

AB Plantagen II

Referat fra ordinær generalforsamling den 14. april 2021

Onsdag den 14. april 2021 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Plantagen II med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens have på grund af Coronapandemien.

Tilstede var 17 medlemmer, 8 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 25 stemmer.

På generalforsamlingen var følgende medlemmer repræsenteret:

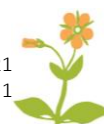
Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt	Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt
Østerhøjvej 7, A, st.	X		Østerhøjvej 13, A, st.		
Østerhøjvej 7, B, st.	X		Østerhøjvej 13, B, st.	X	
Østerhøjvej 7, A, 1.	X		Østerhøjvej 13, A, 1.	X	
Østerhøjvej 7, B, 1.			Østerhøjvej 13, B, 1.		
Østerhøjvej 7, A, 2.		X	Østerhøjvej 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.	X	
Østerhøjvej 9, B, 1.	X		Østerhøjvej 15, B, 1.	X	
Østerhøjvej 9, A, 2.		X	Østerhøjvej 15, A, 2.		
Østerhøjvej 9, B, 2.		X	Østerhøjvej 15, B, 2.	X	
Østerhøjvej 11, A, st.		X	Østerhøjvej 17, A, st.	X	
Østerhøjvej 11, B, st.	X		Østerhøjvej 17, B, st.	X	
Østerhøjvej 11, A, 1.			Østerhøjvej 17, A, 1.		
Østerhøjvej 11, B, 1.			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 blev valgt som dirigent og Lene Hansen 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 generalforsamling. Beretningen er ment som en oversigt, sammendrag om man vil, af de ting bestyrelsen har beskæftiget sig med i den forløbne periode. Hvis man ønsker et mere detaljeret billede, vil man kunne finde det i referaterne af bestyrelsesmøderne, som er tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Renovation af vinduer

Projektet omkring renovation af de sidste vinduer og døre i foreningen har fyldt meget i 2020. Der har været en del koordinering omkring tidsplaner og økonomi. Især økonomien blev fra starten af sat på en hård prøve. For Gaihede havde nemlig "glemt" en hel facade af vinduer på deres tegninger, som dannede udgangspunkt for tilbudsgivningen fra malerfirmaet. Det medførte desværre en forhøjelse af udbudsprisen samt beløbsrammen vi havde sat på sidste generalforsamling. Heldigvis besidder foreningen en bestyrelse, som har købmandsgenet i orden. For vi fik presset dem gevaldigt på prisen, for at komme tættere på udgangspunktet. Det lykkedes tilfredsstillende og nu er projektet vel afsluttet og resultat taler for sig selv!

Tagrender

Et andet løbende projekt blev afsluttet i 2020. De sidste af de tærede og forældede tagrender blev udskiftet. Der var en del detektivarbejde involveret i at finde ud af, hvad der var blevet skiftet tidligere, men til sidst faldt brikkerne på plads.

Elevator

Også dette projekt har taget meget af bestyrelsens tid i det forgangne år. Der har været kørt en stor reklamationssag med OTIS, som har renoveret vores elevatorer og udskiftet de udvendige dørblade. Og det er dørene der har skabt problemer og grobund for reklamationen. Dørene endte med at "slå" sig i varmen hen over sommeren, hvilket gjorde at de blev meget ridset. Ridser vi, i bestyrelsen, til at starte med mente gik an mod en nedslag i prisen. Men det viste sig, at problemet kun blev værre, hvorfor vi besluttede at OTIS skulle udskifte alle dørbladene igen, samt lave konstruktionen om. Det gjorde OTIS modvilligt og langsommeligt, men de gjorde det og resultatet er blevet godt!

Legeplads

På en fælles arbejdsdag blev foreningens legeplads reetableret med nyt gyngestativ og sandkasse. Efterfølgende har vi fritlagt faldunderlaget, som var overgroet af græs. Der udestår stadig den formelle godkendelse af legepladsen, men den forventer vi at få i hus i år. At få reetableret legepladsen har været vigtig for bestyrelsen, da vi synes den symboliserer nogle af de værdier vi gerne vil have at foreningen står for.

Nye andelshavere

At vores forening er et attraktivt sted at bo, er heldigvis ikke kun noget vi selv synes. Vi har derfor med fornøjelse fået 2 nye andelshavere i foreningen. Velkommen til Henrik i 13B st. og Mathias og Miklas i 11A st.

Nye træer

Vi har også budt velkommen til 2 nye træer på plænen ved nummer 13. De erstatter 2 udgående træer. Vi synes det er vigtigt at erstatte træerne i foreningen i takt med at de går ud. Træerne skaber nogle attraktive udeområder, hvor man har lyst til at opholde sig.



AB Plantagen II

Lade stander

I den forgangne periode fik vi også etableret foreningens første lade stander. Martin i nummer 13 har for egen regning fået koblet en lade stander til elbil til foreningens elnet og vi har etableret en afregningsordning for forbrug af el. Projektet har givet

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 461.562 kr. Efter betaling af afdrag på realkreditlån med 632.581 kr. giver dette dog et resultat på -171.019 kr. Foreningen har gennemført større vedligeholdelsesopgaver (727.535 kr.) i henhold til generalforsamlingsbeslutning, det betyder at foreningens reelle ordinære driftsresultat ville have været et overskud på 556.516 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	85.100.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.694 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	60,58 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	12.367 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	13.742 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	26.110 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2014)
----	--	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	46 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.



AB Plantagen II

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **3,04 kr.** (sidste år: 2,81 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende serviceaftale på gasfyr

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny bestemmelse i § 9 i foreningens vedtægt, som gør det tydeligt, at foreningens medlemmer selv har ansvar for at opfylde lovkravet om serviceaftale hhv. serviceeftersyn på deres gasfyr.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

- 9-2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at indgå serviceaftale på det gasfyr, som tilhører andelen. Andelshaveren er forpligtet til at sørge for at gasfyret bliver vedligeholdt og at der foretages løbende serviceeftersyn på gasfyret. Eventuel udskiftning af gasfyr er ligeledes andelshaverens ansvar.

Der blev på generalforsamlingen stillet ændringsforslag til, at følgende tekst skulle tilføjes:

Kopi af serviceaftale eller dokumentation for gennemført service hvert andet år skal indsendes til bestyrelsen,

Efterfølgende bestemmelser ændrer nummerering.

Forslaget og ændringsforslaget blev **vedtaget**.

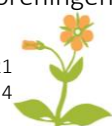
Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår at foreningen fremover anvender revisionsfirmaet Aaen & Co til at reviderer foreningens regnskab.



AB Plantagen II

Foreningens hidtidige revisor Data Revision har meddelt at han ikke ønsker at genopstille og har skrevet følgende begrundelse til foreningens bestyrelse:

Jeg genopstiller ikke som revisor på den kommende generalforsamling, hvilket jeg har fortalt John fra bestyrelsen, årsagen skyldes udelukkende vores planlægning. Covid-perioden har vist at vi måtte gøre noget og så er det mest enkle at samle hos de administratorer hvor vi i forvejen har større bundter, jeg har været revisor for Plantagen II siden 2005 og bistår selvfølgelig en ny revisor med historikken.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – vedr. opsætning af basketball-kurv

Bestyrelsen foreslår at basketball-kurven på legepladsen udskiftes, så legepladsen kan opnå myndighedsgodkendelse. Omkostning: maksimalt 8.000 kr., som finansieres via driftsbudgettet.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6 - Valg

Foreningens formand Kim Nørgaard blev genvalgt som formand. Suppleant Lise Fuhrmann Clausen var indtrådt i bestyrelsen og modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Søren Tillgaard, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at han ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Poul Joranyer Jensen valgt.

Som suppleanter blev Søren Tillgaard valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kim Nørgaard	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Claus Nørgaard	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Poul Joranyer Jensen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	John Klint	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Lise Fuhrmann Clausen	på valg i 2022
Suppleant	Søren Tillgaard	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Affaldssorteringen starter inden årets udgang.

Der afholdes følgende arbejdsdage det kommende år:

Søndag den 12. september 2021 og
Søndag den 8. maj 2022.



AB Plantagen II

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:35.

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

[http:// plantagen2.sjeldani.dk/](http://plantagen2.sjeldani.dk/)

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

Penneo dokumentnøgle: OZ1E8-81BQW-4LM2C-DNYXE-UPD7B-Y2LC2



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.”

Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: ANB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-04-16 12:52:35Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-18 05:52:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OZ1E8-81BQW-4LM2C-DNYXE-UPD7B-Y2LC2

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>