



Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Referat fra generalforsamling i Andelsboligforeningen Kirsebærhaven, Mogenstrup torsdag 12. april 2012 kl. 19.00 i fælleshuset, Brinken 35.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Gitte Nielsen (25) blev foreslået og enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og dermed beslutningsdygtig. 14 stemmeberettigede var fremmødt samt afgivet 2 gyldige fuldmagter, i alt 16 stemmer. 2 stemmetællere, Peter Sørensen (17) og Liane Heuck (13), blev udpeget.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Svend Christensen (5) forelagde bestyrelsens beretning, som er vedhæftet dette referat. Endvidere vedhæftes bestyrelsens information "Vejledning ved salg og overdragelse". Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Kassereren Peter Rasmussen (1) fremlagde det reviderede regnskab, som var omdelt i andelshavernes postkasser tirsdag 3. april 2012.

Værdiansættelsen "Andelskronen", beregnes i A/B Kirsebærhaven ved anvendelse af anskaffelsesværdien. Af noterne til regnskabet fremgår det, at den kan beregnes til 131,22, men da bl.a. den påtænkte omlægning af kreditforeningslån vil medføre en ændring af gælden og dermed egenkapitalen, foreslog bestyrelsen at lade andelskronen være uændret 124,20. Oversigtsskema "Andelsindskud/andelsværdi i Kirsebærhaven" vedlægges dette referat.

Forsamlingen godkendte enstemmigt regnskabet og værdiansættelsen.

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

Efter gennemgang af revideret oplæg (04.2012) til budget for 2012, hvori beslutningen på

Grundejerforeningen Kirsebærhavens generalforsamling 29. marts 2012 om uændret kontingent for 2012 (kr. 315,- pr. måned pr. bolig) er indregnet, foreslog bestyrelsen uændret boligafgift.

Forsamlingen godkendte enstemmigt budget og uændret boligafgift.

5. Indkomne forslag

Bestyrelsen havde sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen udsendt 4 forslag til behandling på generalforsamlingen:

a) Ændring af vedtægterne § 3:

1. Der foreslås indføjet et nyt stk. 3, ”tvangsauktionsbestemmelse”, således at andelsboligforeningen bedre kan håndtere eventuelle tvangsauktioner:

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. 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 sælge andelen til en person, der opfylder kravene i §3 stk. 1 eller stk. 2, samt kravet i §3 stk. 7. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, kan andelsboligforeningen efter eget valg overtage salget, og bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §17.”

Bestyrelsen bad om separat skriftlig afstemning til dette delforslag. 14 stemte ja, 2 stemte nej. Dermed blev delforslaget vedtaget.

2. På andelsboligforeningens ekstraordinære generalforsamling 15. november 2011 blev det besluttet, at bestyrelsen skulle undersøge om vi kan ændre vore vedtægter således at ”omvendt forældre køb” (børns køb af andelsbolig til forældre) tillades. Det er muligt, men efter råd fra ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) gjorde bestyrelsen opmærksom på, at en sådan tilføjelse til vore vedtægter kun kan fjernes igen ved en enstemmig beslutning, hvilket må formodes at betyde, at den i praksis ikke kan fjernes igen.

I overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen af 15. november 2011 foreslås følgende vedtægtsændring:

I §3 indføres et nyt stk. 2:

”Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse ligeledes optages en person, som køber andelsbolig til brug som helårsbolig for sine forældre.”

og i §3 det fremtidige stk. 6 tilføjes:

”eller hvis andelen er erhvervet med henblik på brug som helårsbolig for sine forældre.”

Bestyrelsen bad om separat skriftlig afstemning til dette delforslag. 8 stemte ja, 7 stemte nej, 1 stemte blank. Det betød, at delforslaget ikke er vedtaget, idet der i henhold til foreningens vedtægt kræves 2/3 flertal for vedtægtsændringer, dvs., med 16 gyldige stemmer skal der være min. 11 ja stemmer.

Referentens efterskrift: De nævnte stk. nr. i teksten skal korrigeres, således at henvisningerne bliver korrekte i den nye udgave af foreningens vedtægter.

b) Omlægning af kreditforeningslån:

Bestyrelsen foreslår at omlægge kreditforeningslån fra det nuværende 5% lån til et nyt 3,5% lån. En beregning fra BRF-kredit fra januar 2012 var omdelt sammen med generalforsamlingsindkaldelsen. Endvidere gennemgik bestyrelsen en overhead med en ny BRF-kredit beregning. De viste begge at foreningen kan spare ca. kr. 40.000,- pr. år i ydelse til kreditforeningen ved at omlægge lånet.

Forsamlingen godkendte med 15 ja-stemmer og 1 blank stemme låneomlægningen.

c) Regler for vedligeholdelse af hus og have:

På den ekstraordinære generalforsamling 15. november 2011 blev krav til andelshaveres vedligeholdelse af boligens have drøftet. Ud fra denne debat havde bestyrelsen udarbejdet "Forslag til regler for vedligeholdelse af hus og have", som var omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forsamlingen godkendte forslaget med 15 ja-stemmer og 1 nej-stemme.

Reglerne vedlægges dette referat.

d) Ændring af beslutning om tilskud til udskiftning af boligernes gasfyr:

Efter beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling 15. november 2011 har bestyrelsen forespurgt i ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) om der kunne være skatte-tekniske problemer ved den måde vi har besluttet at støtte andelshaverne ved udskiftning af gasfyr. ABF har meddelt, at vi ikke kan forvente, at skattemyndighederne vil godkende det. Bestyrelsen beder derfor generalforsamlingen ændre beslutningen om tilskud således, at et skattefradrag for arbejds løn ikke indregnes i andelsboligforeningens tilskudsberegning til andelshaveren.

Forsamlingen godkendte bestyrelsens anmodning enstemmigt.

Den reviderede vedtagelse "Udskiftning af boligernes gasfyr" vedlægges dette referat.

Forslag fra medlemmerne:

Fra Viola og Leif Rasmussen (23) var der 2 forslag til behandling på generalforsamlingen:

e) "At det gøres muligt at fremleje sin andelsbolig for en 2-årig periode ad gangen, hvorefter lejemålet tages op til fornyet vurdering"

Baggrunden for forslaget er det meget træge boligmarked for både andels- og ejerboliger. Idéen er, at det skal være muligt som en midlertidig foranstaltning at udleje boligen indtil et salg kan gennemføres. Bestyrelsen bedes undersøge mulighederne - og om nødvendigt - fremkomme med forslag til eventuelle ændringer i vedtægten.

Bestyrelsen bad om en skriftlig afstemning. Forslaget blev vedtaget med 9 ja-stemmer mod 7 nej-stemmer.

f) ”Vedtægternes § 3, afsnit 5 udgår, således at det bliver tilladt at have hjemmeboende børn under 18 år, så vi evt. kan få vores andelsboliger solgt hurtigere, også ved fremlejning”

Efter nogen debat i forsamlingen, hvor de forskellige opfattelser til dette punkt kom frem i lighed med den tilsvarende debat på den ekstraordinære generalforsamling 15. november 2011, bad bestyrelsen om skriftlig afstemning.

Afstemningen gav 6 ja-stemmer og 10 nej-stemmer. Dermed er forslaget forkastet.

6. Valg til bestyrelsen

Kasserer Peter Rasmussen (1) var på valg og villig til genvalg.
Forsamlingen genvalgte enstemmigt Peter Rasmussen (1).

Bestyrelsesmedlem Peter Sørensen (17) var på valg og villig til genvalg.
Forsamlingen genvalgte enstemmigt Peter Sørensen (17).

Suppleant Hans Boulund (43) var på valg og villig til genvalg.
Forsamlingen genvalgte enstemmigt Hans Boulund (43) til suppleant.

Som 2. suppleant foreslog bestyrelsen Søren Johnsen (31).
Forsamlingen valgte enstemmigt Søren Johnsen (31) til suppleant.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af statsautoriserede revisorer Funder & Ostenfeld Revision ApS.
Forsamlingen godkendte enstemmigt bestyrelsens forslag.

8. Eventuelt

Inge Pedersen (9) opfordrede alle beboere til at følge opfordringen i bestyrelsens beretning om at deltage i vore fælles aktiviteter.

Dirigenten sluttede generalforsamlingen med at takke for god ro og orden.

Andels boligforeningen Kirs ebærhaven

Formand Svend Christensen, Brinken 5, Mogenstrup, 4700 Næstved

E-mail: abkiha@os.dk

Forsamlingen og formanden takkede Gitte Nielsen (25) for en god ledelse af generalforsamlingen.

Mogenstrup 15. april 2012

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

sign. Svend Christensen

Svend Christensen
Formand

sign. S.A. Pedersen

Svend Aage Pedersen
Næstformand

sign. P. Rasmussen

Peter Rasmussen
Kasserer

sign. Peter Sørensen

Peter Sørensen
Best.med lem

Sign. Gitte Nielsen

Gitte Nielsen
Dirigent

Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Formand Svend Christensen, Brinken 5, Mogenstrup, 4700 Næstved

E-mail: abkiha@os.dk