2 – Orientering om altanprojektet v/ Tim Vibeholm fra DEAS
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Indkommende forslag:
 - 5.1 Forslag 1 – Forøgelse af bemyndiget budgetramme for stig streng projektet.
 - 5.2 Forslag 2 – Ændring af vedtægternes § 28.6
 - 5.3 Forslag 3 – Indkommet forslag fra Thomas og Wenche
6. Valg
 - 6.1 Valg til formand
 - 6.2 Valg til bestyrelsen
 - 6.3 Valg til suppleant
7. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen bød forsamlingen velkommen og foreslog Tim Graae fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter dog således at forslag nr. 1 + 2 stillet under punkt 5 kun kunne blive foreløbigt vedtaget og skal endeligt godkendes på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

2.1 – Orientering om stigestreng projekt v/ Steen Rosendal

Efter flere samtaler med Steen Rosendal, blev bestyrelsen klar over at projektet der blev forelagt ved den seneste ordinære generalforsamling, ikke kunne holdes inde for rammerne af mandatet. Derfor besluttede bestyrelsen, at tage projektet op på denne generalforsamling, så alle kunne få en uddybende forklaring på hvad der var foregået indtil nu.

I korte træk, blev følgende punkter gennemgået:

- I det originale projekt, var der ikke taget højde for flere ting blandt andet: byggesags-administration, enterprise-forsikring, bortskaffelse af asbest omkring rørene i loft og kælder, og lovgivningen kræver endvidere isolering af nye rør.
- Licitationen af opgaven havde ikke været uden problemer, hvorfor der kun var indkommet to gyldige tilbud, som var på ca. kr. 2,1 til 2,4 mio., hertil mangler administrative omkostninger ved byggesags-administration, forsikringer og udgifter til finansiering.
- Der var enkelte der var bekymrede for, om man ville stå helt uden bade muligheder mm. i mens projektet stod på. Det blev her oplyst, at man som udgangspunkt ville sørge for at en kold streng til toilettet blev sat op, så der kom færrest mulige gener under arbejdets gang.
- En andelshaver undrede sig over hvordan projektet var udbudt, og foreningen derfor var mere bundet end nødvendigt. Dette forhold kunne dog ikke ændres på nuværende tidspunkt.

2.2 – Orientering om altanprojektet v/ Tim Vibeholm fra DEAS

Tim Vibeholm orienterede andelshaverne om status på projektet:

- Hvis opgaven ved hjørnet af ejendommen skulle være med i altanprojektet, ville dette betyde at der skulle laves brandsikring. Dette ville medføre at projektet fik en ekstraudgift på kr. 600.000 samt en årlig driftsomkostning på kr. 30.000.

Derudover var der en kort debat om følgende emner:

- Der blev diskuteret om der var mulighed for at altanerne drejende sig om nr. 21. tv. kunne monteres mod gaden.
- Der blev spurgt til om det var muligt med egenbetaling af altanerne. Tim gjorde opmærksom på, at denne beslutning allerede var truffet på en tidligere generalforsamling, hvor det blev bestemt at optage et lån så alle kunne deltage.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Tim Graae fra DEAS fremlagde årsregnskabet for 2017-18. Regnskabet viste et resultat på kr. -291.368, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30. april 2018 udgjorde kr. 54.666.341. Da der ikke var nogen spørgsmål, blev årsregnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Den foreslåede andelskrone, blev enstemmigt godkendt og udgør herefter kr. 66,2881 pr. indskud krone.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Tim Graae fra DEAS gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018-19, der var ikke lagt op til en stigning af boligafgiften. Og der var budgetteret med et overskud på kr. 46.000.

Det fremlagte budget for blev enstemmigt godkendt.

5. Indkommende forslag:

5.1 Forslag 1 – Forøgelse af bemyndiget budgetramme for stigestreng projektet.

Da ændringerne til det oprindelige projekt var omfattende og det ikke var muligt at få klargjort et passende grundlag for en afstemning til projektet, blev det aftalt, at der skulle stemmes om projektet på en ekstraordinær generalforsamling, hvorfor bestyrelsen trak sit forslag 1 tilbage.

5.2 Forslag 2 – Ændring af vedtægternes § 28.6

Nuværende ordlyd:

“(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær, et medlem til gårdlauget og gårdlaugets bestyrelse.”

Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne bliver ændret, således at andelshavere med interesse for hvad der sker i gården/gårdlauget har mulighed for at repræsentere A/B RO-AD frem for det kun er som hidtil medlemmer af bestyrelsen, der har haft denne mulighed.

Derfor ønsker bestyrelsen der bliver stemt om følgende erstatning for vedtægternes § 28.6 og tilføjelse af §28.9

“(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.”

“(28.9) Til valg af medlem til gårdlauget, kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et medlem til gårdlauget for hver husstand.

Dirigenten kunne konstatere at 2/3 af andelshaverne ikke var fremmødt, hvorfor forslaget kun delvist kunne blive vedtaget med 2/3 flertal af Ja og Nej stemmerne, og forslaget derfor skulle endeligt godkendes ved 2/3 flertal af de fremmødte på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

Enstemmigt vedtaget – skal endeligt godkendes på en efterfølgende ekstraordinære generalforsamling.

5.3 Forslag 3 – Indkommet forslag fra Thomas og Wenche

Forslagsstiller fremlagde grundlaget for hvorfor de mente det var nødvendigt med denne ændring i vedtægterne og begrundede sine synspunkter. Forslaget er indsat neden for.

Forslag til vedtægtsændring i forbindelse med generalforsamlingen 24/9-2018

Der stilles forslag om, at vedtægterne først og fremmest ændres således at punktet vedrørende blænding flyttes fra § 3 som omhandler "Medlemmer" til § 10 som omhandler "Forandringer" samt at ordlyden ændres som følger:

Nuværende formulering i vedtægt:

§3
(3.5)

.....

Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt ude på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.

Forslag til ændret formulering i vedtægten:

§10

(10.5) Facaden mod hovedtrappen må gerne ændres.

Løjligheder skal til hver en tid have 2 flugtveje forsynet med én uafhængig udgang til hver trappe.

Ændringer i facaden mod hovedtrappen skal ske ved tilmuring i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav. Det påhviler andelshaveren at sikre dette.

Ændringer i facaden mod bagtrappen skal ske ved tilmuring i i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav. Det påhviler andelshaveren at sikre dette.

Alle udgifter forbundet med blænding påhviler andelshaveren ligesom denne skal sikre, at blændingen sker i overensstemmelse med opgangens øvrige udtryk herunder reparere eventuelle skader og male væge/paneler i samme farve som før.

Såfremt den ene hoveddør blændes indefra, skal det af hensyn til brandmyndighederne tydeligt angives med et skilt på døren.

Proceduren vedrørende forandringer efter foreningens vedtægter § 10 finder ligeledes anvendelse på projekter vedrørende blænding.

Efter en debat med argumenter for og imod blev forslaget sat til afstemning, under forudsætning af, at det kun kunne blive vedtaget delvist, da 2/3 af andelshaverne ikke var fremmødt og endelig godkendelse derfor skal ske på en ekstraordinær generalforsamling.

Der var 17 som stemte for, 4 der stemte imod og 2 der stemte blankt. Forslaget er derfor delvist vedtaget.

6. Valg

6.1 Valg til formand

Lise som var indtrådt, som midlertidigt formand efter at Marianne var gået ud af bestyrelsen, og ønskede ikke at fortsætte i posten, hvorfor der skulle findes en ny formand.

Michael Tang stillede op og blev valgt.

6.2 Valg til bestyrelsen

Josefine Minor Christensen som var indtrådt i bestyrelsen i kraft af at være suppleant stillede op til bestyrelsen. Caroline Minor Christensen – valgte ligeså at stille op igen.

Begge blev valgt ind i bestyrelsen.

Lise og Sisse er ikke på valg i år.

6.3 Valg til suppleant

Rikke Harkjær Ernstsens og Andreas Vendelbo Nielsen stillede op som suppleanter og blev begge valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Michael Tang, formand	(på valg i 2020)
Josefine Minor Christensen	(på valg i 2020)
Caroline Minor Christensen	(på valg i 2020)
Lise Jørgensen	(på valg i 2019)
Sisse Brogaard Lang	(på valg i 2019)

Suppleanter: Vælges for et år af gangen.

Rikke Harkjær Ernstsens
Andreas Vendelbo Nielsen

7. Eventuelt

Følgende punkter blev debatteret under eventuelt:

- Loftrum: Da flere lejligheder er lagt sammen, har det frigivet nogle loftrum/kælderrum. Bestyrelsen har allerede haft nogle tanker omkring hvad disse evt. kunne anvendes til. De tilstedeværende kom med gode forslag som bestyrelsen ville arbejde videre med. For så at tage et samlet forslag med til enten den ekstraordinære generalforsamling eller den næste ordinære generalforsamling.
- Akutte skader: En andelshaver spurgte ind til proceduren omkring vandskader. Det blev oplyst at ved akutte skader kan man rekvirere en håndværker til at reparere skaden, så der ikke opstår følgeskader. VVS. tlf. nr. Phillip 40 86 24 73, David tlf nr. 27 37 33 44. Bestyrelsen skal også underrettes.
Ved EL skader: tlf. nr. 38 33 15 52
Såfremt det er en skade man opdager, men som ikke er direkte akut, skal der tages kontakt til bestyrelsen der skal godkende, at en håndværker bliver kontaktet på foreningens regning.
- Der blev opfordret til, at foreningen afholdt en arbejdsdag til foråret. Denne behøvede ikke at blive obligatorisk, men der blev lagt vægt på, at man som forening burde hjælpe hinanden, og håber derfor at flest mulige ville deltage. Videre besked herom, vil blive udsendt via foreningens facebook gruppe. (Findes ved at søge på A/B Roarsvej – Adilsvej)

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:00.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.