



Michael Tang
Roarsvej 21, 1. tv.
2000 Frederiksberg

Frederiksberg, 1. november 2023
Kundenummer 7-240-4-6

Direkte telefon +45 77 89 02 18
hall@deas.dk

A/B RO-AD - referat af generalforsamling

Vi sender her referat af generalforsamling, afholdt den 13. september 2023 samt referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt den 23. oktober 2023.

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen / Kind regards

Søs Hall
Ejendomsadministrator
Foreninger

REFERAT

A/B RO-AD – ordinær generalforsamling

Mødested: Skolen på Nylandsvej 23, lokale 31, 2000 Frederiksberg
Mødedato: 13. september 2023 kl. 18:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 23 af foreningens 37 andele. Heraf var 7 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af rapporten.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Nyt fra gårdlauget
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Søs Hall fra DEAS A/S som dirigent. 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. 5.4, 5.5 og 5.6 stillet under punkt 5 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formanden, Christina Schrøder, aflagde bestyrelsens beretning.

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

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

Søs Hall fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2022/2023. Regnskabet viste et resultat på kr.-891.628, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30. april 2023 udgjorde kr. 72.988.149. Efterfølgende blev centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen (kaldet bilag 4) gennemgået. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i den seneste valuarvurdering (30.04.2023) til en maksimal andelskrone på 85,4029.

Årsregnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Søs Hall fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023/2024 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften. Forhøjelsen af boligafgiften vil ske ved opkrævningen fra andelsboligforeningen pr. 1. oktober 2023.

Der fremkom afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2023/2024 blev godkendt med følgende stemmetal.

Budgettet blev herefter sat til afstemning men, da en andelshaver havde stemt i henhold til mere end én fuldmagt, og der derved kan være tvivl om afstemningsresultatet, skal afstemningen tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

5. Indkomne forslag

5.1 Forslag om tilføjelse af følgende restriktioner i husordenen: " Al unødigt støj fra husholdningsapparater, værktøj, musik mv. må først ske efter kl. 8 på hverdage og efter kl. 10 i weekender".

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Forslaget blev herefter sat til afstemning men, da en andelshaver havde stemt i henhold til mere end én fuldmagt, og der derved kan være tvivl om afstemningsresultatet, skal afstemningen tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

5.2 Forslag om hvorvidt bestyrelsen skal indhente endeligt tilbud på

- udskiftning af hoveddøre og bagdøre i boligerne (ca. pris kr. 1.500.000), eller om de blot skal repareres (ca. pris pr. opgang kr. 40.000).
- indhentes pris på at få lagt ny linoleum på fortrapperne (ca. pris kr. 300.00)
- indhentes pris på maling af opgangen (ca. pris. Kr. 1.000.000)

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at bestyrelsen kun ønskede en vejledende afstemning og at resultatet af afstemningen ikke var økonomisk bindende. Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, men da en andelshaver havde stemt i henhold til mere end én fuldmagt, og der derved kan være tvivl om afstemningsresultatet, skal afstemningen tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

5.3 Bestyrelsen ønsker mandat til at skifte administrator.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	23 andelshavere
Imod stemte:	0 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	0 andelshavere

Forslaget blev vedtaget.

5.4 Forslag om at boligerne skal være røgfrie, således at alle der flytter ind i boligerne fra nu, ikke må ryge i boligerne. Reglen gælder dog ikke for dem, som allerede bor i foreningen.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af andelsboligforeningens medlemmer er repræsenteret og hvor 2/3 stemmer for forslaget. Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, men da en andelshaver havde stemt i henhold til mere end én fuldmagt, og der derved kan være tvivl om afstemningsresultatet, skal afstemningen tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

5.5 Forslag om nye regler for sammenlægning af to boliger. Forslagsstiller stillede forslag om, hvorvidt man skulle beholde den eksisterende bestemmelse med maksimalt 3 sammenlagte boliger i hele foreningen (som allerede er opfyldt), eller om der måtte være 2 sammenlagte boliger i hver opgang, eller om det skulle være frit, hvor mange sammenlagte boliger der skal være i hele foreningen.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af andelsboligforeningens medlemmer er repræsenteret og hvor 2/3 stemmer for forslaget. Forslagsstilleren motiverede sit forslag, men trak muligheden om det frie antal sammenlagte boliger tilbage, så der kun skulle stemmes om ingen ændring af de eksisterende forhold, eller om der må være to sammenlagte boliger i hver opgang.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, men da en andelshaver havde stemt i henhold til mere end én fuldmagt, og der derved kan være tvivl om afstemningsresultatet, skal afstemningen tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

5.6 Forslag om ændring af afskrivningsreglerne for forbedringer.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af andelsboligforeningens medlemmer er repræsenteret og hvor 2/3 stemmer for forslaget. Forslagsstilleren motiverede sit forslag, men ændrede i forslaget, så de nævnte forbedringer maksimalt kan nedskrives til 20% af anlægsværdien.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, men da en andelshaver havde stemt i henhold til mere end én fuldmagt, og der derved kan være tvivl om afstemningsresultatet, skal afstemningen tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Formanden fratræder mens der mangler 1 år af valgperioden, og der skulle der for vælges ny formand. Lise Jørgensen blev valgt med akklamation.

Der var genvalg til følgende: Andreas Vendelbo Nielsen
Der var nyvalg til følgende: Michael Tang

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Lise Jørgensen,	(formand) (på valg i 2024)
Charlotte Stalikas	(på valg i 2024)
Thomas Baunsgaard	(på valg i 2024)
Andreas Vendelbo Nielsen	(på valg i 2025)
Michael Tang	(på valg i 2025)

Følgende blev valgt til suppleant:
Kirsten Brøndum (på valg i 2024)

7. Nyt fra gårdlauget

Kristian Nielsen fortalte, at det gamle gårdlaug var blevet nedlagt. Gårdlaugets administrator havde opsagt aftalen med gårdlauget og så var der ikke sket mere, hvilket var forklaring på at man ikke havde hørt fra gårdlauget gennem en længere periode.

Der var blevet etableret et nyt gårdlauget, hvor Kristian Nielsen er valgt ind i bestyrelsen.

De afholder møder hver måned.

Der er ønske om tiltag for en grøn gård og grønne tage, samt etablering af en sandkasse.

De er klar over at der er udfordringer med affaldssorteringen, men de arbejder på at finde en bedre løsning med mere skiltning. Afventer dog informationer fra kommunen.

Gårdlauget mangler penge. De har ca. 260.000 i årlige indtægter og der går 150.000 til administration og græsslåning/pasning af gården. Der må forventes at komme en stigning på udgiften til gårdlauget.

Der var spørgsmål til cykelrydning og det er en opgave der formentlig kommer til at ske i løbet af 2024. Det er efterfølgende oplyst, at denne opgave allerede er sat i gang.

Bestyrelsen spurgte til, hvorfor man ikke modtog informationer fra gårdlauget, og Kristian oplyste, at man var blevet klar over, at den mailadresse gårdlauget benytter til at kommunikere med A/B RO-AD, var forkert. Dette var blevet rettet for nylig og det var forventeligt, at referater fra bestyrelsesarbejdet i gårdlauget ville blive sendt til A/B RO-AD, løbende men også det som var sendt forkert.

Kristian Nielsen blev genvalgt som repræsentant i gårdlauget.

8. Eventuelt

- Der var spørgsmål om skægkræ i ejendommen og det er konstateret, at de findes i ejendommen og at man holder øje med dem. Det er vigtigt, at man orienterer bestyrelsen, hvis man konstaterer skægkræ i sin bolig eller observerer dem andre steder i ejendommen. De er svære at udrydde alene og kræver om oftest besøg af en skadedyrs-specialist.
- En beboer oplyste, at håndtaget på hendes altandør er meget løst. Bestyrelsen opfordrer derfor alle til at notere eventuelle mangler omkring altanerne/ altandøre og sende dem på en mail til bestyrelsen, så bestyrelsen kan danne sig et overblik over, hvad der skal med på 1-års gennemgangen overfor Balco.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.55.

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søs Hall

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: f3b551d9-a1b1-4f65-b987-b6cb7f4ee059

IP: 188.178.xxx.xxx

2023-10-24 07:32:33 UTC



Charlotte Stalikas

Bestyrelse

Serienummer: 04e179df-3a91-48de-95ea-3560091c2253

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-24 07:50:18 UTC



Lise Jørgensen

Formand

Serienummer: f99a0ca5-2b5a-410b-9961-ee697247adf0

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-24 07:57:27 UTC



Michael Nymann Tang

Bestyrelse

Serienummer: 76452684-bd8b-465b-9575-e825406cef54

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-25 19:53:57 UTC



Thomas Baunsgaard

Bestyrelse

Serienummer: b7ac4e89-eb8e-4955-b50d-20ad2f405de2

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-27 14:26:36 UTC



Andreas Vendelbo Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: 9d6bd3ff-2d60-4632-99a7-f7d7bbf338d1

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-30 23:22:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: IB073-7A0X3-WYN10-3XQWI-06GU5-0N80N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

REFERAT

A/B RO-AD – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Foreningens lokale Roarsvej 23, kld., 2000 Frederiksberg
Mødedato: 23. oktober 2023 kl. 18:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 23 af foreningens 37 andele. Heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af budget for 2023/2024
3. Indkomne forslag

1. Valg af dirigent og referent

Søs Hall fra DEAS A/S blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt på baggrund af, at en andelshaver havde stemt i henhold til 2 fuldmagter på den ordinære generalforsamling. Foreningens vedtægter § 24, stk. 5, bestemmer, at en andelshaver kun må stemme i henhold til én fuldmagt, hvilket dirigenten ikke havde været opmærksom på.

En andelshaver meddelte, at efter dennes opfattelse, var den ordinære generalforsamling ugyldigt afholdt, og skulle gå om.

Den ordinære generalforsamling var indvarslet i tide og deltagerantallet udgjorde 22 medlemmer. Kravet efter foreningens vedtægter § 25, stk. 1, er, at mindst 1/5 (svarende til 8) af foreningens medlemmer skal være repræsenteret på generalforsamlingen, for at generalforsamlingen er beslutningsdygtig. Generalforsamlingen var derfor ikke ugyldig.

2. Godkendelse af budget for 2023/2024

Budgettet var blevet forelagt og gennemgået på den ordinære generalforsamling, hvor der tillige var blevet afstemt om dets godkendelse, men grundet at en andelshaver havde stemt i henhold til to fuldmagter, var der indkaldt til fornyet afstemning om godkendelse af budgettet.

Med budgettet havde bestyrelsen foreslået en forhøjelse af boligafgiften på 8,5 %. Forhøjelsen af boligafgiften for 2023/2024 vil ske ved opkrævningen fra boligafgift pr. 1. december 2023 og fordeles over perioden 1. december 2023 til og med 30. april 2024, hvorefter boligafgiften reguleres ned, så stigningen er fordelt over 12 måneder fremover.

Der fremkom en del spørgsmål og debat fra forsamlingen, inden det blev sat til afstemning.

Budget for 2023/2024 blev godkendt med nedenstående afstemningsresultat:

For stemte:	12 andelshavere
Imod stemte:	10 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	1 andelshavere

Budgettet blev godkendt som følgende.

BUDGET	01-05-2023	30-04-2024
INDTÆGTER		
Indtægter	1.813.750	
INDTÆGTER I ALT	1.813.750	
UDGIFTER		
Bidrag til gårdlaug	60.000	
Ejendomsskatter og afgifter	237.000	
Forsikringer og abonnementer	110.000	
Ejendomsdrift	141.000	
Administrationshonorar	60.200	
Øvrige administrationsomkostninger	182.450	
Vedligeholdelse	200.000	
Hensættelser	100.000	
Finansielle udgifter	306.000	
UDGIFTER I ALT	1.396.650	
DRIFTSRESULTAT	417.100	
Prioritetsafdrag	423.300	
ÅRETS RESULTAT	-6.200	

3. Indkomne forslag

3.1 Forslag om tilføjelse af følgende restriktioner i husordenen: " *Al unødig støj fra husholdningsapparater, værktøj, musik mv. må først ske efter kl. 8 på hverdage og efter kl. 10 i weekender*".

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen og var motiveret og debatteret på den ordinære generalforsamling. Forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	12 andelshavere
Imod stemte:	10 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	0 andelshavere

Forslaget blev vedtaget.

- #### 3.2 Forslag om hvorvidt der skal startes på at indhentes tilbud på
- udskiftning af hoveddøre og bagdøre i boligerne (ca. pris kr. 1.500.000), eller om de blot skal repareres (ca. pris pr. opgang kr. 40.000).
 - indhentes pris på at få lagt ny linoleum på fortrapperne (ca. pris kr. 300.00)
 - indhentes pris på maling af opgangen (ca. pris. Kr. 1.000.000)

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen og var motiveret og debatteret på den ordinære generalforsamling. Forslaget var kun til vejledende afstemning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 21 andelshavere
Imod stemte: 1 andelshavere
Hverken for eller imod stemte: 0 andelshavere
(Én andelshaver havde forladt generalforsamlingen, og man var derfor nede på 22 stemmeberettigede)

Forslaget blev vedtaget.

3.3 Forslag om at arbejde hen imod at blive en røgfri andelsboligforening.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen og var motiveret og debatteret på den ordinære generalforsamling. Forslaget ønskes tilføjet husordenen.

For stemte: 14 andelshavere
Imod stemte: 6 andelshavere
Hverken for eller imod stemte: 2 andelshavere
(Én andelshaver havde forladt generalforsamlingen, og man var derfor nede på 22 stemmeberettigede)

Forslaget blev vedtaget.

3.4 Forslag om muligheden for sammenlægning af flere lejligheder i andelsboligforeningen.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen og var motiveret og debatteret på den ordinære generalforsamling. Forslaget stod, som valget mellem

A: at der ikke ændres på de eksisterende regler, eller

B: at der må være 2 sammenlagte lejligheder i hver opgang.

Forslag A opnåede antal stemmer: 11 andelshavere
Forslag B opnåede antal stemmer: 11 andelshavere
Forslaget krævede kvalificeret flertal for at blive vedtaget.
(Én andelshaver havde forladt generalforsamlingen, og man var derfor nede på 22 stemmeberettigede)

Forslaget blev således ikke vedtaget.

3.5 Forslag om Justering af nedskrivningsprincipperne for badeværelser og lignende forbedringer.

Efter debat frem og tilbage, trak forslagsstiller forslaget tilbage.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 18:55

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søs Hall

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: f3b551d9-a1b1-4f65-b987-b6cb7f4ee059

IP: 188.178.xxx.xxx

2023-10-26 14:19:31 UTC



Lise Jørgensen

Formand

Serienummer: f99a0ca5-2b5a-410b-9961-ee697247adf0

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-26 14:34:59 UTC



Charlotte Stalikas

Bestyrelse

Serienummer: 04e179df-3a91-48de-95ea-3560091c2253

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-26 19:09:03 UTC



Thomas Baunsgaard

Bestyrelse

Serienummer: b7ac4e89-eb8e-4955-b50d-20ad2f405de2

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-27 14:27:30 UTC



Michael Nymann Tang

Bestyrelse

Serienummer: 76452684-bd8b-465b-9575-e825406cef54

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-29 16:59:37 UTC



Andreas Vendelbo Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: 9d6bd3ff-2d60-4632-99a7-f7d7bbf338d1

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-30 23:19:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: CODYW-24823-HDA21-QDLKS-ZSN6-EU8HT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**