

AB Plantagen II

Referat fra ordinær generalforsamling den 18. april 2018

Onsdag den 18. april 2018, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Plantagen II med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleslejligheden Østerhøjvej 15A, st, 2750 Ballerup.

Tilstede var 22 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 24 stemmer.

På generalforsamlingen var følgende medlemmer repræsenteret:

Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt	Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt
Østerhøjvej 7, A, st.	X		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.	X		Østerhøjvej 13, B, 1.		
Østerhøjvej 7, A, 2.	X		Østerhøjvej 13, A, 2.	X	
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.		
Østerhøjvej 9, B, 2.			Østerhøjvej 15, B, 2.		X
Østerhøjvej 11, A, st.			Østerhøjvej 17, A, st.	X	
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 Kim Nørgaard bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Emil Rasmussen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.



AB Plantagen II

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Dette er bestyrelsens beretning for arbejdet i foreningen siden sidste ordinære generalforsamling. Naturligvis skal beretningen ses som et kort resumé af året der er gået. Ønskes der et mere detaljeret billede, kan man med fordel læse referaterne fra bestyrelsesmøderne, som er tilgængelig på foreningens hjemmeside:

www.plantagen2.dk

Låneomlægning

2017 blev året hvor vi for første gang, siden foreningens stiftelse, kunne omlægge samtlige lån på en økonomisk forsvarlig måde. Dette skyldes naturligvis udløbet af den sidste renteswap-aftale. Vi valgte at indhente tilbud fra en række Realkreditselskaber og sammen med vores rådgivere valgte vi at gå videre med et tilbud fra Nordea. På en ekstraordinær generalforsamling i oktober præsenterede vi 2 mulige finansieringsforslag. Generalforsamlingen valgte en model, hvor den ene halvdel af foreningens gæld finansieres via et fastforrentet 30 årigt lån med afdrag, og den anden halvdel via et variabelt forrentet 30 årigt lån uden afdrag, et såkaldt S5 lån. Gennemførelsen af låneomlægningen var kulminationen på mange års forberedelse fra både nuværende, og tidligere, bestyrelsesmedlemmer. Vi er rigtigt glade over det resultat vi har opnået og vi ser frem til at der nu er ro omkring foreningens låneportefølje.

Salg af lejligheder

I forgangne år har vi kun haft et salg af lejlighed. Derfor kunne vi, i september måned, sige goddag til en ny nabo i 9B, 2.sal.

Diverse småanskaffelser

Foreningen fik i august måned installeret gitterlåger på alle tre skure, som et led i at gøre det lidt mere besværligt at komme uanmeldt ind i vores skure. Og lige om lidt, når frosten går i sig selv igen, vil vi påbegynde nedlægningen af nye fliser ved legepladsen. Vi fik ved arbejdsdagen i september fjernet sandkassen og kørt det hele på genbrugsstationen. Så vi er klar til at genetablere en mindre sandkasse og renovere gyngestativet.

Projekter

I år fik vi gennemført

Vores projekt med maling af primært syd og sydvendte vinduer. Hele processen forløb smertefrit og til bestyrelsens store tilfredshed. Med på holdet havde vi allieret os med Lars fra Gaihede, som har stået for byggemøder og for at holde håndværkerne i ørene fra start til slut. Vi nåede ikke at få udskiftet de sidste meter tagrende, som der ellers er stemt ja til ved sidste generalforsamling. Så den opgave ligger til bunke, når vi kommer lidt længere hen på året 2018.

Til slut

Vi har holdt 2 fællesarbejdsdage i foreningen og med god og stor tilslutning, som vi jo selvfølgelig håber vil fortsætte i årene frem. Det er rart at se, at flere tager ejerskab og ansvar i forhold til foreningen. Plantagen2 er et rart sted at bo og det er et fælles projekt, så længe vi i samlet folk vælger det.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



AB Plantagen II

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 688.722 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.307.540 kr. og efter betaling af omkostninger i forbindelse med låneomlægning 1.482.941 kr.

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Regelsættet forventes vedtaget af Folketinget til sommer (juni eller juli måned 2018). Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **2,18 kr.** (sidste år: 1,97 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2018.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Boligafgiftsnedsættelse

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften pr. 1. januar 2018 nedsættes med ca. 1.000.000 kr. årligt, svarende til en boligafgiftsnedsættelse på 31,53 %.

Efter at låneomlægningen er gennemført, således som besluttet på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2017, har foreningen realiseret en væsentlig ydelsesbesparelse på foreningens realkreditlån. En del af denne besparelse foreslås anvendt til at nedsætte boligafgiften.

Lejlighedsstørrelse	Fordelingstal	Nuværende boligafgift	Nedsættelse	Ny boligafgift
100 m2	2,68	7.084,24	2.233,46	4.850,78
100 m2	2,73	7.222,73	2.277,12	4.945,61
110 m2	2,99	7.901,57	2.491,14	5.410,43
110 m2	3,04	8.033,56	2.532,76	5.500,80
110 m2	3,04	8.041,26	2.535,18	5.506,08



AB Plantagen II

Foreningens kommende vedligeholdelsesopgaver, herunder maling af de sidste vinduer, reovering af elevatorer mv. blev diskuteret. Bestyrelsen oplyste, at Gaihede har været gode for bestyrelsen at samarbejde med i forbindelse med gennemførelse af vedligeholdelsesopgaver.

Der udarbejdes et nyt 10 års budget, som viser foreningens økonomi, efter gennemførelse af den foreslåede boligafgiftsnedsettelse.

Boligafgiftsnedsettelsen vil træde i kraft pr. 1. juni 2018 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2018, således vil tilbagebetaling af det for meget indbetalte, blive gennemført samtidigt.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Kim Nørgaard på valg og han havde forud for generalforsamlingen meddelt, at han ikke ønskede at modtage genvalg. Som ny formand blev Tina Frølich valgt, dog kun for et år. Det var meget svært at finde et medlem, som ville påtage sig formandsposten, hvorfor alle andelshavere opfordres til at overveje at påtage sig formandsposten næste år.

Derudover blev Kim Lundgren valgt som bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter blev Stine Holst Dam-Jensen blev genvalgt og Carsten Snebjerg blev valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Tina Frølich	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Kim Lundgren	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Claus Nørgaard	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Carsten Ishøj Nielsen	på valg i 2019
1. Suppleant	Stine Holst Dam-Jensen	på valg i 2018
2. Suppleant	Carsten Snebjerg	på valg i 2018

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen oplyste, at der er planlagt følgende arbejdsdage:

Søndag den 13. maj 2018 (10:00-16:00)
Lørdag den 8. september 2018 – (10:00-16:00) med efterfølgende sommerfest
Søndag den 12. maj 2019 (10:00-16:00)



AB Plantagen II

Det blev oplyst at grundejerforeningen har stillet forslag om at sænke kontingentet på deres kommende generalforsamling.

I foreningens nyhedsbrev har der været en artikel om skrald – medlemmerne opfordres til at læse artiklen. Der er stadig problemer med skrald. Husk at man selv står for bortskaffelse af storskrald. Husk også at fortælle børn om reglerne.

Snerydningsordningen fungerer ikke optimalt. Den nye bestyrelse blev opfordret til at finde en bedre løsning.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:05.

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

<http://plantagen2.dk/>

Kode – Nykode2014

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden)
Carsten Volden (dirigent) og Tina Frølich (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.”

Tina Frølich

Formand

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-029302769666

IP: 94.145.15.153

2018-05-01 20:40:42Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2018-05-02 09:55:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D1W1Z-VODMV-4APZE-6QGV-DQDXX-MPEPS

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>