

Ordinær Generalforsamling

tirsdag den 26. april 2011 kl. 19.00
i fælleslejligheden Østerhøjvej 15 A, st.

Dagsorden:

1. Valg af referent.
2. Valg af dirigent
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag fra andelshaverne.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Eventuelt

Referat:

1. Valg af referent:

Formand Kim Nørgaard blev valgt som referent.

B: Fremmøde

Der var fremmødt 25 medlemmer. Ingen var repræsenteret ved fuldmagt.

Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt
17, Østerhøjvej 7, A, st.		
18, Østerhøjvej 7, B, st.	x	
19, Østerhøjvej 7, A, 1.	x	
20, Østerhøjvej 7, B, 1.		
21, Østerhøjvej 7, A, 2.		
22, Østerhøjvej 7, B, 2.	x	
23, Østerhøjvej 9, A, st.		
24, Østerhøjvej 9, B, st.		
25, Østerhøjvej 9, A, 1.	x	
26, Østerhøjvej 9, B, 1.		
27, Østerhøjvej 9, A, 2.	x	
28, Østerhøjvej 9, B, 2.		
29, Østerhøjvej 11, A, st.		
30, Østerhøjvej 11, B, st.	x	
31, Østerhøjvej 11, A, 1.	x	
32, Østerhøjvej 11, B, 1.	x	
33, Østerhøjvej 11, A, 2.	x	
34, Østerhøjvej 11, B, 2.	x	
35, Østerhøjvej 13, A, st.	x	
36, Østerhøjvej 13, B, st.	x	
37, Østerhøjvej 13, A, 1.	x	
38, Østerhøjvej 13, B, 1.		
39, Østerhøjvej 13, A, 2.	x	
40, Østerhøjvej 13, B, 2.	x	
41, Østerhøjvej 15, A, st.	Fælleslejl.	
42, Østerhøjvej 15, B, st.	x	
43, Østerhøjvej 15, A, 1.	x	

Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Referat ved ordinær generalforsamling 26. april 2011

44, Østerhøjvej 15, B, 1.	x	
45, Østerhøjvej 15, A, 2.	x	
46, Østerhøjvej 15, B, 2.		
47, Østerhøjvej 17, A, st.	x	
48, Østerhøjvej 17, B, st.	x	
49, Østerhøjvej 17, A, 1.	x	
50, Østerhøjvej 17, B, 1.	x	
51, Østerhøjvej 17, A, 2.	x	
52, Østerhøjvej 17, B, 2.	x	

2. Valg af dirigent

Kirsten Sjeldan fra SJELDANI Administration blev enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til foreningens vedtægter og at den var beslutningsdygtig.

3. Bestyrelsens beretning

Beretningen er rundsendt til alle medlemmer forud for generalforsamlingen, samt lagt ud på foreningens hjemmeside Plantagen2.dk. Der henvises hertil.

Kirsten Sjeldan spurgte om der var kommentarer el. lign. til beretningen.

Søren fra 17B, 2. spurgte om "man" skulle være bekymret for foreningens lån, som udløber med udgangen af 2011.

Kirsten Sjeldan oplyste at der kommer en ny serie obligationer i august, hvorefter den gamle serie lukkes. Lånet skulle gerne optages til august. Kim Nørgaard tilføjede på bestyrelsens vegne, at dét arbejde bliver sat på dagsordenen frem mod en fornuftig løsning.

Bestyrelsesformanden nævnte endnu engang, at alle bør gøre rent i og omkring foreningens tre elevator, for at mindske udgiften til service og reparation.

Beretningen blev herefter godkendt og bestyrelsen fik applaus fra samtlige fremmødte medlemmer.

4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Kirsten Sjeldan gennemgik årsregnskabet for 2010. De enkelte poster blev uddybet.

John Klint synes det er dejligt at se, at vedligeholdelses-ordningen på sommerturnus, har båret frugt - ud fra regnskabet at bedømme - har foreningen samlet sparet penge på denne post. Så turnusordningen virker, mente John.

Dennis i 13A, 1 spurgte ind til beløbene i posten "Vedligeholdelse, løbende" og om hvorfor det skal koste kr. 5.670,- for låseservice. Kirsten Sjeldan redegjorde for posten ved at nævne hvilke mindre beløb, posten dækker over.

Lisa i 17B, 1. spurgte til beløbet for Grundejerforeningen Syd på kr. 70.000,-. Kirsten Sjeldan redegjorde for posten ved samtidigt at opfordre foreningen til at deltage i Grundejerforeningen Syd's generalforsamling **mandag den 9. maj kl. 19**. Ved sidste års generalforsamling, var dette spørgsmål også oppe og vende, "så mød op!", lød det fra Kirsten.

Årsregnskab og andelsværdi blev godkendt.

Andelsværdien (andelskronen) udgør 1,45 pr. indskudt krone. Andelsværdien er gældende indtil næste ordinære general-forsamling

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

Kirsten Sjeldan redegjorde for budgettet for 2011.

Boligafgiften stiger til 29.450 pr. fordelingstal pr. år, fællesudgiften stiger til 930,- pr. lejlighed pr. måned og udgiften til Kabel-TV stiger til kr. 101 pr. måned.

Budgettet og de anførte stigninger blev godkendt.

Kirsten Sjeldan oplyste, at stigningerne pålægges 1.6.2011. Der vil ikke ske regulering tilbage til 1.1., hvorfor indtægten af den fulde stigning først vil slå igennem fra 2012.

6. Forslag

Kirsten Sjeldan redegjorde i korte træk for forslaget. Hun oplyste, om de fordele i forhold til nemmere mulighed for belåning og formentlig også en bedre rente, ved indførelse af den nævnte ændring til vedtægterne. Det giver potentielle købere bedre muligheder.

Forslaget er en vedtægtsændring, som kræver kvalificeret flertal. Der var nok stemmer til stede til at forslaget kunne vedtages på denne generalforsamling.

Forslag 1 – vedtægtsændring – nyt stk. 4 i § 3

*Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælges andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
Tidligere § 3, stk.4 ændres til stk. 5.*

Stiller: Bestyrelsen.

Der stemmes om: at ovennævnte vedtages

Afstemning:

For: 25

Imod: 0

Forslaget blev vedtaget.

Kirsten Sjeldan sørger for at få indskrevet vedtægtsændringen i foreningens vedtægter.

Der blev diskuteret vidt og bredt før forslag 2 blev sat til afstemning.

Forslag 2 – Indkøb af Combi maskine til græsslåning & snerydning

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 87.000 at indkøbe en Husqvarna Rider 422Ts (pris 64.795) og ekstra tilbehør til vinter sæson 1 fejekost (pris 13.120) samt 1 vinter sneplov (pris 8.695). Udgiften finansieres af foreningens kontante midler, og medlemmerne overtager selv snerydningen i en vinterturnusordning.

Hvis forslag 2 forkastes, bortfalder forslag 3

Stiller: Bestyrelsen

Der stemmes om: at ovennævnte vedtages

Afstemning:

For: 7

Imod: 14

Hverken for eller imod: 4

Forslaget er ikke vedtaget.

Forslag 3 – Etablering af nyt skur til feje/sne maskinen

Bestyrelsen bemyndiges til at indkøbe materialer og lade bygge et skur indenfor en beløbsramme af kr. 15.000. Udgiften finansieres af det afsatte beløb i budgettet til vedligeholdelse.

Stiller: Bestyrelsen

Bortfaldt.

Forslag 4 – Maling af vinduer

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 275.000 at lade ejendommens vinduer male. Udgiften finansieres ved andelshavernes betaling af kr. 2.750,- pr. fordelingstal. Beløbet opkræves ved en forhøjelse af boligafgiften i 36 måneder. For medlemmer, der måtte ønske det, kan beløbet også indbetales kontant.

Stiller: Bestyrelsen

John Klint fremsatte følgende ændringsforslag:

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 275.000 at lade ejendommens vinduer male. Udgiften finansieres af foreningens hensatte midler.

Kirsten Sjeldan oplyste, at der vil ske et øget træk på kassekreditten til betaling af udgiften.

Ændringsforslaget blev fremmet til afstemning.

Afstemning:

For: 22

Imod: 2

Hverken for el. imod: 1

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Bestyrelsens oprindelige forslag bortfaldt.

Forslag 5 – maling af vinduer

Andelshaver forpligter sig til at male egne vinduer udvendigt. Udgiften skønnes til ca. 50.000 kr. til køb af maling, leje af lift o.s.v. Beløbet finansieres ved andelshavernes betaling af kr. 500,- pr. fordelingstal. Beløbet opkræves ved forhøjelse af boligafgiften i 12 måneder. For medlemmer, der måtte ønske det, kan beløbet også indbetales kontant.

Stiller: Bestyrelsen

Forslaget bortfaldt.

Forslag 6

Forslaget vakte en livlig debat.

§ 11 Fremleje

- 11.1. *En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.*
- 11.2. *En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.*
- 11.3. *Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.*

Ændres til:

§ 11 Fremleje

- 11.1. *En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2, stk. 3. og stk. 4.*
- 11.2. *En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.*
- 11.3. *Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.*
- 11.4. *En andelshaver er berettiget til at fremleje sin bolig ved aktivt salg hos ejendomsmægler (dog max 2 år), hvis følgende kriterier er opfyldt:*
- *Andelshaveren har boet i Plantagen 2 i minimum 4 år*
 - *Andelshaveren betaler et fremleje-gebyr på 500 kr. om måneden til foreningen*
 - *Andelshaveren betaler for omkostninger ved udarbejdelse af særlig leje-kontrakt*
 - *Andelshaveren skal være aktiv i turnusplanen til boligen er solgt*
 - *Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet*

Stiller: Jennifer Lindberg Johansen 13A, 1.

Der stemmes om: at ovennævnte vedtages

Afstemning:

For: 6

Imod: 18

Hverken for eller imod: 1

Forslaget er ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Nyvalgt blev: Jennifer Johansen
Kim Broman

Bestyrelsen består herefter af:

Kim Nørgaard, formand (på valg 2012)
Martin Brandt (på valg 2012)
Frank Hansen (på valg 2012)
Kim Broman (på valg 2013)
Jennifer Johansen (på valg 2013)

Genvalgt som suppleanter for 1 år

Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Referat ved ordinær generalforsamling 26. april 2011

blev: Peter Sandager 1. suppleant
Nya Jensen 2. suppleant

8. Eventuelt.

Lisa spørger til lejligheden 7A, st – er den sat til salg? Kirsten Sjeldan oplyste at der er indgået aftaler med debitor bankforbindelse og at lejligheden snart sættes til salg.

Peter spurgte, om ikke det var en god ide at få lavet nogle "TIL SALG" skilte i foreningen, så de bliver ens, til dem der ønsker at sælge privat.

Frank meddelte at han er ansvarlig for elevatorerne samt for at servicere turnusordningen.

Hanne 9A, 2. spørger om ikke foreningen kan få fældet et asketræ, som står mindre end 2 meter fra husmuren? Træet bliver fjernet på arbejdsdagen 8. maj 2011. Ydermere ønsker Flemming og Hanne at få fjernet et kæmpe lysende kors på altanen, som Frank 11B, 2 plejer at sætte op i julen. Frank svarede tilbage i en meget bestemt tone, at det agtede han ikke gøre. "Det kommer også op til jul".

Dennis spørger vi har betalt for meget i ejendomsskat. Kirsten Sjeldan mente ikke at landet lå sådan.

Dirigenten takkede de fremmødte for en aktiv deltagelse og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:

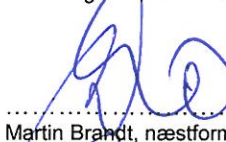


.....
Kirsten Sjeldan, administrator


Som bestyrelse:



.....
Kim Nørgaard, formand



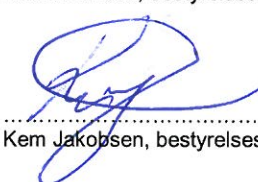
.....
Martin Brandt, næstformand



.....
Camilla Nørgaard, kasserer



.....
Frank Hansen, bestyrelsesmedlem



.....
Kem Jakobsen, bestyrelsesmedlem