

Referat fra ordinær generalforsamling den 8. april 2015

Onsdag den 8. april 2015, 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 17 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Foreningens formand Søren Tillgaard bød velkommen til årets 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 lovlig og beslutningsdygtig.

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.		
Østerhøjvej 7, B, 1.			Østerhøjvej 13, B, 1.	X	
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.	X	
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.		
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.			Østerhøjvej 17, B, 1.	X	
Østerhøjvej 11, A, 2.	X		Østerhøjvej 17, A, 2.		
Østerhøjvej 11, B, 2.			Østerhøjvej 17, B, 2.	X	

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning havde forud for generalforsamlingen været offentliggjort og læst som følger:

Her følger bestyrelsen for beretning for dens arbejde siden sidste generalforsamling. Beretningen er i sagens natur en sammenfatning af aktiviteterne i perioden 2014 – 2015. Hvis man ønsker et mere detaljeret billede af bestyrelsens aktiviteter, henvises der til referaterne fra bestyrelsesmøderne på foreningens hjemmeside.



Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Ny vedligeholdelsesplan for perioden 2015 til 2017.

Bestyrelsen fik i september 2014 udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan for de næste 3 år. Planen blev udarbejdet af firmaet Gaihede, som også stod for den forrige plan.

Vedligeholdelsesplanens overordnede konklusioner er at der skal udføres arbejder i forbindelse med sydvendte vinduer og tagrender, og de elastiske fuger i vinduer og døre skal udskiftes inden for de næste år. Ligeledes foreslår rapporten, at der sker udbedring af betondækket i trappeopgangene, dog mest af kosmetiske årsager, fordi rustdannelsen ikke ser så pæn ud.

Vi har i bestyrelsen valgt, at starte med at reparere de sydvendte vinduer og tagrenderne, da disse reparationer vurderes at være de mest presserende.

Elevatorer

2014 blev også det år hvor antallet af akutte reparationer på foreningens elevatorer steg drastisk. Elevatorerne er blevet 10 år gamle og det almindelige vedligehold er ikke længere nok til at holde elevatorerne kørende.

Dette er baggrunden for, at bestyrelsen sammen med elevatorservice firmaet Schindler valgte, at påbegynde en hovedreparation af elevatorerne. Arbejdet går ud på at udskifte alle sliddele omkring dørene, for derved at sikre en mere stabil drift. Arbejdet er aftalt afsluttet i løbet af foråret.

Ny valuar

Foreningen har fået ny valuar i 2015. Han hedder Hans Trebbien og kommer til os med gode referencer. I forbindelse med udarbejdelsen af dette års valuarrapport, har vi fået et meget positivt indtryk af Hans. Værdiansættelsen er lidt mere konventionel og konservativ, end vi har været vant til, men det passer meget godt overens med vores planer for foreningens fremtidige økonomiske profil. Vi har indgået et 3-årigt samarbejde med Hans Trebbien.

Ledige andele

Vi har i skrivende stund kun 1 andel til salg i foreningen. Det må siges at være meget positivt og det bekræfter os i, at det ikke kun er os der synes at Plantagen2 er et attraktivt sted at bo.

Vi har sågar haft flere henvendelser fra folk, som ønsker at høre om ledige andele. Dog ser vi lige tiden an inden vi opretter en decideret venteliste.

Kommende opgaver

Med udgangen af 2015 udløber 2 af foreningens 3 rente-swaps. Vi vil derfor, sammen med Sjeldani, starte processen omkring forhandling af finansieringen af halvdelen af foreningens lån. Vi vil som udgangspunkt søge bredt i markedet, da vi ser det som en enestående mulighed for, at få en aftale om en forudsigelig og langsigtet finansiering på plads.

Ud over genforhandling af lån, skal vi i løbet af 2015 også have fornyet vores energi-mærke for foreningens bygninger. Det vil være en god anledning til, at se på om vi kan forbedre vores energi-effektivitet.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport.

Resultatopgørelsen viser et pænt overskud på ca. 147.891 kr. efter henlæggelser på 42.000 kr.

Foreningen afdrager på et af foreningens tre realkreditlån – alle realkreditlån har renteswap. De to mindste lån – i alt ca. 24 mio. kr. – udløber renteswappen pr. 31.12.2015. Over sommeren vil bestyrelsen,



Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

administrator og Nykredit bruge tid på at finde en ny finansiering, så foreningen kommer af med renteswappen på disse lån.

Til efteråret vil bestyrelsen indkalde til et beboermøde, hvor mulighederne for omlægning af lånene vil blive diskuteret og beslutning om omlægningen vil blive truffet på en ekstraordinær generalforsamling sidst på året.

Andelsværdien (andelskronen) kunne fastsættes til maksimalt 1,43, men det blev besluttet at fasthold **andelskronen på 1,22 pr. indskudt krone.**

Årsrapporten og andelsværdiberegningen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2015. Budgettet havde forud for generalforsamlingen været offentliggjort. Budgettet forudsætter, at boligafgiften ikke forhøjes.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Vedtægtsændring § 23-3

Bestyrelsen stillede forslag om følgende ændring af foreningens vedtæger § 23-3.

Nuværende formulering:

§ 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Blev foreslået ændret til:

§ 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden. Der indkaldes ligeledes til ekstraordinær generalforsamling, hvis udgiften i forbindelse med et akut opstået vedligeholdelsesbehov overstiger 100.000 kr.

Motivation: I det seneste år har det været nødvendigt, at få udført hovedreparation af foreningens elevatorer. Reparation kostede ca. 50.000 kr. I den forbindelse opstod der tvivl om, hvorvidt vi skulle indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, for at få godkendt udgiften. I den konkrete situation valgte vi, på grund af tidspres, ikke at indkalde. Men vi ønsker Generalforsamlingens tilkendegivelse af, at denne fremgangsmåde er ok, hvis det bliver nødvendigt i fremtiden.

Vi foreslår, at der i foreningens vedtægter bliver vedføjet, at det først er nødvendigt at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvis udgifter til akut opståede reparationer overstiger 100.000 kr.

Forslaget blev **enstemmigt foreløbigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange medlemmer til at træffe endelig beslutning om dette forslag, skal forslaget behandles igen på en kommende ekstraordinær generalforsamling for at kunne endeligt vedtages.

Forslag 2 – Ny legeplads

Lisbeth Bøttcher (11, 2B) stillede forslag om at legepladsen moderniseres med nye legeredskaber.

Motivation: Ændring af legeområdet bag skurene der hører til nr. 11, så det bliver mere brugbart for børnene i ejendommen. Kun gyngerne bliver brugt i dag. Jeg har et forslag, der går på at sløjfe sandkassen på fælleslegepladsen - bag skurene der hører til nr. 11. Sandkassen bliver yderst sjældent brugt - meget tæt



Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

på aldrig. Ydermere bliver nettet ikke lagt henover, så sandet er fyldt med meget andet "godt" end skovle, spande osv.

Jeg foreslår at udskifte sandkassen med andre legeredskaber, såsom:

En faststående rutsjebane:

<http://www.kompan.dk/legeredskaber/rutsjebaner/Rutsjebane-BASIC350>

Et par vippedyr:

<http://www.kompan.dk/legeredskaber/sm%C3%A5b%C3%B8rsaktiviteter/%C3%86lling-M188>

<http://www.kompan.dk/legeredskaber/sm%C3%A5b%C3%B8rsaktiviteter/Zebra-M195>

Og evt. en koldbøttetrio:

<http://www.kompan.dk/legeredskaber/balanceleg/Kolb%C3%B8ttetrio-KPL811>

Da forslaget ikke indeholdte forslag til budget og finansiering kunne forslaget ikke tages til afstemning, men bestyrelsen vil på en kommende generalforsamling fremsætte et nyt forslag.

Forslag 3 – Oprettelse / reparation af pileflet hegn mod Østerhøjvej

Kim Nørgaard (15, st.B) stillede forslag om at foreningen bruger 25.000-30.000 kr. på at forskønne vores område langs vejen. Der stemmes for, at foreningen igangsætter en holdbar løsning, så vi ikke bliver ved med at købe pilehegn som erstatning på ødelagte fag osv. Hvis der stemmes for, forslaget, vil forslagsstilleren iværksætte det fornødne og igangsætte projektet. Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens opsparring.

Motivation: Over de sidste mange år, er vores pileflet hegn blevet ødelagt af forbipasserende mennesker, børn der leger og kommer til at ramme heget og heget er generel bare gået i forfald af sig selv. Pileflet er en flot løsning, men desværre også en løsning som ikke er tilstrækkelig til vores behov, må vi sande.

Foreningen har gennem mange år, købt og erstattet heget, med nye. Vi har forsøgt at opretholde et "pænt" udseende på vores "facade" ud mod

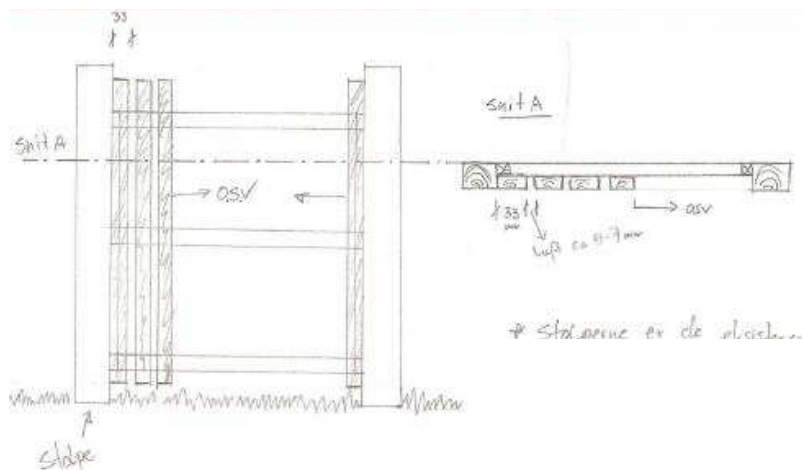
resten af Grundejerforeningsmedlemmer. Hegnet blev opsat i september 2000, efter et år, på generalforsamlingen, samme år. Men nu er tiden inde, til at få heget oprettet og repareret én gang for alle.

Jeg foreslår at alle stolper bliver stående samt gennemgået, så de er klar til hegn. Og så foreslår jeg at vi fjerner pileheget og erstatter det med en anden og klart mere holdbar løsning. Jeg indkøber, på vegne af foreningen, trykimprægneret brædder (100x25) og bygger nye fag op fra bunden. De nybyggede fag indsættes og erstatter pileflet heget, som vi har i dag. De nye fag males i sammen farve, som vi har i dag.

Forslagsstilleren, vil fungere som primusmotor på projektet og samler et lille hold af foreningens beboere, som måtte have lyst til at hjælpe til. Det tænkes at "operation oprettelse" af hegn, kan påbegynde på den kommende fællesarbejdsdag 3. maj 2015 og fortsættes derefter til dette er færdigbygget. Økonomien i dette projekt er udregnet til et sted mellem kr. 25.000 -30.000

Selve fagets opbygning se tegning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Ad 6 - Valg

På valg til bestyrelsen var Søren Tillgaard og Betina Hjorth. Søren Tillgaard modtog genvalg for ét år. Betina Hjorth ønskede ikke genvalg og Dennis Johansen var udtrådt af bestyrelsen. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Claus Nørgaard og John Klint Petersen valg. Som suppleanter blev ligeledes Lisa Conradsen genvalgt og Peter S. Nielsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Søren Tillgaard	på valg 2016
	Kim Nørgaard	på valg 2016
	Claus Nørgaard	på valg 2017
	Kim Broman	på valg 2016
	John Klint Petersen	på valg 2017
1. suppleanter	Lisa Conradsen	på valg 2015
2. suppleanter	Peter S. Nielsen	på valg 2015

Ad 7 - Eventuelt

Et medlem gjorde opmærksom på, at der er mange parkerede biler på Østerhøjvej. Dette betyder, at ældre beboere ikke kan blive kørt i taxa helt hen til deres bopæl, hvilket er problematisk. Medlemmer, som har en p-plads, opfordres til at benytte deres p-plads i stedet for at parkere på vejen, så problemet mindskes.

Grundejerforeningen har generalforsamling den 27. april og medlemmerne blev opfordret til at deltage og meget gerne stille op til bestyrelsen i grundejerforeningen.

Bestyrelsen holder møde første onsdag hver måned kl. 19:30. De første 30 minutter af mødet er offentlige og alle medlemmer er meget velkomne til at møde op.

Snerydningen har ikke været tilfredsstillende i år. Bestyrelsen oplyste at der vil blive valgt et andet firma til snerydning den kommende vinter. Endvidere blev der gjort opmærksomt på, at der om vinteren er skovl og slat i elevatorerne, som andelshaverne gerne må benytte.

Der var endvidere en drøftelse af muligheden for at sælge fælleslejligheden. Flere medlemmer gav udtryk for, at det ville være en god ide.

Bestyrelsen oplyste, at der er planlagt følgende arbejdsdage:

Søndag den 3. maj 2015
Lørdag den 12. september 2015 – med efterfølgende sommerfest
Søndag den 22. maj 2016

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

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og hele bestyrelsen)
Carsten Volden, dirigent - Søren Tillgaard, formand
Kim Nørgaard - Kim Broman - Claus Nørgaard - John Klint Petersen



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Søren Tillgaard

underskriver

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-697493108081

IP: 80.197.143.9

13-04-2015 kl. 15:44:42 UTC

NEM ID 

Claus Nørgaard

underskriver

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-363016275115

IP: 80.197.143.79

13-04-2015 kl. 17:13:54 UTC

NEM ID 

Kim Nørgaard

underskriver

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 80.197.139.118

13-04-2015 kl. 19:10:07 UTC

NEM ID 

Kim Broman

underskriver

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-254621277731

IP: 109.56.164.243

14-04-2015 kl. 10:16:35 UTC

NEM ID 

John Klint

underskriver

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-860865243470

IP: 188.179.234.79

14-04-2015 kl. 20:51:57 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

underskriver

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

15-04-2015 kl. 08:50:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OG1HK-TJ/JN6-2AA1B-KOGZX-B5EQE-L8MEM

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 tidsstempet 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>**