HJORTSKOV
ADVOKATFIRMA

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2026, tirsdag den 22. september kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B RO-AD. Generalforsamlingen afholdtes på Skolen på Nyelandsvej 23, 2000 Frederiksberg – lokale 22.

Der var repræsenteret 23 af foreningens 37 andele. Heraf var 7 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 Thomas Baunsgaard (ikke på valg)
   - Menigt medlem Lise Jørgensen (ikke på valg)
   - Menigt medlem Charlotte Stalikas (på valg)
   - Menigt medlem Andreas Vendelbo Nielsen (ikke på valg)
   - Michael Tang (ikke på valg)
   - Suppleant Carsten Simonsen (på valg)
8. Eventuelt
   Udskiftning af stigestrenge.

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:

This document has esignatur Agreement-ID: 126f25q741893746238080

Kære beboere,

Kære andelshavere

Bestyrelsen fremlægger hermed beretningen for regnskabsåret 2025/2026.

Året har været præget af en række vedligeholdelses- og driftsmæssige opgaver, hvor fokus har været på at sikre ejendommens langsigtede stand og en stabil drift af foreningen. Bestyrelsen har løbende arbejdet med både større projekter og de mange praktiske forhold, som følger med driften af en andelsboligforening.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har i årets løb bestået af Thomas Baunsgaard som formand samt de øvrige bestyrelsesmedlemmer valgt af generalforsamlingen.

Der er afholdt syv bestyrelsesmøder i løbet af året, hvor en væsentlig del af arbejdet har været koncentreret om ejendommens vedligeholdelse. Særligt arbejdet omkring renovering af opgange og døre har fyldt meget. Samtidig har bestyrelsen brugt betydelige ressourcer på at undersøge tilstanden af ejendommens stigestrenge, som stammer fra 1947, og som ikke blev udskiftet ved tidligere renoveringsarbejder. På baggrund af deres alder og tilstand vurderes renoveringen af stigestrengene på nuværende tidspunkt at have højere prioritet end renoveringen af hovedtrapperne. Der er i den forbindelse indhentet tilbud og vurderet forskellige løsningsmuligheder for at sikre den mest hensigtsmæssige og økonomisk ansvarlige løsning for foreningen.

Foreningens økonomi

Foreningens økonomi er fortsat solid og velafbalanceret. Bestyrelsen har gennem året haft fokus på en ansvarlig økonomistyring og vurderer, at foreningen står på et økonomisk stabilt grundlag.

Den sunde økonomi giver mulighed for løbende at vedligeholde ejendommen og samtidig planlægge nødvendige investeringer i de kommende år.

Overdragelser

I årets løb har der været én overdragelse af en lejlighed. Bestyrelsen ønsker den nye andelshaver velkommen til foreningen og ser frem til et godt naboskab.

Drift og vedligeholdelse

Ud over de større projekter har bestyrelsen behandlet en række løbende driftsopgaver.

Der er blandt andet arbejdet med etableringen af en ny hjemmeside, som skal gøre det lettere for beboerne at finde relevante oplysninger om foreningen. Derudover har bestyrelsen håndteret enkelte vandskader, sørget for installation af en ny vaskemaskine i vaskeriet samt forestået fjernelsen af en efterladt scooter fra ejendommen. Som altid har bestyrelsen også anvendt tid på almindelig administration, kontakt med administrator, håndværkere og rådgivere samt behandling af henvendelser fra beboerne.

This document has esignatur Agreement-ID: 126f25q741893746238080

Fremadrettet fokus

I det kommende år forventer bestyrelsen fortsat at have fokus på de planlagte vedligeholdelsesprojekter. Renoveringen af de oprindelige stigestrenge fra 1947 vil have første prioritet, da disse vurderes at være den mest kritiske del af ejendommens tekniske installationer. Herefter vil arbejdet med opgange og døre fortsætte. Samtidig vil bestyrelsen fortsat arbejde for at sikre en velfungerende ejendom og en stabil økonomi til gavn for alle andelshavere.

Bestyrelsen vil gerne takke beboerne for samarbejdet og den positive opbakning i årets løb.

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 2025/2026:

SH gennemgik årsrapportens hovedtal, der udviste et overskud på kr. 592.266 og en egenkapital på kr. 81.567.900. Ejendommen var af valuar vurderet til kr. 91.100.000 og andelskronen var opgjort til kr. 100,46.

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 2026/2027:

SH gennemgik budget 2026/27. Der var budgetteret med indtægter på kr. 1.951.701 og udgifter før finansiering på kr. 1.258.024. Årets resultat udviste kr. 406.377.

Forslaget indebar en stigning i boligafgiften med 2 %. Stigningen ville blive reguleret med tilbagevirkende kraft fra den 1. maj 2026,

Budgettet blev enstemmigt godkendt. Budgettet vedlægges referatet tilrettet med korrekt anførsel af udgift til målerprojekt. Var medtaget 2 gange.

Ad dagsordenens punkt 6 – Forslag

Der var rettidigt indsendt et forslag om ændring af vedtægtens §18 (principalt og et subsidiært forslag) ved indsættelse af nyt stk. 4 samt konsekvensændring af §13.2 – samlivsophævelse og intern venteliste. Der drøftedes for og imod. SH havde medbragt stemmesedler pålydende:

"*1. Principalt forslag:*
Ændring af vedtægternes §18 ved indsættelse af nyt stk. 4 samt konsekvensændring af § 13.2B, således at den fraflyttede tidligere andelshaver kan optages på den interne venteliste efrter de foreslåede regler.

This document has esignatur Agreement-ID: 126f25q741893746238080

2. Subsidiært forslag:
Dette punkt stemmes der kun om hvis det principale forslag ikke vedtages.

Ændring af vedtægternes §18 ved indsættelse af nyt stk. 4 samt konsekvensændring af § 13.2, således at der oprettes en særskilt prioriteringsgruppe for fraflyttede tidligere andelshavere efter den interne venteliste i § 13.2 B og før ventelisten i § 13.2 C."

Indledningsvist oplyste SH at forslaget henviste til § 19. Det skulle rettelig være § 18. Forsamlingen godkendte, at forslaget vedrørte § 18.

Forslagsstiller motiverede forslaget som var fremsat med afsæt i, at samlevende andelshavere ved samlivsophør begge skulle have mulighed for at blive opskrevet på ventelister.

SH satte det principale ændringsforslag til afstemning. 11 stemte for og 11 stemte imod. 1 stemte blank. Da vedtægten kræver 2/3 flertal af ja- og nej-stemmer var forslaget faldet. Herefter blev det subsidiære forslag sat til afstemning. 15 stemte for, 8 imod. Da vedtægten ved forslag om vedtægtsændringer kræver 2/3 flertal for at blive vedtaget var også dette forslag faldet.

Ad dagsordenens punkt 7 – Valg til bestyrelsen

Menigt medlem Charlotte Stalikas genopstillede og blev valgt uden modkandidater.

Suppleant Carsten Simonsen 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 2028)
Michael Tang (på valg 2027)
Andreas Vendelbo Nielsen (på valg 2027)
Suppleant Carsten Simonsen (på valg 2027)

Valg af gårdlaugsrepræsentant. Arne Olesen opstillede og blev valgt uden modkandidater.

Ad dagsordenens punkt 8 – Eventuelt

Andreas redegjorde for bestyrelsens prioritering af stigestrenge i ejendommen ctr. istandsættelse af opgange. Der var enighed om at bestyrelsen arbejder videre med med renovering af stigestrenge. Oplæg herom fremkommer senere.

Der var ønske om, at bestyrelsen varslede når der blev afholdt bestyrelsesmøde. Bestyrelsen svarede, at alt hvad der modtages af henvendelser fra andelshaverne bliver medtaget på det førstkommende bestyrelsesmøde.

Herefter blev forsamlingen hævet i god ro og orden.

-oo0oo-

This document has esignatur Agreement-ID: 126f25q741893746238080

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det på generalforsamlingen passerede, 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 28. september 2026

_____
Dirigent og referent
Svend-Erik Hjortskov

_____
Formand
Thomas Baunsgaard

_____
Bestyrelsesmedlem
Charlotte Stalikas

_____
Bestyrelsesmedlem
Lise Jørgensen

_____
Bestyrelsesmedlem
Andreas Vendelbo Nielsen

_____
Bestyrelsesmedlem
Michael Tang

This document has esignatur Agreement-ID: 126f25q741893746238080

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thomas Baunsgaard

Navn returneret af MitId: Thomas Baunsgaard
Formand
ID: b7ac4e89-eb8e-4955-b50d-20ad2f405de2
IP-address: 89.23.224.82
Date of signature: 01-10-2026 19:57:48 CEST (+02:00)
Signed with MitID

Charlotte Stalikas

Navn returneret af MitId: Charlotte Stalikas
ID: 04e179df-3a91-48de-95ea-3560091c2253
IP-address: 89.23.224.82
Date of signature: 28-09-2026 17:38:40 CEST (+02:00)
Signed with MitID

Lise Jørgensen

Navn returneret af MitId: Lise Jørgensen
ID: f99a0ca5-2b5a-410b-9961-ee697247adf0
IP-address: 89.23.224.82
Date of signature: 28-09-2026 13:27:23 CEST (+02:00)
Signed with MitID

Andreas Vendelbo Nielsen

Navn returneret af MitId: Andreas Vendelbo Nielsen
ID: 9d6bd3ff-2d60-4632-99a7-f7d7bbf338d1
IP-address: 87.52.111.186
Date of signature: 01-10-2026 13:42:11 CEST (+02:00)
Signed with MitID

Michael Tang

Navn returneret af MitId: Michael Nymann Tang
ID: 76452684-bd8b-465b-9575-e825406cef54
IP-address: 87.49.43.109
Date of signature: 28-09-2026 10:57:34 CEST (+02:00)
Signed with MitID

Svend-Erik Hjortskov

Navn returneret af MitId: Svend-Erik Hjortskov
Dirigent og referent
ID: 12dda531-4de5-4902-ba0a-87227b231c21
IP-address: 193.104.202.2
Date of signature: 28-09-2026 10:54:30 CEST (+02:00)
Signed with MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 126f25q741893746238080

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur