

# RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · TELEFAX +45 38 38 08 40

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)  
JENS LARSEN (H)  
BJØRN NIELSEN

## Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 25. maj 2023, kl. 17.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i fælleshuset med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
5. Indkomne forslag
  - Forslag fra beboere: Forslag fra hus nr. 12 vedrørende 2 løsningsforslag til ombygning af hus nr. 19.
  - Med henvisning til vedligeholdelsesplanen indstiller bestyrelsen, at generalforsamlingen godkender maling af vinduer i Andelsboligforeningen. Tilbud indhentes – er igangsat.
6. Valg til bestyrelse:  
Formand: Henning Willer er ikke på valg.  
Bestyrelse: Kirsten Holm og Gitte Geist er ikke på valg. Ann Bjarkeby er på valg, og er villig til genvalg. Winnie Seerup er på valg, og er villig til genvalg.
7. Eventuelt valg af administrator.  
Bestyrelsen indstiller, at foreningen vælger Rialtoadvokater, Falkoner Allé 1, 5., 2000 Frederiksberg, som foreningens administrator.
8. Valg af revisor.  
Bestyrelsen indstiller, at foreningen vælger revisorfirmaet BDO v/ Jørgen Lund, som foreningens revisor.
9. Eventuelt

#### **Ad punkt 1 – valg af dirigent**

Formanden, Henning Willer, bød velkommen, og foreslog advokat Bjørn Nielsen, fra Rialtoadvokater, som dirigent. Bjørn blev valgt, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og derfor kunne gennemføres, og at der var mødt 15 andelshavere, heraf 4 med fuldmagt.

Dirigenten oplyste, at foreningens vedtægt indeholdt et fast dagsordenspunkt om valg af suppleanter, som ikke er med på indkaldelsen. Derfor medtages nyt punkt under valg til bestyrelse, pkt. 6, så vi overholder foreningens vedtægt.

## **Ad punkt 2 – bestyrelsens årsberetning og årsregnskab**

Bestyrelsens beretning var sendt ud sammen med indkaldelsen, og dirigenten gav ordet frit.

En andelshaver ønskede at vide om adgangen til PolCam var anmeldt 2 gange til politiet, herunder om den ene optagelse skulle slettes?

SVAR: Adgangen skal ændres fra nuværende andelshaver til et bestyrelsesmedlem.

Beretningen blev herefter taget til efterretning uden yderligere.

## **Ad punkt 3 – årsrapport**

Formanden gennemgik udvalgte poster i årsrapporten, hvorefter dirigenten forespurgte forsamlingen om der var spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten.

En andelshaver ønskede at vide hvad baggrunden var for, at posten ”kontorartikler” udgjorde så stort et beløb?

SVAR: Den største del af beløbet vedrører den foregående bestyrelses indkøb af en PC, ca. kr. 5.000.

Årsrapporten blev godkendt af samtlige tilstedeværende uden øvrige bemærkninger.

## **Ad punkt 4 – driftsbudget**

Formanden oplyste at budgettet indeholdt uændret boligafgift, hvorefter dirigenten gav ordet frit.

En andelshaver ønskede at vide om udgiften til reovering af skuret mellem nr. 11 og 12 var med i budgettet?

SVAR: Nej, udgiften tages over driften.

Budgettet blev godkendt af samtlige tilstedeværende uden øvrige bemærkninger.

## **Ad punkt 5 – indkomne forslag**

Forslaget fra hus nr. 12 blev trukket tilbage.

Forslaget fra bestyrelsen om maling af vinduer blev motiveret, herunder blev det oplyst, at der var indhentet 2 tilbud på entreprisen, lydende på hhv. kr. 213.000 og 319.000, begge inklusiv moms. Tilbudde-  
ne sendes ud til alle andelshavere efter generalforsamlingen.

Herefter drøftedes forslaget, hvor der blandt andet fremkom følgende synspunkter:

- i stedet for at male, bør alle vinduer skiftes – de er meget dårlige, og flere decideret rådne

- det er dyrt at skifte alle vinduer, og vil kræve et optag af lån som vil føre til højere boligafgift og fald i andelsværdi
- maleren skifter lister der hvor det er nødvendigt
- tilbuddene indeholder kun malerarbejde, ikke udgift til tømrer
- vedligeholdelsesplanen sætter netop fokus på vedligeholdelse af vinduer i 2023
- det er ikke muligt at skifte sine vinduer selv
- forslaget bør trækkes tilbage
- med maling af vinduerne levetidsforlænges vinduernes holdbarhed med 8-10 år ifølge maleren
- der bør stemmes om udskiftning til 3-lags, støjdæmpende vinduer, fremfor at male dem
- udgiften der er afsat, bør spares op til udskiftning af vinduer fremfor at anvende beløbet nu
- tilbudet kan ikke holde – det bliver dyrere
- maler bør også gennemgå fugerne
- flere udtrykte at vinduerne kan holde mange år endnu, hvis de blot vedligeholdes
- det er mere bæredygtigt for miljøet at vedligeholde fremfor at udskifte
- i forbindelse med låneomlægningen næste år, bør foreningen optage lån til at udskifte vinduerne

Dirigenten satte herefter forslaget fra bestyrelsen til afstemning, der viste et flertal på 13 for, og 2 imod – forslaget er vedtaget. Dirigenten understregede at der med vedtagelsen er givet et mandat til bestyrelsen til at anvende op til kr. 319.000 til malervedligeholdelse af foreningens vinduer og døre.

#### **Ad punkt 6 – valg til bestyrelse og suppleanter**

Dirigenten forespurgte forsamlingen om der var kandidater som stillede op til bestyrelsen, udover de nuværende medlemmer, som har tilkendegivet at de gerne vil fortsætte.

Da dette ikke var tilfældet, blev Ann og Winnie genvalgt, og bestyrelsen består herefter af:

- Henning Willer, formand (på valg i 2024)
- Kirsten Holm (på valg i 2024)
- Gitte Geist (på valg i 2024)
- Ann Bjarkeby (på valg i 2025)
- Winnie Seerup (på valg i 2025)

Dirigenten forespurgte forsamlingen om der var kandidater som stillede op som suppleanter.

Jan Høier Frantzen og Ernst Hviid-Trier meldte sig og blev valgt.

#### **Ad punkt 7 – eventuelt valg af administrator**

Bestyrelsen motiverede kort hvorfor der foreslås valg af ny administrator.

Rialtoadvokater ved advokat Bjørn Nielsen, blev herefter valgt som ny administrator, idet ingen andelshavere stemte imod.

### **Ad punkt 8 – valg af revisor**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev valgt som ny revisor.

### **Ad punkt 9 – eventuelt**

Dirigenten gav ordet frit.

En andelshaver opfordrede alle til at tilmelde sig TDC's fibernet. Bestyrelsen havde været i dialog med TDC som oplyste at hver enkelt andelshaver skal tilmelde sig – det er ikke noget foreningen kan gøre kollektivt. Det kræves at alle tilmelder sig før det kan lade sig gøre.

En andelshaver mente at fællesarealerne var grimme og uplejede, hvilket bestyrelsen var ganske enig i. Der er også visse private haver som ikke passes, og bestyrelsen oplyste at der i vedtægten var den mulighed, at bestyrelsen kunne lade pasning af have eller andet udføre for andelshaverens regning.

De andelshavere som hidtil havde administreret fælleshuset, Annelise og Gitte, oplyste at de trak sig fra opgaverne med henholdsvis rengøring af fælleshuset og udlejning af fælleshusets sal og/eller gæsteværelse. Bestyrelsen opfordrede til at eventuelle interesserede i at overtage en eller begge opgaver, meldte sig til bestyrelsen. Bestyrelsen forklarede kort hvad opgaverne var.

Da dagsordenen herefter var udtømt, hævdede dirigenten generalforsamlingen, og ønskede god sommer.

Som bestyrelse:

Som dirigent:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nærværende referat er underskrevet med Nemid (Penneo) jf. vedhæftede påtegning.