

AB Plantagen II

Referat fra ordinær generalforsamling den 19. april 2017

Onsdag den 19. 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 15A, st, 2750 Ballerup.

Tilstede var 21 medlemmer, 3 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.		
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.	X		Østerhøjvej 15, A, 1.		
Østerhøjvej 9, B, 1.			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.	X		Østerhøjvej 17, B, 2.	X	

Foreningens formand Kim Nørgaard bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.



AB Plantagen II

Ad 2 - 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.

Salg af lejligheder

Det har været et helt fantastisk år med hensyn til salg af lejligheder og set med foreningens briller er det glædeligt, at vi igen kan sælge lejligheder til andelsprisen plus forbedringer. For første gang siden finanskrisen startede. Og det er blevet til hele 4 handler i den forgangne periode, hvorfor der selvfølgelig skal lyde et kæmpe stort velkommen til alle vores nye naboer.

Venteliste

Bestyrelsen har oprettet en venteliste. Denne tæller i skrivende stund 2 mulige kommende beboere. For at komme på ventelisten, skal man betale et årligt gebyr på 100 kr. Så husk på, at vores vedtægter siger, at ventelisten skal spørges før et evt. salg af lejlighed "ud af huset".

Diverse småanskaffelser

Foreningen har fået installeret et udendørs strømudtag i alle tre skure, og vi har næsten fået malet alt hegn. Til foråret regner vi med at få færdiggjort denne opgave. På sidste generalforsamling blev det besluttet at foreningen skulle have skrid sikret vores af trapper, svalegange og reposer. Denne opgave blev udført i sensommeren 2016. Det blev også besluttet at indkøbe en fælles trailer. Denne kom allerede i maj måned og har været brugt flittigt. Husk at du kan låne den gratis mod et depositum.

I juni måned fik vi gennemgået og opdateret vores forsikringer, sammen med Alm. Brand. Det viste sig at vores skure ikke havde været omfattet. Så det er de nu, og forsikringen er steget en smule.

Via kommunen har vi også fået trimmet de af træerne som "vælter" ind over skellet fra plantagen, så især nr. 9 får mere lys ind. Vi havde et gå-møde i uge 9 hvor vi fik præciseret omfanget og kommunens entreprenør gik i gang i uge 10. Rest træ efter trimningen er til fri afbenyttelse.

Projekter

Vi fik ikke gennemført vores projekt med maling af primært sydvendte vinduer, da vi blev i tvivl om hvilken løsningsmodel var den rigtige og bedst fremtidssikret.

I slutning af 2016 havde bestyrelsen derfor et formøde med vores rådgivningsfirma og samarbejdspartner "Gaihede", med henblik på at få kortlagt hvilke kommende opgaver foreningen står overfor, hvordan de bedst løses, i hvilket tempo og rækkefølge de bør udføres. Vi har besluttet at tage Gaihede med på råd før, under og efter kommende projekter. På den måde sikrer vi os en meget bedre kvalitet af det arbejde vi bestiller ude i byen.

Umiddelbart er planen maling af vinduer, en overdækningsmodel ved elevatorårnene på grund af de mange driftsforstyrrelser, tagrende udskiftning af de sidste steder og løsning af manglende tagrende udhæng der skaber vand/is på trappe ved 2. salslejligheder. Forslag er til behandling på denne generalforsamling.

På grund af både indbrud i skure og problemer med udefrakommende der benytter skurum som "varmestue", har bestyrelsen også arbejdet med en model til imødegåelse af dette. (Forslag til behandling på GF).



AB Plantagen II

Ydermere arbejder bestyrelsen med en mindre modernisering af foreningens legeplads / udeområde da den efterhånden godt kunne trænge til et løft. (Forslag til behandling på GF).

Omlægning af lån – vores økonomi

Omlægning af det sidste swaplån, bliver bestyrelsens helt store opgave i indeværende år, eftersom dette lån skal omlægges i efteråret (pr. 31-12-17).

Da swappen p.t. belaster vores andelskrone, forventes denne at stige i forbindelse med omlægningen og altså ved godkendelsen af vores regnskabsresultat for 2017 på næste GF i 2018. Der indkaldes til en ekstra ordinær generalforsamling, når tilbud ligger klar til behandling og godkendelse. Meget mere info om dette senere på året.

Efter rådgivning fra vores revisor, vil vi arbejde på at få omlagt hele låneporteføljen på de små 48 mio. kr. Vi går efter tilbud fra 3 forskellige realkreditinstitutter/banker, med hjælp fra både Sjeldani og vores revisor, og beder om priser og vilkår på en finansieringsmodel, hvor 50% er et 30-årigt annuitetslån med fast rente og de øvrige 50%, er et 30-årigt afdragsfrit annuitetslån også med fast rente.

Da vi herefter er ude af swaplånene, er foreningens økonomiske situation styrket, hvilket vi vil benytte os af i forhandlingsforløbet. Også den enkelte andelshavers økonomiske situation (andelslejligheden) vil være styrket, efter indfrielse af swaplånet.

Vi forventer at kunne nyde godt af den forventelige fortsat lave rente samt rimelige bidragssatser, ud fra vores gæld, sat i forhold til værdien af vores ejendom.

Den besparelse vi forventer at opnå ved omlægningen, vil vi foreslå fordelt ligeligt mellem en boligafgiftsned sættelse og en forøgelse af vores hensættelse til vedligeholdelser af ejendommen i de kommende år.

De fremtalte projekter, forventer vi at kunne finansiere via foreningens likviditet.

Beboeroversigt

Bestyrelsen arbejder på at lægge en beboeroversigt på den kode beskyttede del af plantagen2.dk.

Udover navn og adresse, skal den skal indeholde telefonnummer og mailoplysninger, så bestyrelsen og naboer hurtigt og effektivt kan komme i kontakt med beboerne.

Det kunne for eksempel være i forbindelse med vandskade, som vi har haft et tilfælde af i det forgangne år.

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 og bo og det er et fælles projekt, så længe vi i samlet flok vælger det.

Det blev endvidere bemærket, at der nu er venteliste til andele i foreningen, hvilket må anses for en meget positiv udvikling.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



AB Plantagen II

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 56.603 kr., hvilket skyldes, at administrator ved en fejl lod boligafgiften falde med 6 % og ikke således som besluttet på den seneste generalforsamling med kun 3 %. Denne fejl vil imidlertid blive rettet pr. 1.6.2017, hvor boligafgiften vil blive reguleret med 3 %.

Andelskronen blev fastsat til **1,97** (andelskronen sidste år var 1,55).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2017.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

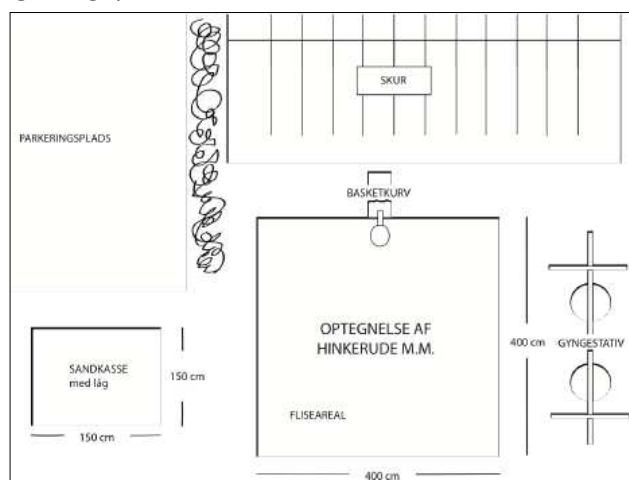
Forslag 1 – vedr. legeplads efterses og moderniseres

At få gjort foreningens udearealer klar til beboernes nuværende behov. Der er flyttet en del nye beboere ind, med mindre børn som benytter sandkasse og gynger. Ligeledes har nogle af de lidt ældre børn, yttret ønske om et trygt sted at lege / spille, som ikke ligger for langt væk.

Derfor stiller vi følgende forslag til en mindre ombygning af legepladsen:

- Gyngestativ efterses, males og dæk til gynger udskiftes.
- Sandkassen flyttes ud i solen og gøres mindre, samt der bygges et låg til kassen. Vi forstiller os en sandkasse på 150x150cm
- Der etableres et fliseunderlag eller lign. på et område på ca. 400x400cm hvor der optegnes en hinkerude m.m. samt stilles en basket kurv.

Udgiftsniveau til denne modernisering ligger indenfor 10.000 kr. og foreningen kan derfor varetage arbejdet selv. Kim N. (15B, st.) vil meget gerne gå i spidsen og samle et hold soldater til en hyggelig ekstra arbejdsdag.



Forslaget blev **vedtaget**.



AB Plantagen II

Forslag 2 – vedr. gitterlåge ved skurerne

Flere beboere har ytret utilfredshed overfor at vores skure, især ved blok 7-9, oftest bliver skurene brugt som varmerum og rygerbule. Og når de unge mennesker bliver konfronteret med at de ikke må være der, går de og kommer igen en anden dag.

Foreningen har også, gennem tiden, været udsat for tyveri fra vores skurum. Også her, vil dette forslag løse et irriterende problem.

Derfor stiller vi følgende forslag.

- Foreningen får isat en gitterlåge med låsekasse og cylinder i fronten af hvert skur. Lågen er af type ISHØJ 650 galvaniseret mål 180 x 220 cm.

Arbejdet udføres af ISHØJ Hegn og beløber sig i 42.200 kr. inkl. moms. Stemmer vi for forslaget kan arbejdet påbegyndes indenfor 5-6 uger.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – vedr. maler vedligeholdelse af vinduer m.m.

Foreningens syd og sydvestvendte vinduer er meget udsatte for sollys og mangler i den grad vedligeholdelse. Det samme gør fugerne omkring. Og på baggrund af en gennemgang samt rådgivning af Gaihede, af hele foreningen, stiller vi dette forslag.

- Vi foreslår at vi får malet det mest udsatte træværk.
- Udskiftning af fugerne omkring alle vinduer og døre.
- Udskiftning af glaslister på vinduer, efter behov

Beløbsrammen, ifølge Gaihede a/s, ligger et sted omkring 450.000 – 600.000 kr. Det skal, i forslaget nævnes, at foreningen ikke skal ud og optage lån, hvorfor det finansieres via vores likviditet.

Stemmes der for forslaget, går bestyrelsen i gang med at indhente tilbud i tæt samarbejde med Gaihede, så vi sikrer os den bedst mulige løsning.

Bestyrelsen understregede, at alle vinduer og fuger vil blive gennemgået – også alle døre og fuger omkring dørene vil blive gennemgået. Graden af vedligeholdelse vil afhænge af det enkelte vindues hhv. den enkelte dørs stand.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – vedr. udskiftning af tagrender / sidste etape

Vi påbegyndte udskiftning af tagrender tilbage i 2015 og er nu kommet til 2. og sidste etape.

Taggruppen, som er firmaet der også har lavet den første etape, har fremsendt et bud på den sidste del. Arbejdet kan påbegyndes snarest muligt, efter aftale med Taggruppen. Det skal, i forslaget nævnes, at foreningen ikke skal ud og optage lån, da vi har likviditet stående på vedligeholdelse kontoen.

Pris kr. 112.000,- inkl. moms.



AB Plantagen II

På grund af foreningens erfaringer fra tidligere, blev bestyrelsen opfordret til at lade Gaihede a/s bistå bestyrelsen ved gennemførelse af denne opgave.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 – vedr. **græsslåning**

Forslaget udgik.

Forslag 6 – vedr. **snerydning**

Forslaget udgik.

Forslag 7 – vedtægtsændring vedr. **markiser**

Claus & Camilla Nørgaard havde stillet forslag om, at foreningens vedtægter ændres således:

Nuværende formulering:

§ 10 stk. 2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Blev foreslået ændret til:

§ 10 stk. 2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser. **Markiser på altaner er dog undtaget. En markise er lovlig såfremt denne er meldt til bestyrelsen 3 uger inden opsættelse og denne opsættes af professionelle håndværkere med ekspertise herfor, samt farvevalget skal holdes neutralt, som hvis, beige, gul eller grå.**

Forslaget blev **vedtaget**, idet mere end 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede på denne generalforsamling og mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var Claus Nørgaard på valg og han modtog genvalg. Derudover var Thomas Kristiansen på valg, han havde forud for generalforsamlingen meddelt, at han ikke ønskede genvalg pga. fraflytning. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Carsten Ishøj Nielsen valgt for to år. John Klint Petersen udtrådte af bestyrelsen, som herefter består af fire medlemmer.

Som suppleanter blev Søren Tillgaard og Stine Holst Dam-Jensen valgt.



AB Plantagen II

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kim Nørgaard	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Tina Frølich	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Claus Nørgaard	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Carsten Ishøj Nielsen	på valg i 2019
1. Suppleant	Søren Tillgaard	på valg i 2018
2. Suppleant	Stine Holst Dam-Jensen	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 7. maj 2017 (10:00-16:00)
Lørdag den 9. september 2017 – (10:00-16:00) med efterfølgende sommerfest
Søndag den 13. maj 2018 (10:00-16:00)

Medlemmerne opfordres til at benytte fælleslejligheden. Det er gratis at spille bordtennis. Gæsteværelset kan lejes i op til 3 nætter – se betingelserne for lån / leje af fælleslejligheden på opslagene i fælleslejligheden og foreningens hjemmeside.

Turnusordningen vedr. græsslåning fortsætter, hvis der er stemning og tilmeldinger nok. Bestyrelsen sender en forespørgsel rundt.

Det blev bemærket, fra enkelte beboere, at skridsikringen af reposerne ikke har haft den tiltænkte effekt. Andre mente at de var tilfredse. Bestyrelsen ser på dette.

Gasfyrene er ved at være udtjent. Bestyrelsen vil se på mulighederne for en fælles udskiftning eller muligheden for tilslutning til fjernvarme. Der bliver nedsat et udvalg blandt andelshaverne, som skal varetage denne opgave på foreningens vegne. Nærmere herom følger på en kommende generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:10.

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 Kim Nørgaard (formand)



Penneo

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

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

Carsten Østergaard Volden

Underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2017-04-27 06:45:17Z

NEM ID 

Kim Nørgaard

Underskriver

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 80.197.147.166

2017-04-27 15:26:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 167DG-UDFWL-311D4-YE2W5-FBYFJ-WY50B

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>