

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2025, torsdag den 11. september kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B RO-AD. Generalforsamlingen afholdtes på Skolen på Nylandsvej 23, 2000 Frederiksberg – lokale 22.

Der var repræsenteret 19 af foreningens 37 andele. Heraf var 4 repræsenteret ved gyldige fuldmagter.

Yderligere deltog advokat Svend-Erik Hjortskov.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om en eventuel ændring af boligafgiften.
OBS: Bestyrelsen foreslår en stigning på 2% i boligafgift.
6. Forslag
 - 1) Bestyrelsen foreslår reviderede nye vedtægter
7. Valg til bestyrelsen
 - Formand Lise Jørgensen (Udtræder som formand. På valg til bestyrelsen)
 - Menigt medlem Charlotte Stalika (ikke på valg)
 - Menigt medlem Thomas Baunsgaard (ikke på valg)
 - Menigt medlem Andreas Vendelbo Nielsen (på valg)
 - Michael Tang (på valg)
 - Suppleant Carsten Simonsen (på valg)
8. Eventuelt

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent

Til dirigent valgtes Svend-Erik Hjortskov (SH) der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

Ad dagsordenens punkt 2 - Valg af referent

Til referent valgtes Svend-Erik Hjortskov (SH).

Ad dagsordenens punkt 3 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen havde via administrator fremsendt nedenstående beretning sammen med indkaldelsen:

Kære beboere,

Bestyrelsen har hermed fornøjelsen af at præsentere årsberetningen for perioden 2024/2025. Endnu et år er gået, og det har været et år præget af en engageret indsats fra bestyrelsen for at sikre foreningens fortsatte trivsel og udvikling. Vi ser tilbage på en periode, hvor vi har arbejdet målrettet på at forbedre fællesområder, styrke foreningens økonomi og varetage den daglige drift med omhu.

Vi har mødt en række udfordringer og spændende projekter, som vi har håndteret med et konstant fokus på foreningens bedste. Med denne beretning ønsker vi at give jer et detaljeret indblik i bestyrelsens arbejde og de resultater, der er opnået i det forgangne år. Vi håber, at I vil finde beretningen informativ og dækkende for de mange opgaver, der er blevet løst.

Bestyrelsens sammensætning og arbejde

I det forgangne år har bestyrelsen for Andelsboligforeningen RO-AD bestået af Lise Jørgensen som formand, Thomas Baunsgaard, Andreas Vendelboe Christensen, Charlotte Stalikas og Michael Tang. Vi har med en god, konstruktiv og energisk dynamik arbejdet for foreningens interesser og tager i fællesskab ansvaret for at drive foreningen fremad. Det gode samarbejde og de forskellige kompetencer i bestyrelsen har været en stor styrke i løsningen af de mange opgaver, der har ligget foran os.

Vi har afholdt ni bestyrelsesmøder i 2024/2025. Alle møder har været præget af et højt engagement og en grundig behandling af dagsordenens punkter. Ud over den løbende administration, der følger med den daglige drift, har møderne primært været dedikeret til planlægningen af det kommende store renoverings- og malerprojekt af trappeopgangene. Vi har sikret en åben og transparent proces og har stræbt efter at træffe velovervejede beslutninger, der tager højde for både økonomi og beboernes ønsker.

Økonomi og foreningens sundhed

Foreningens økonomi fremstår fortsat sund og stabil. Vi har i det forgangne år haft fokus på at overholde de budgetter, der blev vedtaget på seneste generalforsamling, og vi kan berette, at den daglige drift har været inden for de fastsatte rammer. Bestyrelsen har løbende fulgt op på regnskabet for at sikre en ansvarlig økonomisk forvaltning, der skaber et solidt fundament for foreningen i fremtiden.

Vi er overbevist om, at en stabil økonomi er afgørende for at kunne imødekomme fremtidige vedligeholdelsesbehov og investeringer i ejendommen. De finansielle nøgletal vil blive præsenteret og gennemgået i detaljer af dirigenten på generalforsamlingen.

Køb og salg af lejligheder

I løbet af året har der været tre lejligheder, som er blevet solgt og overtaget af nye beboere. Vi vil gerne byde de nye beboere velkommen i Andelsboligforeningen RO-AD. Vi opfordrer dem til at tage aktivt del i foreningens liv og aktiviteter.

Renovering af trappeopgange

Det absolut største projekt, som bestyrelsen har fokuseret på i det forgangne år, har været renovering og maling af vores trappeopgange. Det er et omfattende projekt, som har krævet en betydelig mængde

tid og ressourcer at planlægge. Arbejdet har bestået i at indhente og evaluere en række tilbud fra forskellige entreprenører og malerfirmaer. Denne proces har været grundig for at sikre, at vi vælger den løsning, der giver den bedste kvalitet til den mest fordelagtige pris.

Diverse forefaldende arbejde

Udover renovering af trappeopgange har bestyrelsen, som altid, haft ansvaret for den daglige drift og en lang række forefaldende opgaver. Disse opgaver er vitale for, at hverdagen i foreningen fungerer uden problemer.

- *Nyt vaskesystem: Vi har implementeret et nyt system for vaskebrikker, som er en modernisering, der skaber en mere effektiv og pålidelig løsning for alle brugere af vaskeriet.*
- *Vandskader og støjgener: Ved de få tilfælde af vandskader og støjgener, der har været, har bestyrelsen ageret hurtigt og effektivt for at minimere ubehag og sikre en god stemning i ejendommen.*
- *Gennemgang af vedtægter: Vi har foretaget en grundig gennemgang af foreningens vedtægter for at sikre, at de fortsat er tidssvarende og afspejler gældende lovgivning og foreningens behov.*
- *Brandfare i opgange: Vi har fortsat et stort fokus på brandsikkerhed og har gentagne gange mindet beboerne om, at der ikke må henstilles genstande i opgangene. Denne regel er til for at beskytte os alle.*

Kommunikation og beboersager

Bestyrelsen vægter en åben og god kommunikation med beboerne højt. Vi har løbende håndteret forskellige beboersager og har bestræbt os på at agere som en konstruktiv og neutral part i eventuelle uenigheder. Vi opfordrer fortsat alle beboere til at henvende sig til bestyrelsen, hvis der er spørgsmål eller problemer, der kræver opmærksomhed.

Fremtiden

Bestyrelsens primære mål for det kommende år er at igangsætte og gennemføre renoveringsprojektet af trappeopgangene. Derudover vil vi fortsat have fokus på den daglige drift og overveje yderligere initiativer, der kan forbedre foreningen på sigt.

På bestyrelsens vegne, vil vi gerne takke alle beboere for jeres samarbejde i det forgangne år. Jeres bidrag er afgørende for, at Andelsboligforeningen RO-AD fortsat er et godt sted at bo.

Michael Tang nævnte hovedpunkterne i beretningen. Der var ingen væsentlige bemærkninger til beretningen, der blev taget til efterretning.

Ad dagsordenens punkt 4 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Årsrapport 2024/2025:

SH gennemgik årsrapportens hovedtal, der udviste et overskud på kr. 598.427 og en egenkapital på kr. 71.083.853. Ejendommen var af valuar vurderet til kr. 81.443.000 og andelskronen var opgjort til kr. 86,60.

Forsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsrapporten, herunder andelskronen som nævnt ovenfor.

Ad dagsordenens punkt 5 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om en eventuel ændring af boligafgiften

Budget 2025/2026:

SH gennemgik budget 2025/26. Der var budgetteret med indtægter på kr. 1.935.477 og udgifter før finansiering på kr. 1.070.751. Årets resultat udviste kr. 574.726.

Forslaget indebar en stigning i boligafgiften med 2 %. Stigningen ville blive reguleret med tilbagevirkende kraft fra den 1. maj 2025,

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 6 – Forslag

Der var rettidigt indsendt 2 forslag om indkøb af yderligere vaskemaskine til vaskeriet. Forslagene havde lidt forskellige præmisser. Der drøftedes for og imod. SH formulerede følgende afstemningstema, der var enighed om:

"Bestyrelsen bemyndiges til at indkøbe ny vaskemaskine bedst muligt efter dennes skøn med en forventet udgift i størrelsesordenen kr. 25-35.000,00."

SH satte ændringsforslaget til afstemning. 15 stemte for, 3 imod og 1 undlod at stemme. Ændringsforslaget var dermed vedtaget.

Ad 1: Reviderede nye vedtægter:

Der var rettidigt indsendt forslag om tilføjelse til § 11 med et pkt. 4 om korttidsudlejning i en prøveperiode. Forsamlingen drøftede for og imod, hvorefter SH satte forslaget til afstemning med bemærkning om at en vedtagelse ville blive tilføjet både den gamle og nye vedtægt til behandling senere. Afstemningen viste, at 7 stemte for, 10 imod og 2 undlod at stemme. Forslag om nyt pkt. 11.4 var dermed faldet.

Herefter gennemgik SH bestyrelsens forslag til nye vedtægter. Indledningsvist gjorde SH opmærksom på, at § 9.2 i de gamle vedtægter om vedligeholdelse af og udskiftning af vinduer også skulle være en del af de nye vedtægter, når der stemtes om det samlede forslag. Forsamlingen var enig i dette. Betød også en ændring i nummereringen i § 9. SH gennemgik herefter ændringerne kort. Bl.a. udgik § 16 om garanti for lån. Mere fokus på gårdlaugsrepræsentanten. Ændring af antal kælderrum og loftsrum ved sammenlægning af lejligheder fra 1 til 2. Vigtig tilføjelse til § 10 om ansvar for skader.

Dirigenten satte herefter det samlede forslag til afstemning. Forsamlingen godkendte enstemmigt forslaget. Imidlertid, da vedtægten foreskriver, at mindst 2/3 ved vedtægtsændringer skal være repræsenteret, er det nødvendigt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 uanset hvor mange der er repræsenteret.

Ad dagsordenens punkt 7 – Valg til bestyrelsen

Menigt medlem Thomas Baunsgaard stillede op som formand og blev valgt uden modkandidater.

Formand Lise Jørgensen genopstillede ikke som formand, men stillede op til bestyrelsen og blev valgt uden modkandidater.

Michael Tang genopstillede og blev valgt uden modkandidater.

Andreas Vendelbo Nielsen genopstillede og blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Thomas Baunsgaard (på valg 2027)

Lise Jørgensen (på valg 2027)

Charlotte Stalikas (på valg 2026)

Michael Tang (på valg 2027)

Andreas Vendelbo Nielsen (på valg 2027)

Suppleant Carsten Simonsen (på valg 2026)

Valg af gårdlaugsrepræsentant. Ingen opstillede. Bestyrelsen varetager opgaven.

Ad dagsordenens punkt 8 – Eventuelt

Der var fremkommet en anonym anmeldelse og en andelshavers korttidsudlejning, herunder anmeldelse til SKAT. Den pågældende andelshaver beklagede at der var sket udlejning i strid med foreningens vedtægter, men opfordrede til, at klager blev rettet direkte til andelshaveren, idet det føltes grænseoverskridende med så detaljerede observationer, der ligger til grund for anmeldelsen.

Det blev påtalt, at nogle fodrede fugle i gården. Medfører gener i form af mange fugle og ekskrementer.

Der drøftedes booking af borde i gården, eventuelt via facebook.

Foreningens hjemmeside er: www.ro-ad.dk

Herefter blev forsamlingen hævet i god ro og orden.

-oo0oo-

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det på generalforsamlingen passerende, idet referatet – i vid udstrækning – er et beslutningsreferat, der dog også indeholder et ekstrakt af de under generalforsamlingen væsentlige tilkendegivne synspunkter.

Referatet tiltrædes af dirigenten samt den samlede bestyrelse.

Hellerup den 12. september 2025

Dirigent og referent
Svend-Erik Hjortskov

Formand
Thomas Baunsgaard

Bestyrelsesmedlem
Charlotte Stalikas

Bestyrelsesmedlem
Lise Jørgensen

Bestyrelsesmedlem
Andreas Vendelbo Nielsen

Bestyrelsesmedlem
Michael Tang

Dirigent og referent Svend-Erik Hjortskov

Navn returneret af MitId: Svend-Erik Hjortskov
ID: 12dda531-4de5-4902-ba0a-87227b231c21
IP-adresse: 193.104.202.2:56450:56450
Dato for underskrift: 22-09-2025 10:40:40 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Formand Thomas Baunsgaard

Navn returneret af MitId: Thomas Baunsgaard
ID: b7ac4e89-eb8e-4955-b50d-20ad2f405de2
IP-adresse: 89.23.224.78:57593:57593
Dato for underskrift: 23-09-2025 20:06:13 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Bestyrelsesmedlem Charlotte Stalikas

Navn returneret af MitId: Charlotte Stalikas
ID: 04e179df-3a91-48de-95ea-3560091c2253
IP-adresse: 89.23.224.78:63317:63317
Dato for underskrift: 22-09-2025 20:18:37 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Bestyrelsesmedlem Lise Jørgensen

Navn returneret af MitId: Lise Jørgensen
ID: f99a0ca5-2b5a-410b-9961-ee697247adf0
IP-adresse: 89.23.224.78:58354:58354
Dato for underskrift: 22-09-2025 10:32:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Bestyrelsesmedlem Andreas Vendelbo Nielsen

Navn returneret af MitId: Andreas Vendelbo Nielsen
ID: 9d6bd3ff-2d60-4632-99a7-f7d7bbf338d1
IP-adresse: 94.18.212.86:22413:22413
Dato for underskrift: 23-09-2025 15:30:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Bestyrelsesmedlem Michael Tang

Navn returneret af MitId: Michael Nymann Tang
ID: 76452684-bd8b-465b-9575-e825406cef54
IP-adresse: 89.23.224.78:63809:63809
Dato for underskrift: 22-09-2025 20:29:05 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

