

Referat fra ordinær generalforsamling den 21. april 2016

Torsdag den 21. april 2016, kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Plantagen II med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleslejligheden Østerhøjvej 15, st., 2750 Ballerup.

Tilstede var 18 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21 stemmer.

På generalforsamlingen var følgende medlemmer repræsenteret:

Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt	Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt
Østerhøjvej 7, A, st.			Østerhøjvej 13, A, st.		
Østerhøjvej 7, B, st.	X		Østerhøjvej 13, B, st.		X
Østerhøjvej 7, A, 1.	X		Østerhøjvej 13, A, 1.	X	
Østerhøjvej 7, B, 1.			Østerhøjvej 13, B, 1.		
Østerhøjvej 7, A, 2.	X		Østerhøjvej 13, A, 2.		
Østerhøjvej 7, B, 2.	X		Østerhøjvej 13, B, 2.	X	
Østerhøjvej 9, A, st.			Østerhøjvej 15, A, st.	Fælleslejl.	
Østerhøjvej 9, B, st.			Østerhøjvej 15, B, st.	X	
Østerhøjvej 9, A, 1.			Østerhøjvej 15, A, 1.		
Østerhøjvej 9, B, 1.	X		Østerhøjvej 15, B, 1.	X	
Østerhøjvej 9, A, 2.	X		Østerhøjvej 15, A, 2.	X	
Østerhøjvej 9, B, 2.			Østerhøjvej 15, B, 2.	X	
Østerhøjvej 11, A, st.			Østerhøjvej 17, A, st.		
Østerhøjvej 11, B, st.	X		Østerhøjvej 17, B, st.	X	
Østerhøjvej 11, A, 1.			Østerhøjvej 17, A, 1.	X	
Østerhøjvej 11, B, 1.		X	Østerhøjvej 17, B, 1.		X
Østerhøjvej 11, A, 2.	X		Østerhøjvej 17, A, 2.	X	
Østerhøjvej 11, B, 2.			Østerhøjvej 17, B, 2.	X	

Foreningens formand Søren Tillgaard bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent

Carsten Volden fra SJELDANI Boligadministration A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.



Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Dette er bestyrelsens beretning for arbejdet i foreningen siden sidste generalforsamling. Der er i sagens natur tale om en sammenfatning. Hvis man ønsker et mere detaljeret billede af de daglige arbejder, kan man med fordel læse referaterne fra bestyrelsesmøderne, som er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Omlægning af Lån

Den opgave, som i den forgange periode krævede den største del af vores opmærksomhed, var utvivlsomt omlægningen af 2 af foreningens 3 realkreditlån. Arbejdet startede umiddelbart efter sommerferien og blev afsluttet i november med afholdelsen af en ekstraordinær generalforsamling.

Der var tale om svære forhandlinger, og vi kan ikke sige at resultatet blev alt hvad vi kunne ønske os. Men det er bestyrelsens opfattelse, at vi har opnået det bedst muligt resultat under de givne omstændigheder; Vi har konverteret 2 CIBOR lån med tilhørende renteswaps til hhv. et 30 årigt 3% obligationslån med fast rente og et 2,5% obligationslån med rentetilpasning hvert 6. år.

Låneomlægningen betyder at foreningens finansiering nu er blevet væsentlig mere robust, og at vi har et godt udgangspunkt for omlægning af det sidste CIBOR lån i 2017, når den tilhørende renteswap udløber.

Nyt energimærke

2015 blev også året hvor vi fik fornyet vores energimærke. Rapporten indeholder en række gode anbefalinger til hvordan vi kan forbedre vores energieffektivitet. Bestyrelsen vil arbejde på at implementere rapportens anbefalinger i takt med, at vi får råd til at gennemføre de tilhørende investeringer.

Som et resultat af den nye rapport blev ejendommens energivurdering ændret fra "D" til "C". Hvilket er en klar forbedring og som også, efter bestyrelsens mening, er mere retvisende.

Reparation af tagrender

En af konklusionerne i den vedligeholdelsesrapport vi fik udarbejdet forrige år, var at dele af vores tagrender var utætte. Dette forhold fik vi udbedret i foråret 2015. Arbejdet viste at nogle af tagrenderne var så medtagne, at de helt skulle skiftes. Det er så blevet gjort, men det er sandsynligt at tagrenderne vil kræve mere arbejde i den nærmeste fremtid. Vi er i dialog med vores leverandør.

Nyt hegn

Som besluttet på sidste generalforsamling, skulle vi have udskiftet det gamle og slidte pileflehogn med et nyt bræddehegn. Arbejdet blev gennemført i løbet af vinteren og resultatet er, at vi nu har et flot nyt hegn ud mod Østerhøjvej. Tak til alle som hjalp til og en stor tak til bestyrelsesmedlem Kim Nørgaard for et veltilrettelagt og velgennemført projekt.

Fællesskabet

I den forgangne periode har der været afholdt 2 arbejdsdage og der er blevet udført flere mindre ad hoc opgaver. Fremmødet har været bedre end normalt og det er en udvikling som i høj grad glæder bestyrelsen. Det er rart at se, at flere tager ejerskab og ansvar i forhold til foreningen.

Plantagen 2 er et fælles projekt, og vi får kun det ud af det, som vi selv vælger at lægge i det.

Der blev stillet spørgsmål til elevatorernes drift, idet nogle medlemmer oplever, at elevatoren ikke altid kan køre. Bestyrelsen svarede, at der særligt om vinteren kan være problemer med elevatorernes drift. Hvis problemet skal løses, skal elevatorernes motor udskiftes og det er ret omkostningstungt. Der er på denne generalforsamling ikke stillet forslag til udskiftning af elevatorernes motorer.



Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Beretningen blev taget **enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var 303 kr., hvilket må siges at være et meget pænt resultat da foreningen har gennemført en større låneomlægning. Låneomlægningen gav en kursgevinst (efter betaling af omkostninger) på 83.657 kr.

På regnskabets side 16 fremgår låneomlægningen, herunder oplysninger om de nye lån. Foreningens sidste låne med rente-swap (restgæld: 23.148.834 kr.) skal omlægges 31.12.2017, hvorfor der efter næste års ordinære generalforsamling skal tages fat på denne opgave.

Andelskronen blev fastsat til **1,55** (andelskronen sidste år var 1,22).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville blive nedsat med 3 % i 2016 (med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2016). Denne regulering vil fremgå af opkrævningen af boligafgift for juni måned 2016.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – indkøb af fritids / hobby trailer til foreningen

Kim Nørgaard stillede følgende forslag: Idéen er, at gøre det nemt for beboerne at have en adgang til en trailer. Foreningen bruger selv trailer ved flere lejligheder, bl.a. når vi har arbejdsdage. Her har vi, gennem årene, været heldige at kunne låne af en beboer. Denne mulighed er nu slut, hvorfor vi stiller forslag til at foreningen samlet køber en ny.

Model: Brenderup Trailer 3251 ST 750 inkl. næsehjul, presenning, ekstra høje netsider, samt kasselås.
Ladmål: 250 x 142 x 35 cm totalvægt 750 kg / nyttelast 549 kg.

Prisniveau inkl. indregistrering m.m. ligger omkring 12.250 kr.

Foreningens beboere kan låne traileren gratis, dog med et depositum på 500 kr. Nøgle udlevering samt bookingen af trailer skal ske hos bestyrelsen. Her kunne Kim N. starte med at tage tjansen. Der laves en



Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

bookingplan samt en e-mailadresse. Den enkelte beboer, har selv ansvaret for traileren når denne er i lejerens varetægt. Dette gælder også i tilfælde af skader m.m.

Det indstilles at foreningen indkøber en trailer til 12.250 kr. og forvalter den fælles trailer på ovenstående vilkår.

Der blev stillet ændringsforslag om, at der skal betales 100 kr. for leje af foreningens trailer, såfremt det måtte blive vedtaget at indkøbe en trailer. Ændringsforslaget blev ved afstemning ikke vedtaget.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 – Skridsikring af trapper, repos samt svalegange

Bestyrelsen stillede følgende forslag: Vi har, i mange år, været plaget af glatte trapper og gangarealer når det har regnet eller når det er vinter og frostgrader. Nu har vi tænkt os, at gøre noget ved problemet.

Vi har indhentet tilbud på opgaven og de spænder vidt. Fra kr. 65.000 til kr. 164.000,-

Uanset hvad vil vælger, mener vi at det er en god idé, at få vores arealer skridsikre inden vinter kommer.

Bestyrelsen indstiller, at bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte dette projekt billigst og bedst muligt inden for den nævnte beløbsramme.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Søren Tillgaard, Kim Nørgaard og Kim Broman på valg. Forud for generalforsamlingen havde Søren Tillgaard og Kim Broman meddelt, at de ikke modtog genvalg. Kim Nørgaard modtog genvalg. Som formand blev Kim Nørgaard valgt. Tina Frølich og Thomas Kristiansen blev valgt som bestyrelsesmedlemmer. Som suppleanter blev Carsten Ishøj Nielsen og Stine Holst Dam-Jensen valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Kim Nørgaard	på valg 2018
	Tina Frølich	på valg 2018
	Claus Nørgaard	på valg 2017
	Thomas Kristiansen	på valg 2018
	John Klint Petersen	på valg 2017
1. suppleanter	Carsten Ishøj Nielsen	på valg 2017
2. suppleanter	Stine Holst Dam-Jensen	på valg 2017



Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen oplyste, at der er planlagt følgende arbejdsdage:

Søndag den 22. maj 2016 (10:00-16:00)

Lørdag den 10. september 2016 – (10:00-16:00) med efterfølgende sommerfest

Søndag den 7. maj 2017 (10:00-16:00)

Det blev foreslået, at holde fælles arbejdsdage sammen med naboforeningen.

Den nye lov om antenneforeninger blev diskuteret, da det forventes, at loven også vil komme til at gælde for andelsboligforeninger.

Det blev foreslået, at de fremmødte andelshavere taler med de andelshavere, som ikke deltager på generalforsamlinger og arbejdsdage for at få dem til at blive aktive i foreningen. Der var bred opbakning til denne holdning. Hvis der igen en dag kommer venteliste i foreningen, blev bestyrelsen opfordret til at prioritere personer, som vil være aktive i foreningen.

Formanden oplyste, at foreningen har et 'Til slag'-skilt, som medlemmerne gerne må låne. Særligt, hvis medlemmer overvejer at sælge uden mægler, vil det være en god hjælp til at synliggøre at lejligheden er til salg.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:58.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

www.plantagen2.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden)
Carsten Volden (dirigent) og Kim Nørgaard (formand)



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

28-04-2016 kl. 06:02:46 UTC

NEM ID 

Kim Nørgaard

underskriver

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 80.197.147.166

30-04-2016 kl. 08:38:36 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>