

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B RO-AD,
afholdt mandag den 28. september 2015 kl. 19:00
Falken, Falkonér Allé 40, Frederiksberg**

Der var repræsenteret 30 andelsboliger (heraf 5 ved fuldmagt) ud af ejendommens 40 andelsboliger.

Foreningens administrator Deas A/S var repræsenteret af ejendomsadministrator Lene Gøde.

1. Valg af dirigent og referent.

Formand Marianne Jensen bød velkommen og foreslog Lene Gøde som dirigent. Lene Gøde blev valgt og konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Lene Gøde blev også valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen.

Der var et par enkelte spørgsmål til udgifterne i årsrapporten og det blev oplyst, at de større poster vedrørte tagvinduer og reparation af utætheder i rør.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Lene Gøde gennemgik i hovedtræk årsrapporten 2014/2015, der viste et underskud på 27.678 kr. Der var budgetteret med et underskud på 21.100 kr. og udført vedligeholdelsesarbejder på 213.128 kr. mod budgetteret 225.000 kr. Blandt de større udgifter er sket udskiftning af tagvinduer og den vedtagne henlæggelse på kr. 100.000. Større vedligeholdelsesarbejder på 42.513 kr. mod budgetteret 40.000 kr. Beløbet udgør betaling til nyt vaskerianlæg.

Vedligeholdelsesarbejder er specificeret i note 8 og 9 i årsrapporten.

Der blev særskilt gjort opmærksom på, at der er sket fejl hos Ista i forbindelse med udskiftning af vandmåler i fælles kælder Roarsvej 25. Da der var fejl på måleren, blev den udskiftet igen, og denne nye måler blev desværre fejlflæst. Der er således afregnet forkert vandforbrug overfor andelshaverne. Det samlede beløb udgør kr. 22.042 og dette beløb vil derfor blive medtaget i vandregnskab næste år.

Bestyrelsen har valgt denne løsning, så andelshaverne er opmærksomme på den højere afregning næste år.

Der var opfordring til et mere uddybet regnskab for vaskeriet, således at man kan se, om prisen stemmer overens med udgifterne.

2014/2015 har været et atypisk år, da overgang til elektronisk tømning gør, at opkrævning af forbrug er op til 2 måneder bagud i forhold til brugen i vaskeriet. Yderligere er der sket tilbagebetaling til andelshavere, der stadig havde vaskekort. Som svar på spørgsmål blev oplyst, at ca. 2/3 af andelshaver benytter vaskeriet.

Aktiver, passiver og beregning af andelsværdi blev gennemgået.

Der var forslag til, at bestyrelsen kan overveje at indhente valuarvurdering til næste år. Dette blev senest gjort i 2010, hvor valuarens vurdering var under den offentlige vurdering. Valuarvurderingen kostede i 2010 ca. kr. 18.000, så prisen vil nok være noget højere i 2016. Da en valuarvurdering kun holder i 18 måneder, skal denne foretages hvert år i forbindelse med årsafslutning.

Herefter blev årsrapporten tillige med værdiansættelsen enstemmigt vedtaget.

Andelskronens værdi 53,82 vil således være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Lene Gøde gennemgik forslag til budget for 2015/2016.

Indeholdt i dette budget er indregnet stigning på 5 % til ikrafttræden 1/11 2015.

Der blev forespurgt til evt. besparelse ved andelshavernes fælles arbejdsindsats. Andelshavere, der ønsker at udføre f.eks. trappevask, er velkomne til at komme med oplæg herom til bestyrelsen.

Der er planlagt rensning af falstammer. Dette sker med jævne mellemrum og er senest foretaget i 2009 og kostede på det tidspunkt ca. kr.18.000.

Derudover er varslet stigning i betaling til YouSee og Verdens TV og Fiberby pr. 1. januar 2016.

Der blev spurgt til foreningens fremtidige vedligeholdelsesarbejder og henvist til foreningens hjemmeside, hvor vedligeholdelsesplan kan ses. Denne er bestyrelsens arbejdsredskab til planlægning af fremtidige større vedligeholdelsesarbejder. De respektive arbejder indarbejdes i foreningens fremtidige budgetter, som fremlægges på foreningens fremtidige ordinære generalforsamlinger til godkendelse.

Hensættelserne på kr. 100.000 hvert år skal bruges i.h.t. denne plan, men sker der noget uforudset, kan der byttes rundt på rækkefølgen af arbejderne.

Herefter blev budget 2015/2016 vedtaget.

5. Forslag

1.

Caroline Minor Christensen og Jonas Frederik Ehrenreich havde indsendt forslag til afstemning om mulighed for opsætning af altaner / franske altaner i foreningen.

Caroline og Johan fremlagde deres synspunkter og besvarede spørgsmål fra de øvrige andelshavere.

Det fremsendte altanprojekt fra Altan.dk var kun tænkt som inspiration og ikke det endelige projekt. Det står de enkelte beboere frit for om de ønsker en altan eller ej.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at altanprojektet ikke er et foreningeprojekt, og alle udgifter skal derfor være neutrale for foreningen.

I forbindelse med evt. senere vedtagelse af et altanprojekt, bør der foreligge forslag til vedtægtsændringer, vedligeholdelse og evt. afskrivningsregler. Der kan ikke optages lån i foreningen til etablering af altaner.

Ved vejledende afstemning var der flertal for etablering af altanudvalg, der kan arbejde videre med "mulighed for opsætning af altaner / franske altaner i foreningen".

2.

Forslag fra Michael Tang, Rikke Ernstsens og John Christensen

Forslagsstillerne frafaldt forslaget om en ekstraordinær generalforsamling vedr. altanprojekt, som så blev lavet om til et informationsmøde om altanprojektet. Datoen blev fastholdt. Altangruppen udsender indkaldelse med nærmere angivelse af tidspunkt og sted.

3.

Forslag fra Rikke Ernstsens og John Christensen
Mulighed for tilkøb af loftareal over lejligheder på 4. sal.

Der blev henstillet til forslagsstillerne at stille mere specifikt forslag. Der blev bl.a. omtalt evt. krav fra Frederiksberg Kommune vedørende erstatningsrum, hvis pulterrum nedlægges, salgspris pr. m², boligafgiftens størrelse og vedtægtsændringer.

Bestyrelsen gjorde yderligere opmærksom på, at taget skal skiftes i løbet af ca. 5-8 år.

4.

Forslag fra Rikke Ernstsens og John Christensen
Yderligere information til andelshaverne

Bestyrelsen oplyste, at der informeres om salg af lejligheder i bestyrelsens referater, og at beboere, der har ladet sig skrive på foreningens interne venteliste modtager udførlige oplysninger om de lejligheder, der er til salg i foreningen.

Ved afstemning stemte et flertal for at information om adressen på lejligheder, der er til salg, oplyses i referaterne fra bestyrelsesmøderne.

6. Valg.

Bestyrelsen har efter valg følgende sammensætning:

Marianne Jensen (formand)	Roarsvej 25, 2.tv.	2016
Kirsten Brøndum	Roarsvej 21, 2.tv.	2016
Daniel Sandberg	Roarsvej 23, st.th.	2016
Lise Jørgensen	Adilsvej 10, st.th.	2017
Sebastian Nielsen	Roarsvej 23, 4.th	2017

Suppleanter:

Wenche Hugaas Jensen

Caroline Minor Christensen.

7. Eventuelt.

Under punktet blev følgende emner berørt:

Caroline Minor Christensen efterlyste et infobrev i forbindelse med indflytning i foreningen vedr. praktiske ting som brug af vaskeri o.s.v.
Formand Marianne Jensen oplyste, at meget ligger på foreningens hjemmeside, men ikke alt.
Der arbejdes på det.

Caroline Minor Christensen oplyste, at der fortsat er gener fra underbo, som bor til fremleje, mens andelshaveren er på studieophold i udlandet. Hun blev opfordret til at tage en snak med underboen.

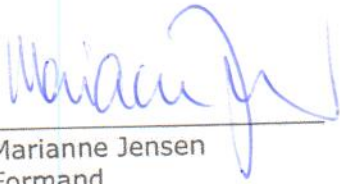
Der har været udsving i vandtemperaturen i opgang 23 og 25. Det er sandsynligt, at det skyldes, at rørens dimension ikke længere er i overensstemmelse med det antal vaske-/opvaskemaskiner og bade, der er installeret.

Herefter afsluttede dirigenten den ordinære generalforsamling.

Dato: 9/10 2015



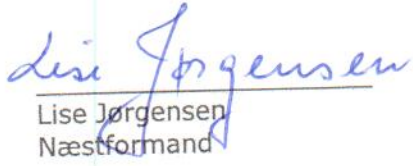
Lene Gøde
Dirigent



Marianne Jensen
Formand

Daniel Sandberg
Bestyrelsesmedlem

Kirsten Brøndum
Bestyrelsesmedlem



Lise Jørgensen
Næstformand



Sebastian Nielsen
Bestyrelsesmedlem