

# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Tirsdag den 8. april 2014, 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 24 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 25 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.			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.	X	
Østerhøjvej 9, B, 1.			Østerhøjvej 15, B, 1.	X	
Østerhøjvej 9, A, 2.	X		Østerhøjvej 15, A, 2.	X	
Østerhøjvej 9, B, 2.			Østerhøjvej 15, B, 2.	X	
Østerhøjvej 11, A, st.	X		Østerhøjvej 17, A, st.		
Østerhøjvej 11, B, st.	X		Østerhøjvej 17, B, st.	X	
Østerhøjvej 11, A, 1.	X		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	

## Ad 1 - Bestyrelsens beretning

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

Det følgende er bestyrelsens sammenfatning af dens arbejde i den forgående periode. Hvis der ønskes et mere detaljeret billede af arbejdet i foreningen, henvises der til referaterne fra bestyrelsesmøderne, som kan findes på foreningens hjemmeside ([www.plantagen2.dk](http://www.plantagen2.dk)).

### Vedligeholdelsesplanen

I løbet af sommeren gennemførte vi 2 store vedligeholdelsesarbejder. Dels blev tagudhængende efterisolerede og loftsrummene overfladebehandlet for at forhindre dannelse af skimmelsvamp, dels blev sålbænkene under vinduerne renoveret. Gennemførelsen af vedligeholdelsesarbejdet blev gennemført uden større problemer og med stor samarbejdsvilje fra alle andelshavere, tak for det!



# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Sammen med forrige års maling af vinduer og døre markerer disse opgaver, at vi har gennemført de punkter, som er nævnt i den vedligeholdelsesplan vi fik udarbejdet i 2010. Vi har således ingen større udestående vedligeholdelsesopgaver i foreningen i 2014. Bestyrelsen vil i løbet af året få udarbejdet en ny vedligeholdelsesrapport, så vi allerede nu kan forberede os på eventuelle fremtidige arbejder.

## Foreningens finansiering

Et af fokusområderne i bestyrelsens arbejde i det forløbende år var foreningens finansiering. En af følgerne af finanskrisen har været stærkt faldende ejendomsvurderinger. Dette har også været tilfældet for Plantagen 2. Faldende ejendomsvurderinger betyder ikke noget for foreningens daglige drift eller vores evne til at betale regninger, men det betyder noget for vores muligheder for at opnå de bedste priser på foreningens lån. Hvis foreningen ikke opfattes som en sikker investering af banker og realkreditinstitutter, begrænser det vores valgmuligheder i forbindelse med refinansiering af vores lån, og dermed også vores muligheder for at opnå de bedst mulige vilkår.

Foreningen afdrog med ca. 0,7 millioner kr. på vores lån i 2013 og forventer at afdrage med ca. 1 million i 2014. Vi vil forsætte denne proces frem til udgangen af 2015, hvor halvdelen af foreningens lån skal refinansieres. Sammen med den løbende trimning af foreningens udgifter, er det vores forventning, at disse tiltag kan sikre os det bedst mulige udgangspunkt for at stabilisere foreningens fremtidige økonomi.

## Tvangsauktion over andel

2013 blev desværre også året, hvor foreningen måtte opleve en tvangsauktion over en af sine andele. En andelshaver var tilsyneladende i så store økonomiske problemer, at vedkommende valgte at fraflytte sin andel. Da andelshaveren ikke efterfølgende ønskede at medvirke til en gældsafvikling, blev der desværre tale om et langstrakt og tidskrævende forløb. Det endte med at foreningen blev påført et tab i form af ikke-betalt boligafgift.

Denne sag har ikke været til fordel for nogle af de involverede parter. Bestyrelsen og administrator vil fremover være ekstra opmærksom, hvis en andel kommer i restance og forsøge at løse problemerne inden de udvikler sig.

## Nye andelshavere

Foreningen formåede at tiltrække 3 nye andelshavere i løbet af sidste år. I lyset af den nuværende økonomiske situation på boligområdet er det særligt glædeligt. Vi har fra flere sider hørt at potentielle boligkøbere har svært ved at låne penge i banken. Men nye andelshavere er et tegn på, at Plantagen 2 opfattes som attraktiv og som noget der er værd at investere i. Bestyrelsen vil fremover arbejde med at fastholde og videreudvikle de kvaliteter, som gør vores forening til et godt sted at bo.

## Sammenfatning

Overordnet set har den foregående periode været præget af forhold, som direkte eller indirekte er udsprunget af den finansielle krise. Krisen er nu tilsyneladende nu aftagende og dermed forhåbentligt også de udfordringer, som er nævnt ovenfor. Men ud over at håndtere økonomiske udfordringer har vi også gennemført vedligeholdelsesarbejder, som sikrer, at vi også fremover har et attraktivt sted at bo.

Bestyrelsen håber at I alle, også fremover, vil støtte op om det spændende fælles projekt som Plantagen 2 er.

Nogle medlemmer kommenterede, at det – særligt for de ældre medlemmer - kan være svært at anvende foreningens hjemmeside.

Beretningen blev taget til efterretning.

## Ad 1 - årsregnskab

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport.



# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Resultatopgørelsen viser et mindre underskud på -32.903 kr. som primært skyldes et forventet tab på tvangssolgt lejlighed (forventet tab: 150.000 kr.). Tvangssalget er gennemført og foreningen har realiseret tabet. Der er i 2013 anvendt 311.179 kr. vedligeholdelsesarbejder.

Af balancen fremgår det, at foreningen i år har reserveret et beløb til en eventuel værdiforringelse af ejendommen, med det formål at få en stabil andelsværdi.

Foreningen afdrager på et af foreningens tre realkreditlån – alle disse realkreditlån har renteswap.

Som noget nyt indeholder årsrapporten som konsekvens af ny lovgivning en række nøgletal (Årsrapportens side 21-22).

Der var en diskussion om, hvordan tvangssalg og tab på tvangssalg undgås. Der har, over en periode på 9 år, i alt været tre tvangssalg i foreningen, hvoraf foreningen har tabt penge på et salg.

Andelsværdien (andelskronen) kunne fastsættes til maksimalt 1,40, men det blev besluttet at fasthold **andelskronen på 1,22 pr. indskudt krone.**

Årsrapporten og andelsværdiberegningen blev enstemmigt vedtaget.

## Ad 1 - drifts- og likviditetsbudget

---

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2014. Budgettet havde forud for generalforsamlingen været offentliggjort.

Der blev gjort opmærksom på, at den budgetterede omkostning til renter på foreningens lån er mindre i 2014, da der er blevet afdraget på lånene. Afdraget på foreningens lån er i 2014 budgetteret til 975.000 kr. Budgettet forudsætter, at boligafgiften ikke forhøjes.

Det blev oplyst, at Nykredit sidste år havde lovet et papir med forklaring af foreningens rente-swap, som kan anvendes ved salg af lejlighederne. Dette papir er endnu ikke kommet. (Vi har på mødet i november med Nykredit modtaget en række foldere til uddeling, som forklarer foreningens finansiering i detaljer. Disse foldere er blevet givet til interesserede andelshavere).

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

## Ad 1 - Forslag

---

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Forhøjelse af betaling ved manglende fremmøde til fælles arbejdsdage

Bestyrelsen stillede forslag om at betalingen ved manglende fremmøde til en fælles arbejdsdag hæves fra de nuværende 300 kr. til 500 kr.

Motivation: På de seneste fælles arbejdsdage har fremmødet været meget begrænset. Det er muligvis for nemt af blive væk. Vigtige arbejdsopgaver er derfor ikke blevet udført. Forhøjelsen af beløbet skal både fungere som en yderligere motivation til at komme til arbejdsdagen, og som tilskud så foreningen kan få udført det manglende arbejde af professionelle.

Forslaget blev **vedtaget**, med stemmerne 19 for, 1 blank og 6 imod.



# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

## Forslag 2 - Udstyr til motionstræning i fælleshuset

Peter Sandager (7 1. A) stillede forslag om at der opsættes motionsudstyr i fælleslokalet og at udgifterne til udstyret afholdes af udstyrets brugere.

Motivation: Der indkøbes udstyr til motionstræning for afholdelse i fælleslokalet. Dette kan være en motionscykel, boksepude og evt. opsætning af 1 sæt ribber. Helt konkret vil jeg foreslå, at der, hvis forslaget bliver vedtaget, nedsættes et udvalg som får til opgave at indkøbe og opsætte udstyr bestemt af evt. forslag fra kommende brugere.

Behandling af forslaget blev **udskudt**, idet forslagsstilleren vil vende tilbage med en mere udførlig beskrivelse af udstyr, priser og finansiering.

## Forslag 3 - Genindførelse af gartnerordningen til vedligehold af fællesarealer

Claus Nørgaard (7 1. A) stillede forslag om at gartnerfunktionen til vedligeholdelse af foreningens udendørsområder genoprettes, præcis som før vi havde turnusordningen. Dvs. Plantagen 2 skal betale sig fra de opgaver, vi ikke selv kan opretholde. Prislejet skal være det samme som sidst vi havde gartnere "ansat" (150.000 kr. årligt - inklusive snerydning = reel merudgift: 100.000).

Motivation: Turnusordningen har vist sig ikke at fungerer optimalt, da mange udebliver for deres opgaver. Samt er vi generelt ikke gode nok til at holde orden på vores fællesområder. Herunder tænkes der på bla. på "*skrald uden for containerne, aviser mm. nytårskruds, juletræer osv.*"

Forslaget forudsætter, at boligafgiften forøges med i alt 100.000 kr.

Forslaget blev **ikke vedtaget**, med stemmerne 1 for, 0 blank og 25 imod.

## Forslag 4a - Fælde asketræerne og kirsebærtræerne på græsriben imellem blok 9 og blok 11

Janne Paulick (11 st. B) stillede forslag om at fælde alle kirsebærtræerne og asketræer på græsplænen langs med blok 11 i forlængelse af legepladsen.

Motivation: For at skabe et større græs areal til diverse familiespil og leg. Og for at skabe større rum på fællesarealerne, så vores træer ikke vokser sammen med skoven. Og ikke mindst for at få mere lys på vores arealer og i vores soveværelse. Ifølge gartneren på planteskolen er der intet bevaringsværdigt ved nogle af træerne. Træerne kan ikke graves op og flyttes, fordi de har stået i så mange år og rodnettet derfor ved enhver flytning ved blive beskadiget. Håber vi kan få en dialog om det - jeg har aldrig forstået meningen med de træer og deres placering på arealerne når vi bor så tæt op ad skoven.

Forslaget **bortfaldt**, da forslag 4b blev vedtaget.

## Forslag 4b - Fælde asketræerne og et kirsebærtræ på græsriben imellem blok 9 og blok 11

Janne Paulick (11 st. B) stillede forslag om at fælde asketræer og 1 kirsebærtræ på græsriben imellem blok 9 og blok 11.

Motivation: Jeg tænker det er en god ide at bevare de tre af kirsebærtræerne nærmest gyngerne, så der om sommeren kan dannes lidt skygge på plænen.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

## Forslag 5 - Vedtægtsændring § 24

Nuværende formulering:

§ 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Blev foreslået ændret til:

§ 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, eksempelvis elektronisk, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

## Forslag 6 – Vedtægtsændring § 26

Nuværende formulering:

§ 26.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Blev foreslået ændret til:

§ 26.2 Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal efter generalforsamlingen have adgang til referatet enten elektronisk eller ved omdeling eller udsendelse.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

## Forslag 7 – Vedtægtsændring § 34

Nuværende formulering:

§ 34.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Blev foreslået ændret til:

§ 34.1 Den reviderede årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes, omdeles eller er elektronisk tilgængelig samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

## Forslag 8 - Vedtægtsændring § 11.2 - Fremleje

Nuværende formulering:

§ 11 Fremleje

11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

Blev foreslået ændret til:

11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

”Dog kan svigtende salg i helt specielle situationer berettige andelshaveren til at foretage fremleje, normalt i højst 2 år, på de af bestyrelsen fastsatte vilkår. Ved svigtende salg i helt specielle situationer skal følgende forhold være opfyldt:

- at boligen har været sat til salg og annonceret i 1 år, eller mere, uden at boligen har kunnet sælges.

- at den annoncerede salgspris indeholder et væsentligt prisafslag i forhold til den af generalforsamlingen godkendte maksimale vurderingspris.



# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

- at det væsentlige prisafslag ligger 33% under vurderingsprisen, eller mere.
- Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Følgende ændringsforslag blev stillet og sat til afstemning:

11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

”Dog kan svigtende salg i helt specielle situationer berettiger andelshaveren til at foretage fremleje, normalt i højst 2 år, på de af bestyrelsen fastsatte vilkår. Ved svigtende salg i helt specielle situationer skal følgende forhold være opfyldt:

- at boligen har været sat til salg og annonceret i 1 år, eller mere, uden at boligen har kunnet sælges.
- at den annoncerede salgspris indeholder et væsentligt prisafslag i forhold til den af generalforsamlingen godkendte maksimale vurderingspris.
- at det væsentlige prisafslag ligger 33% under vurderingsprisen, eller mere.
- at maksimalt 3-5 lejligheder må udlejes samtidigt efter denne regel.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Forslaget blev **ikke vedtaget**, da forslaget ikke kunne opnå 2/3 deles flertal blandt de fremmødte.

## Ad 1 - Valg

På valg til bestyrelsen var Thomas Kristiansen, Kim Broman og Jennifer Johansen. Kim Broman modtog genvalg. Kim Nørgaard og Dennis Johansen blev nyvalgt til bestyrelsen.

### Bestyrelsen består herefter af:

Formand	<b>Søren Tillgaard</b>	(på valg 2015)
	<b>Kim Nørgaard</b>	(på valg 2016)
	<b>Betina Hjorth</b>	(på valg 2015)
	<b>Kim Broman</b>	(på valg 2016)
	<b>Dennis Johansen</b>	(på valg 2016)
1. suppleanter	<b>Lisa Conradsen</b>	(på valg 2015)
2. suppleanter	<b>Thomas Kristiansen</b>	(på valg 2015)

## Ad 1 - Eventuelt

Processen omkring genforhandlingen af foreningens rente-swap i 2015 vil foregå således, at der efter den ordinære generalforsamling i 2015 vil starte forhandlinger med Nykredit. Hvis forhandlingerne giver mulighed for flere forskellige løsninger, vil der eventuelt blive afholdt et fællesmøde, hvor disse muligheder vil blive diskuteret. Det endelige forslag til fremtidig finansiering vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling sidst på året.

Bestyrelsen oplyste, at der er planlagt følgende arbejdsdage:

**Søndag den 4. maj 2014**

**Lørdag den 6. september 2014** – med efterfølgende sommerfest

**Søndag den 3. maj 2015**



# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Der blev spurgt til, om der er afsat penge til udskiftning af hegn – hertil svarede bestyrelsen, at man ikke længere kan købe elementer til det hegn, som foreningen har. Bestyrelsen arbejder på en løsning.

Der blev spurgt til, om der er en storskraldordning i foreningen – i det der er en tendens til at folk smider juletræer og andet affald i skovområdet op til foreningen. Hertil svarede bestyrelsen, at storskraldordningen i Ballerup kommune består i, at man selv kører større affald på genbrugsstationen. Bestyrelsen blev opfordret til at sende et brev rundt til alle andelshavere om, at det ikke er tilladt henkaste affald, heller ikke organisk affald, i skovområdet.

Der blev spurgt til, om der har været mange indbrud i ejendommen. Det blev oplyst, at der de seneste ni år har været to indbrud i andelshavernes skure.

Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at nedsætte og melde sig til udvalg – særligt var der interesse for et fest-udvalg og et have-udvalg.

Formanden spurgte, om der blandt medlemmerne er interesse for, at bestyrelsen undersøger alternative muligheder til foreningens nuværende antenneløsning (YouSee). Et stort flertal af foreningens medlemmer viste interesse for dette, hvorfor bestyrelsen vil arbejde på et forslag, som kan behandles på en kommende generalforsamling.

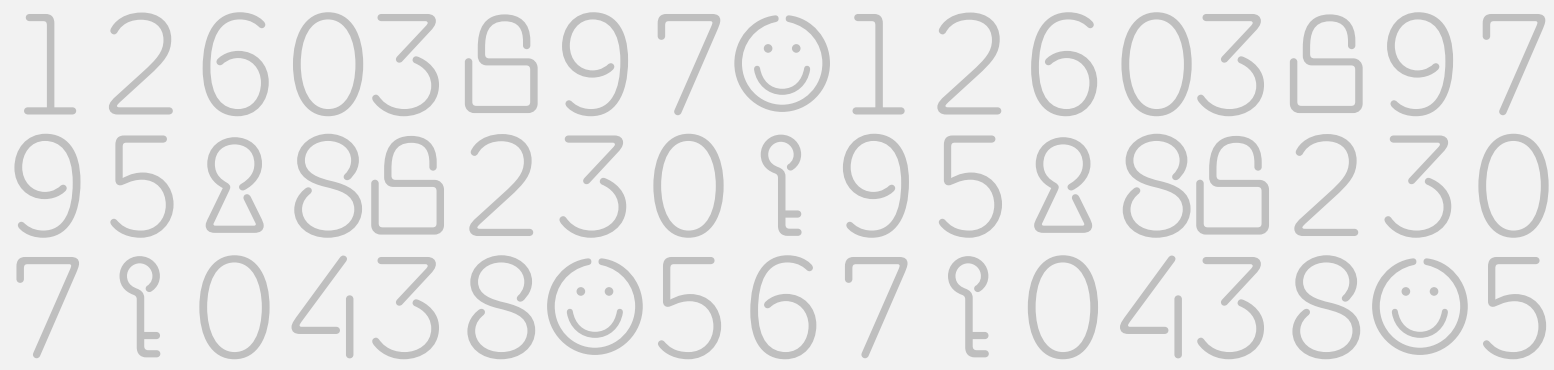
Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:55.

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og hele bestyrelsen)

Carsten Volden, dirigent

Søren Tilgaard, formand  
Kim Nørgaard  
Betina Hjorth  
Kim Broman  
Dennis Johansen





**Dette dokument er underskrevet med NemID af:**

Kim Broman på vegne af A/B Plantagen II som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-254621277731, ip:  
87.52.12.223, 23/04 2014 kl. 14:37:50 UTC

Kim Nørgaard på vegne af A/B Plantagen II som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112, ip:  
87.48.49.217, 24/04 2014 kl. 06:46:56 UTC

Søren Tillgaard på vegne af A/B Plantagen II som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-697493108081, ip:  
87.50.5.232, 24/04 2014 kl. 15:13:00 UTC

Betina Hjorth Jørgensen på vegne af A/B Plantagen II som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-661327057393, ip:  
188.178.142.202, 29/04 2014 kl. 07:34:53 UTC

Carsten Østergaard Volden på vegne af A/B Plantagen II som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573,  
ip: 94.189.37.106, 30/04 2014 kl. 12:30:49 UTC

Dennis Højbjerg Johansen på vegne af A/B Plantagen II som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-738079912169,  
ip: 87.52.13.44, 02/05 2014 kl. 16:16:17 UTC