

Referat fra
ordinær generalforsamling
i
Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

onsdag den 8. juni 2005, kl. 19:30
i elevkantinen på Østerhøj Skole, Klakkebjerg 4, 2750 Ballerup

Formanden, Lizzi Larsen bød velkommen

1. Valg af dirigent

Jan Nielsen fra Boligexperten Administration A/S blev valgt. Han konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt i h.t. vedtægterne, at dagsordenen indeholdt de fornødne punkter og, efter opråb blandt de fremmødte, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der var 29 fremmødte og stemmeberettigede andelshavere. Ingen havde medbragt fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden gennemgik bestyrelsens arbejde fra seneste ekstraordinære generalforsamling, herunder det anstrengte samarbejde med Frydkjær A/S, samarbejdet med Ballerup Kommune, det gode samarbejde med teknisk rådgiver Jan Storgaard og i bestyrelsen og med øvrige parter. I relation til den forsinkede overdragelsesforretning, og foreningens tilbageholdelse af beløb p.g.a. uvendige mangler, kunne bestyrelsen orientere om at der stadig henstår mangler der skal udbedres, og at foreningen fortsat søger at tilbageholde et passende beløb, til sikring af manglerne.

Omkring foreningens lån, vil eventuelle ændringer i lånesammensætningen, blive taget op som et fast punkt på generalforsamlingerne.

Joachim Foged gennemgik forhandlingerne med A/B Plantagen I om reglerne for benyttelse af fælleslejligheden. Så snart de 2 foreningers bestyrelser er blevet enige om regelsættet vil det blive runddelt til alle, herunder fra hvornår lejligheden kan bookes. Der pågår p.t. indkøb af diverse udstyr, for at "møblere" lejligheden. Vi må så drage os nogle erfaringer med brugen af fælleslejligheden, og efter behov tilpasse regelsættet efter behov.

Flemming Skov gennemgik forhandlingerne via Ballerup Kommune om en fælles grundejerforening for området Østerhøj Syd og de endnu manglende resultater herunder også vores forenings andel i et påtænkt fælleshus ved Østerhøjvej - Måløv Parkvej!

Vores hjemmeside (www.plantagenii.dk) blev kort omtalt, herunder at alle andelshavere med email adresse, venligst bedes gå ind på hjemmesiden, og via et af bestyrelsesmedlemmernes email adresse, sende os deres email adresse. Herigennem får vi en nem adgang til at hurtigt at informere om ting af relevant for andelsboligforeningens beboere. Det skal bemærkes, at det kun er bestyrelsesmedlemmernes email adresse der vil fremgå af hjemmesiden.

Der er i byggeriet afsat 36.000 kr. til legeplads, som der skal arbejdes med i en

arbejdsgruppe.

Bestyrelsen vender tilbage, m.h.t. de ekstra leverancer af maling der er tildelt hver andelshaver.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet

Punktet udgik, da der endnu ikke er noget regnskab til godkendelse i forlængelse af Frydkjærs overdragelse af byggeriet til andelsboligforeningen.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Der foreslås en stigning i boligafgiften på ca. 7½ %, idet boligafgiften skal dække ydelser på lån, ejendomsskatter og renovation. Sidstnævnte poster var tidligere indeholdt i fællesudgifterne.

Fællesudgifterne foreslås nedsat, dog kun med 50 kr. pr. andel pr. måned, idet der skal være dækning for det nye realistiske budget som bestyrelsen har fremlagt, til forskel fra det budget der fremgik af prospektet fra Frydkjær A/S!

Budgettet er i øvrigt, for en del af udgiftsposterne, skønnede, da det er foreningens første budgetår. Det blev endvidere aftalt - indtil anden beslutning fra generalforsamlingen - at foreningen køber sig til viceværtlignende udgifter og ikke i første omgang, baserer sig på frivillig arbejdskraft fra andelshaverne, hvilket der naturligvis er mulighed for i fremtiden.

Foreningen har indgået aftale med Codan forsikringsselskab, der var billigst blandt de 3 indkomne tilbud.

Det budgetterede underskud på kr. 65.375, fremkommer ved foreningens engangsbetaling af kabling (telefon/TV) på kr. 91.875 modregnet indbetalinger af afdrag i budgetperioden.

Der blev fra generalforsamlingen givet tilsagn om at foreningens midlertidige kassekredit i Nordea, Måløv Afdeling søges forhøjet fra kr. 50.000 til kr. 200.000, til dækning af det løbende likviditetsbehov i h.t. udarbejdet likviditetsbudget.

Driftsbudgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Vedtagelse af nye vedtægter på grund af ændret lovgivning

De runddelte vedtægter blev enstemmigt godkendt.

6. Revurdering af lånesammensætningen

6.1 Videreførelse af uændret lånesammensætning

Bestyrelsen foreslår de 3 nuværende F1 lån (kr. 26.399.246) videreført uden ændringer. Dog vil vi tage dem op til vurdering, i f.m. den påtænkte ekstraordinære generalforsamling til efteråret, hvor vi påregner at kunne fremlægge et regnskab - i f.m.

overdragelsen - til godkendelse.

Punktet blev enstemmigt vedtaget.

6.2 Ændring af lånesammensætning - forslag A

Som runddelt til alle andelshavere i særskilt bilag inden generalforsamlingen, foreslås de nuværende 2 afdragsfrie F5 lån, rentesikret i perioden frem til 31.12.2012 til en ca. rente pr. 8.06.05 på 3,58 %, for perioden 1.01.2008 - 31.12.2012.

Renten på de nuværende lån frem til 31.12.2007 er 3,9872 på halvdelen af lånet og 3,6632 på den anden halvdel af lånet. Udover en rentesikring til en favorabel rentesats for den kommende 5 års periode, vil arrangementet medføre en årlig besparelse på ca.kr. 60.000.

Punktet blev enstemmigt vedtaget.

6.3 Ændring af lånesammensætning - forslag B

Punktet udgår da der ikke er noget forslag B.

7. Indkomne forslag, hvor der allerede er indkommet følgende forslag:

7.1 Sletning af § 7.2: "En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form"

Forslaget blev forkastet da kun 3 stemte for, 20 imod og 6 undlod at stemme.

Alternativt forslag hvis pkt. 7.1. ikke vedtages:

7.2. Omformulering af § 7.2 til: "En bolig må udelukkende benyttes til beboelse, men erhverv i form af eksempelvis salg og smagning af vin - på ad hoc basis - er tilladt, hvis det ikke er til gene for øvrige andelshavere"

Blev vedtaget med 14 stemmer for, 7 imod og 8 undlod at stemme.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Formanden Lizzi Larsen, samt bestyrelsesmedlemmerne Joachim Foged og Flemming Skov er ikke på valg før 2006. På valg er Martin Brandt og John Klint (periode på 2 år), samt suppleanterne Thomas Frisenette og David Jordan (periode 1 år).

Genvalg på samtlige poster.

9. Valg af administration

Bestyrelsen har indledt samarbejde med Boligexperten Administration A/S (Jan Nielsen) til administration af andelsboligforeningen økonomiske forhold, hvorfor selskabet blev indstillet til valg af generalforsamlingen. Der har været indhentet alternative tilbud på administrationen.

Enstemmigt valgt.

10. Valg af revisor

Bestyrelsen har indhentet priser fra 4 revisionsfirmaer og indstiller til at DataRevision FFR v/revisor Per Larsen vælges.

Enstemmigt valgt.

11. Eventuelt

Synspunkter om:

Gril på altanen

Parkeringsafmærkning

Cyklestativer overdækket cykelparkering

Borde og bænke

Legeplads

Behov for demonstration af naturgasfyr, specielt, hvordan man indstiller det mest økonomisk

Der blev nedsat følgende arbejdsgrupper, der har til formål at fremkomme med forslag til bestyrelsen omkring de fastsatte emner jævnfør nedenfor. Det er herefter op til bestyrelsen, at tage stilling til forslagene:

1. Legepladsudvalg (placering, udstyr o. lign) med repræsentation fra boligerne 23/ Tom Weber 9,st.A, 42/ Manja Molbæk 15,st.B, 44/ Kristina Kristensen 15,1.B, 50/ Lisa Conradsen 17,1.B,
2. Husordenudvalg (rimelige krav til fælles ordensregler) med repræsentation fra bolig 19/ Mette Sahl Hansen 19,1.B, 22/ Jolene og Ronny Hansen 7,2.B, 25/ Sofie Leth 9,1.A, 31/ Tim Mikkelsen 11,1. A,
3. Fest- og havebordsudvalg (sommerfest og placering af de omtalte borde/bænke, hvor der var opbakning til indkøb og særskilt opkrævning pr. andel) med repræsentation fra bolig 17/ Pia Høier 7,st.A, 18/ Michael Favn 7,st.B, 21/ Maybrith Hedelund Olesen 7,2.A, 25/ Sofie Leth 9,1.A, 31/ Tim Mikkelsen 11,1.A, 42/ Kim Nørgård 15,st.B.

Specielt 3. udvalg opfordres til at fremkomme med forslag hurtigst muligt, så vi kan få gavn af tiltaget inden sommeren er ovre.

Der blev spurgt til en "storskraldsordning" for andelsboligforeningen, kendt fra parcelhusejere.

Bestyrelsen lovede at undersøge sagen.

(Vi har efterfølgende talt med kommunen. Vi kan godt koble os på en "storskraldsordning" hvis vi ønsker dette. Det vil koste 430 kr. pr. andelshaver pr. år - eller ca. 36 kr. pr. måned pr. andel. Men "storskrald" er ikke aviser og glas, da vi her skal benytte de allerede kendte containere. Alternativet til "storskraldsordningen" er at foreningen indkøber/lejer enten små eller store containere til opfyldning og afhentning, men hvor er der plads til at stille disse? Kommunen oplyser i øvrigt, at der i 2006 bliver etableret en genbrugsstation ved nybyggeriet over ved Søndersø (på den anden side af Frederikssundsvej), så de af os der er mobile, får så ikke så langt som ned til Energivej. Send en mail (læg en besked i postkassen) til johnkrint@webspeed.dk og giv Jeres mening til kende - tak (så har vi også Jeres mailadresser!)

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro, orden og livlig aktivitet fra andelshaverne - tak for det.

Der henvises i øvrigt til information på foreningens hjemmeside: www.plantagenii.dk

Dato:

(dirigent Jan Nielsen, Boligexperten Administration A/S)

(Lizzi Larsen) (Flemming Skov)

(Joachim Foged) (Martin Brandt - fraværende)

(John Klint)