

AB Plantagen II

Referat fra ordinær generalforsamling den 11. april 2019

Torsdag den 11. april 2019, 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 22 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 23 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.	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.		
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.		
Østerhøjvej 11, A, 2.	X		Østerhøjvej 17, A, 2.	X	
Østerhøjvej 11, B, 2.	X		Østerhøjvej 17, B, 2.	X	

Foreningens formand Tina Frølich bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.



AB Plantagen II

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Låneomlægning - Vi startede året godt - med alle at få stor glæde af vores låneomlægning og året slutter måske også med endnu en låneomlægning.

Salg af lejligheder/venteliste - Vi har i år haft salg/overdragelse af to lejligheder — Velkommen til de nye beboer. På nuværende tidspunkt står der 6 på vores venteliste, der er interesseret i at bo i vores forening.

Hjemmeside - Vores egen hjemmeside er nedlagt og kører nu i stedet hos vores administrator Sjeldani, der har vi altid haft en side. Det sparer os for tid og penge.

Nyhedsbreve - I stedet for referaterne fra vores bestyrelsesmøder udkommer der med jævne mellemrum nyhedsbreve, som indeholder alt omkring hvad der rør sig i vores forening.

Affaldssortering - Vi har tidl. nævnt, at kommunen i år vil pålægge os at sortere vores affald. Der var i starten af året planlagt møde med Vestforbrændingen - Men det blev aflyst - Vi afventer at de på ny tager kontakt.

Hjertestarter - Der er sat en hjertestarter op på grundejerforeningens fælleshus.

Fælleslejligheden - Som i alle kan se er vores fælles lejlighed blevet shinet lidt op — Tak til Betina og Manja. Vi har indkøbt nogle lydisolierende plader til at sætte i loftet.

Fælles opgaver - For at vores forening skal være et rart sted at bo er det vigtigt, at vi alle deltager i vores fælles opgaver. Vi har afholdt 2 fælles arbejdsdage i foreningen — med god tilslutning, hvor vi i hyggeligt samvær får lavet div. vedligeholdelses opgaver.

Vi har også en turnusordning, som man kan deltage i og har man først meldt sig, så er det vigtigt at man overholder sin del af aftalen, så vi alle bidrager til at vores forening er et godt sted at bo.

I år har vi betalt os fra at få klippet hækken og beskåret træerne.

Stort projekt - Bestyrelsen har brugt en del tid på møder omkring vores store længe ventet projekt renovering af vores elevatorer. Byggemøde har været afholdt med Gaihede (byggeherre) og Sjeldani (administrator). I den forbindelse afholdte vi også en ekstraordinær generalforsamling d. 09. oktober. I marts har vi haft endnu et byggemøde, hvor det blev afgjort hvem der skal stå for renoveringen. Det blev Otis, der er kr. 70.000 billigere end ventet. Da rammerne rundt om elevatorerne ikke skal skiftes, så kan elevatorerne køre om aftenen/natten, når der ikke arbejdes. Gaihede (Lars), som også var bygherre på vores malerprojekt - har lavet kontrol af arbejdet og der er blevet udbedret nogle fejl/mangler.

Inden jeg afslutter har jeg lige en lille bøn

Fælles ansvar - Vi skal alle huske, at vi bor i en andelsboligforening, hvor vi har et fælles ansvar for at vi har en velfungerende bestyrelse. Vi skal alle tage ejerskab og ansvar i forhold til vores forening. Vi er 35 andelshaver og bestyrelsen består kun af 4 medlemmer (valgt for 2 år) og 2 suppleanter (valgt for 1 år) Hvert år skal der vælges 4. Vi vil meget gerne opfordre alle beboere til at være en del af fællesskabet og tage en tårn i vores fælles bestyrelse. Som det blev nævnt sidst, så er det ikke muligt at købe sig til en bestyrelse ude i byen.

Tak - Tak til resten af bestyrelsen for jeres indsats.



AB Plantagen II

Og en ekstra stor tak til Claus — UDEN dig var det ikke gået.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som blev udleveret på generalforsamlingen, da det i år tog længere tid af få årsrapporten klar fra revisor på grund af valuarvurderingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 1.187.630 kr. og efter betaling af afdrag på realkreditlån med 563.639 kr. var foreningens likviditetsmæssige resultat således 623.991 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	80.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	24.336 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	900.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	272 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	66,25 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	10.818 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	13.797 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	24.616 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	43 %
----	--	------

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.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **2,66 kr.** (sidste år: 2,18 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



AB Plantagen II

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019.

Der budgetteres med et underskud på 308.588 kr. da udgifterne til elevatorprojektet (vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 9. oktober 2018) til 921.000 kr., som finansieres ved anvendelse af foreningens opsavede midler og således ikke påvirker foreningens almindelige drift. Resultatet af foreningens almindelige drift i 2019 er således budgetteret til et overskud på 612.412 kr., hvilket må anses som meget pænt.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – omlægning af foreningens realkreditlån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at omlægge foreningens realkreditlån, således som beskrevet i låneberegning fra Nordea, dog kan bestyrelsen hjemtage et fast forrentet realkreditlån med lavere rente, hvis det er muligt.

Konsekvensen af den foreslåede låneomlægning vil være, at foreningens gæld stiger med ca. 640.000 kr. Til gengæld forventes foreningens renteomkostning (inkl. bidrag) falde med ca. 83.000 kr. årligt.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – Arbejdsgruppe til undersøgelse af gasfyrene's tilstand

En andelshaver stillede forslag om, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal undersøge hvornår gasfyrene i andelsboligerne skal udskiftes og hvis det viser sig, at det vil være nødvendigt at renovere gasfyrene indenfor det kommende år, vil det være hensigtsmæssigt at indhente et samlet tilbud.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Sandra Hollænder Poulsen og Marie Lykke Jensen står for arbejdsgruppen.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Tina Frølich på valg og modtog genvalg. Formandsvalg gælder ét år i år.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Stine Holst Dam-Jensen og Sandra Hollænder Poulsen valgt.

Som suppleanter blev Marie Lykke Jensen valgt og Carsten Snebjerg valgt.



AB Plantagen II

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Tina Frølich	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Kim Lundgren	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Stine Holst Dam-Jensen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Sandra S. Hollænder Poulsen	på valg i 2021
1. Suppleant	Marie Lykke Jensen	på valg i 2020
2. Suppleant	Carsten Snebjerg	på valg i 2020

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 12. maj 2019 (10:00-16:00)

Lørdag den 14. september 2019 – (10:00-16:00) med efterfølgende sommerfest

Søndag den 3. maj 2020 (10:00-16:00)

Der blev drøftet kabel tv og hvorvidt denne udgift måske kan undværes. Det er muligt at stille forslag til afskaffelse af kabel tv til den næste generalforsamling, så den enkelte andelshaver selv vælger sin kabelløsning, men det blev på forsamlingen også foreslået at man som forening kunne prøve at forhandle med kabeludbyder og få en god pris. Det blev ligeledes pointeret, at der snart kommer fibernet så også her kunne man have en forhandlingsfordel. Det blev foreslået at starte en arbejdsgruppe, som kunne undersøge en løsning til foreningen.

Der er nogle steder problemer med duer, som er meget nærgående. Nogle andelshavere har løst problemet ved at banke søm i og sætte ståltråd op, så duerne ikke kan komme til. Denne løsning kunne man eventuelt bruge på hele ejendommen og sætte ståltråd op på en arbejdsdag.

En andelshaver spurgte til, hvorvidt bestyrelsen har overvejet at opstille standere til elbiler. Bestyrelsen har tænkt på det, men ikke foretaget noget konkret.

Der kom et opråb om, at være opmærksom på, hvad der sker på ejendommen, da der har været brand i en container nytårsaften.

Der var i forsamlingen enighed om at benytte det samme hækketilbehør firma som sidste år.

Bestyrelsen har arbejdet med idéen om at opstille plantekasser til andelshaverne. Andelshaverne skal selv melde ind, hvis de vil være med. Man skal selv passe plantekasserne. Der kan være kasser på hele området, men det blev pointeret, at placering er vigtig, da man også gerne vil benytte fællesarealet til fx boldspil og kongespil.

En andelshaver kom med et opråb til forsamlingen om at melde sig til bestyrelsen, og huske at man er med i andelsforening og dermed en del af et fællesskab.

Der blev spurgt til de borde og bænke der er i haven. Bestyrelsen svarede, at de vil blive udskiftet på næste arbejdsdag. Bestyrelsen har også det gamle cykelstativ med i deres planer om udskiftning.



AB Plantagen II

Til slut blev der spurgt til projektet omkring maling af vinduer, bestyrelsen svarer, at de ikke har glemt projektet men at elevatorprojektet har fyldt meget og gjort, at man har udskudt det.

Bestyrelsen modtog stor applaus for deres arbejde i det forgangne år.

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

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

<http://plantagen2.sjeldani.dk/>

--- 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.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-16 10:07:13Z

NEM ID 

Tina Frølich

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-029302769666

IP: 176.20.xxx.xxx

2019-04-24 13:09:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D63AS-85A6F-ZVABM-8VCEE-TXPVO-JXXW6

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>