

ANDELSBOLIGFORENINGEN Stavnholtvænge

Referat fra ordinær generalforsamling
torsdag den 27. maj 2021 kl. 17.00
i Fælleshuset

Formanden Merethe Petersen bød velkommen. Sekretær Pernille Jensen konstaterede, at der var fremmødt 13 stemmer og 4 fuldmagter, samt at 2 stemmer var fraværende. Inviteret var statsautoriseret revisor Per Lind og René Christiansen.

1. Valg af dirigent og referent.

Formand Merete Petersen foreslog René Christiansen som dirigent, hvilket blev éenstemmigt godkendt.

Dirigenten konstaterede at denne generalforsamling, som følge af forsamlingsforbuddet var lovlig indvarslet, idet datoen for generalforsamlingens afholdelse iflg. formanden var varslet mere end de 4 uger før til andelshaverne, og indkaldelsen med indkomne forslag var udsendt rettidigt. Dirigenten spurgte generalforsamlingen om der var indvendinger imod dette, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Pernille Jensen blev valgt om referent og stemmetæller.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Formanden henviste til den udsendte beretning. Formanden nævnte bl.a. ønsket om at foreningen fremover kunne have lidt mere socialt samvær.

Der blev spurgt ind til hvad den samlede pris har været på det udførte tagarbejde. Ifølge budgettet/tilbuddet er prisen kr. 608.562,-. Det færdige arbejde er kr. 719.725,- incl. rådgivning fra byggesagkyndig og ekstra materialer, som det har været nødvendigt at indkøbe.

Beretningen blev godkendt.

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

Revisor Peter Lind præsenterede sig selv og meddelte, at han overtager som revisor i stedet for vores tidl. revisor Ingelise Staun-Rechnitzer, som har valgt at gå på pension.

Revisor gennemgik det reviderede regnskab. De stillede spørgsmål blev besvaret af såvel revisor som kasserer Henning Willer, herunder hvorfor budgettet ikke revideres. Svaret er, at det bliver for dyrt, hvis foreningen skal betale herfor.

Valuarvurderingen blev drøftet. Der var i salen diskussioner om fordele og ulemper ved fastfrysning af valuarvurderingen fra før 1.7.2020. Der forventes at komme nye regler i november 2021 omkring benyttelse af valuarvurderinger, som forringer mulighederne for at fastsætte andelskronen.

Det kom til afstemning om foreningen skal bibeholde valuarvurderingen fra før 1.7.2020 som på nuværende tidspunkt er vedtaget vil kunne bruges fremadrettet, hvis de nye regler der forventes vedtaget i november 2021 forringer mulighederne for at fastsætte andelskronen. Generalforsamlingen tilkendegav med et snævert ”flertal” at beholde den nye valuarvurdering for 2021 og dermed ikke afvente og se hvad de nye regler bliver.

Værdiansættelserne iflg. regnskabet er således:

105 m2 1.961.105 kr.
95 m2 1.774.335 kr.
87 m2 1.624.919 kr.
77 m2 1.438.162 kr.

Årsregnskabet med revisionsberetningerne samt værdiansættelserne blev herefter godkendt med 11 stemmer for, 4 imod og 2 hverken for eller imod.

4. Drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning samt vedtagelse af boligafgift.

Dirigenten oplyste, at en godkendelse af budgettet og boligafgiften kunne blive ændret, når nedenstående forslag fra beboerne og bestyrelsen blev behandlet og evt. vedtaget. Dette godkendte generalforsamlingen.

Kassereren forelagde budgettet og besvarede de stillede spørgsmål, herunder om der skulle afsættes penge til ny udvidet affaldssorteringsordning. Bestyrelsen er endnu ikke orienteret om ny udvidet affaldssortering, så der skal ikke afsættes beløb i budgettet.

Der var endvidere spørgsmål til, om beløb der er afsat til vedligeholdelse af fællesareal er øremærket. Dette er ikke tilfældet.

Budgettet for 2021 blev godkendt.

5. Forslag.

Dirigenten gennemgik de indkomne forslag. Dirigenten fik de enkelte forslagsstillere til at gennemgå eget forslag.

Forslag fra beboerne:

5.1 . Forslag om etablering af hjertestarter på fælleshuset.

Tilbud var forelagt beboerne.

10 stemte for, 5 imod og 2 hverken for eller imod.

Forslaget godkendt.

5.2 Ændring af vedtægtens § 22 stk. 2 med tilbageførelse til en afleveringsfrist på 8 dage af forslag. Bestyrelsen foreslår en frist på 4 uger.

Dirigenten informerede om, at foreningens vedtægter burde have et check i ABF, idet der var mange paragraffer som direkte var forkerte.

Dirigenten oplyste endvidere, at en godkendelse af en ændring godt kunne have indflydelse på andre vedtægtsparagraffer som derfor skulle tilrettes. Dette tog generalforsamlingen til efterretning.

Følgende ændringsforslag blev sat til afstemning til vedtægtens § 22 stk. 2: *"Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling skal være formanden i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling"*

12 stemte for. Ændringsforslaget godkendt.

5.3 Udskiftning af vinduer.

Forslaget gik på, at det skulle tillades beboerne at udskifte vinduer for egen regning, mod at udgiften hertil skulle tilskrives forbedringsudgifter/værdiforøgelsen på boligen ved salg. Det skulle være lydsvage, indbrudssikre og vedligeholdelsesfri træ-/aluvinduer, således at vinduer ved udskiftning vil fremstå ens i hele foreningen.

7 stemmer for og 7 imod, 3 hverken for eller imod.

Forslaget forkastet.

Forslag fra Bestyrelsen

5.4 . Renovering af skure 2 tilbud var vedlagt.

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen arbejdet på at indhente tilbud på renovering af skure, da der i flere skure er konstateret fugt og råd. Især mellem hus 11 og 12 står det værst til.

De indhentede tilbud blev drøftet, herunder om man skulle få lavet alle skurene på én gang, eller om man starter med at få lavet skurene mellem hus 11 og 12 for at se resultatet heraf, inden man påbegynder arbejdet på de øvrige skure.

Pris ca. 43.000 kr. (på ”dobbelt”skur) og fra salen blev det oplyst, at et samlede renoveringsprojekt kunne beløbe sig (i værste fald) til 387.000 kr.

Bestyrelsen anbefalede at tilbuddet fra tømrermester Bo Hvid på ca. 43.000 kr. blev godkendt og finansieret af kassebeholdningen.

15 stemte for, 2 imod.
Bestyrelsens forslag blev godkendt.

5.5 Hegn i hækken mod Stavnsholtvej.

Det har i bestyrelsen været drøftet, hvorvidt der skal opsættes grønt trådhegn i bøgehækken mod Stavnsholtvej for at forhindre at uvedkommende går igennem hækken. Bestyrelsen mener det er op til foreningens medlemmer at træffe beslutning om vi ønsker at få opsat et hegn. Udgiften hertil vil andrage ca. kr. 3.500,-.

Efter en del drøftelse blev forslaget sat til afstemning.
8 stemte for, 9 imod.
Forslag forkastet.

5.6 Videoovervågning på fælleshuset.

Det er konstateret, at foreningens videoovervågning, der sidder på fælleshuset ikke virker. Bestyrelsen mener det er foreningens beslutning, om vi skal have opsat en ny overvågning. Det foreliggende tilbud lyder på opsætning af 4 kameraer.

Efter drøftelser kunne dirigenten stille følgende ændringsforslag, at der i stedet for 4 opsættes 2 overvågningskameraer.

16 stemte for, 1 undlod at stemme.

Forslaget vedtaget med beslutning om, at der opsættes 2 overvågningskameraer på fælleshuset og placering som oplyst af generalforsamlingen, d.v.s. et på taget så det vender ud mod parkeringspladsen og et ved værelsesvinduet.

5.7. Administrator.

Formanden henviste til, at foreningens mangeårige kasserer Henning Willer har valgt at stoppe. Det er bestyrelsens vurdering, at der ikke er de nødvendige kompetencer i foreningen til at overtage posten som kasserer og foreslår derfor, at foreningen nu overgår til en administratorordning i henhold til vedtægtens regler herom.

Bestyrelsen har undersøgt markedet for administratorer og indstiller at foreningen vælger Administration Danmark som foreningens administrator.

15 stemte for, 2 imod.

Forslaget godkendt.

Bestyrelsen foreslår, at udgiften til administrator finansieres ved en forhøjelse af boligafgiften fra 1. juli 2021 med ca. 180 kr. pr. måned pr. bolig i medfør af vedtægtens forholdsfordeling.

16 stemte for, 1 imod.

Forslaget godkendt.

Birte Brask havde bedt om ordet.

Hun takkede Henning Willer for hans mangeårige arbejde for/i foreningen og overrakte ham en fin gavekurv. Generalforsamlingen kvitterede med klapsalver.

5.8 Opkrævning af boligafgift overgår til betalingservice.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, som følge af godkendelsen i punkt 5.7, da dette varetages af ny administrator.

6) Valg til bestyrelsen

- Formand Merete Petersen - ikke på valg
- Pernille Jensen - ikke på valg.
- Henning Willer - på valg, men ønsker ikke genvalg.
- Ann Bjarkeby - på valg, er villig til genvalg.
- Rino Mortensen – suppleant – ønsker ikke genvalg.

Følgende stillede op til valg til bestyrelsen:

Ann Bjarkeby for 2 år.

Winnie Seerup for 2 år og

Lene Mortensen for 1 år.

Bestyrelsen anbefalede alle 3 blev valgt, således at bestyrelsen blev udvidet fra 4 til 5 medlemmer. Kandidaterne blev valgt.

Bestyrelsen er således herefter sammensat således:

Merete Petersen – formand.

Pernille Jensen.

Ann Bjarkeby.

Winnie Seerup.

Lena Mortensen.

Winnie Seerup havde fuldmagt fra Jan Høier Frantzen om at han ville stille op som suppleant til bestyrelsen, såfremt Winnie Seerup blev valgt ind i bestyrelsen.

Formanden mente ikke der var grund til at udvide bestyrelsen med suppleanter og foreslog at der denne gang ikke blev valgt suppleant til bestyrelsen.

9 stemte for, 3 imod, 5 hverken for eller imod.

Der vælges ikke suppleant.

7) Evt. Valg af Administrator.

Intet til dette punkt. Se punkt 5.7.

8) Valg af revisor.

ECO-TEAM, statsautoriseret revisionsanpartsselskab, Blokken 90, Birkerød blev genvalgt som revisor.

9) Eventuelt.

Formanden henstillede til beboerne om ikke at benytte affaldscontainere ved fælleshuset (bortset fra papcontaineren). De er fortrinsvis til benyttelse af dem der lejer fælleshuset. Brug egne affaldscontainere før foreningen bruges.

Det må desværre konstateres, at der stadig foregår parkering på stikvejene, selvom det på tidligere generalforsamling er besluttet, at der kun må foregå af- og pålæsning samt parkering af håndværkere med ærinde til boligen.

Det henstilles at beboerne henviser deres gæster til at parkere på p-pladsen ved fælleshuset.

Formanden oplyste, at bestyrelsen i forbindelse med drøftelse om at få lavet en vedligeholdelsesplan havde fået oplyst, at der allerede foreligger en vedligeholdelsesplan for foreningen med oplysning om beløb til afsætning i budget for de forskellige arbejder. Denne vedligeholdelsesplan har tidligere formand/bestyrelser været bekendt med. Vedligeholdelse af foreningen i henhold til denne vedligeholdelsesplan er aldrig blevet fulgt.

Kommende bestyrelse går i gang med at få lavet en vedligeholdelsesplan, som er up-to-date, og når denne foreligger, må der tages stilling til hvilke arbejder vi skal have igangsat først.

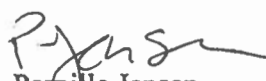
Der blev spurgt ind til vejbelysningen og svaret er, at vi må afvente at der bliver lavet en vedligeholdelsesplan.

Foreningens interesseliste lå til gennemsyn.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20:40.


René Christiansen
Dirigent

Farum, den 17/6 2021


Pernille Jensen
Referent

Bestyrelsen:


Merete Petersen
Formand


Henning Willer
Kasserer

Bemærkning:

Har ønsket at få slettet *)
Ann Bjarkeby
Bestyrelsesmedlem


Pernille Jensen
Sekretær


Rino Mortensen
Suppleant

*) "enstemmigt" i første
linie i pkt. 1 - Valg af
dirigent og referent
Dedov underskrevet
med Lintablat A