

# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Referat ved ordinær generalforsamling 16. april 2013

---

**Ordinær Generalforsamling**  
onsdag den 16. april 2013 kl. 19.00  
i fælleslejligheden Østerhøjvej 15 A, st.

## Dagsorden:

---

1. Valg af referent.
2. Valg af dirigent
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag fra andelshaverne.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Eventuelt

## Referat:

---

### 1. Valg af referent:

Formand Kim Nørgaard blev valgt som referent.

### B: Fremmøde

Der var fremmødt 20 medlemmer 2 var repræsenteret ved fuldmagt.

Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt
17, Østerhøjvej 7, A, st.		
18, Østerhøjvej 7, B, st.	x	
19, Østerhøjvej 7, A, 1.	x	
20, Østerhøjvej 7, B, 1.		
21, Østerhøjvej 7, A, 2.	x	
22, Østerhøjvej 7, B, 2.		
23, Østerhøjvej 9, A, st.		
24, Østerhøjvej 9, B, st.		
25, Østerhøjvej 9, A, 1.		
26, Østerhøjvej 9, B, 1.	x	
27, Østerhøjvej 9, A, 2.	x	
28, Østerhøjvej 9, B, 2.		
29, Østerhøjvej 11, A, st.	x	
30, Østerhøjvej 11, B, st.	x	
31, Østerhøjvej 11, A, 1.		
32, Østerhøjvej 11, B, 1.	x	
33, Østerhøjvej 11, A, 2.	x	
34, Østerhøjvej 11, B, 2.		
35, Østerhøjvej 13, A, st.		x
36, Østerhøjvej 13, B, st.	x	
37, Østerhøjvej 13, A, 1.	x	

# A ndelsboligforeningen P lantagen II, Måløv

Referat ved ordinær generalforsamling 16. april 2013

38, Østerhøjvej 13, B, 1.		
39, Østerhøjvej 13, A, 2.		
40, Østerhøjvej 13, B, 2.	x	
41, Østerhøjvej 15, A, st.	Fælleslejl.	
42, Østerhøjvej 15, B, st.	x	
43, Østerhøjvej 15, A, 1.	x	
44, Østerhøjvej 15, B, 1.		
45, Østerhøjvej 15, A, 2.	x	
46, Østerhøjvej 15, B, 2.	x	
47, Østerhøjvej 17, A, st.	x	
48, Østerhøjvej 17, B, st.	x	
49, Østerhøjvej 17, A, 1.	x	
50, Østerhøjvej 17, B, 1.		
51, Østerhøjvej 17, A, 2.		x
52, Østerhøjvej 17, B, 2.	x	

## 2. Valg af dirigent

---

Kirsten Sjeldan fra SJELDANI Boligadministration blev enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til foreningens vedtægter og at den var beslutningsdygtig.

## 3. Bestyrelsens beretning

---

Beretningen er rundsendt til alle medlemmer forud for generalforsamlingen, samt lagt ud på foreningens hjemmeside Plantagen2.dk. Der henvises hertil.

Kirsten Sjeldan spurgte om der var kommentarer el. lign. til beretningen.

Kim Nørgaard gennemgik den i korte træk og knyttede en kommentar til punktet i beretningen "vedligeholdelsesrapporten". Dette punkt omhandler de forestående udbedringer / forbedringer, som bestyrelsen har brugt meget tid på gennem det sidste år, samt vigtigheden af, hvorfor generalforsamlingen bør give grønt lys til bestyrelsens fortsatte arbejde.

Betina Hjorth uddybede punktet i detaljer og udleverede "Plantagen II – Vedligeholdelses-projekter 2013" (vedlægges også nærværende referat) som omhandler udbedring af murværket omkring de eksisterende sålbænke og isolering af tagudhæng og afrensning af skimmel på taglofter.

Årsagen til at tallene først kommer frem nu er, at det har taget tid at få tilbuddene hjem. Udgiften til de 2 projekter udgør 320.000 kr. incl. moms. Udgiften kan betales af foreningens opsavede midler.

Søren 7A, 2. spurgte til efterisolering af loftlemme for 2. sals lejlighederne, idet han mente, at punktet bør ligge indenfor den indvendige vedligeholdelse. Forsamlingen enedes om, at det selvfølgelig skal indgå i den samlede regning for arbejdets udførelse.

Kirsten Sjeldan mente godt, at generalforsamlingen kunne give deres godkendelse af dette ekstra punkt, som vil blive uddybet senere i budgettet. Punkterne var ikke ukendte for medlemmerne og var ofte blevet drøftet. Pengene står der og bestyrelsen beder GF om at godkende det her til aften.

# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Referat ved ordinær generalforsamling 16. april 2013

---

Det blev besluttet, at offentliggøre dokumentet "Plantagen II – Vedligeholdelsesprojekter 2013" på foreningens hjemmeside, samt at give andelshaverne, som ikke deltog i generalforsamlingen mulighed for at gøre indsigelse mod udførelsen af vedligeholdelsesprojektet.

Beretningen blev modtaget med et "godt stykke arbejde" Beretningen blev herefter godkendt og bestyrelsen fik applaus fra samtlige fremmødte medlemmer.

## 4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

---

Kirsten Sjeldan gennemgik årsregnskabet for 2012.

Der var igen kommentarer til renteswaplånene. Kirsten Sjeldan oplyste, at det er den finansieringsform, foreningen selv har valgt. Når der indgås en swapaftale sikres boligafgiften, fordi man aftaler en fast rente. Bagsiden ved denne finansieringsform kan være store kursudsving, som har indvirkning på andelsværdien. På nuværende tidspunkt er andelsværdierne meget påvirkede af en lav rente, som giver en høj kurs på swappen og derved et fald i andelsværdien.

Der er jo ingen af foreningens lejligheder der handles til fuld andelsværdi og det kunne skabe stabile forhold, hvis man fx indarbejder en reserve, før udregning af andelsværdi, denne reserve kunne "opsluge" de kursudsving, som giver en svingende andelsværdi og kunne medføre en større stabilitet i andelskronen. Stabile andelsværdier er mere attraktive for handlende og for de långivende banker.

Svend i 11A, st mente, at vurderingsprisen er alt for høj. Ovenstående forklaring omkring regulering af andelskronen gør sig tilsvarende gældende her. Det er generalforsamlingen der fastsætter andelsværdien, den kan aldrig blive højere end maksimalprisen, men det er helt lovligt at sætte den ned, fx ved at indarbejde en reserve.

Kirsten Sjeldan oplyste, at der er faldet en højesteretsdom i januar 2013, som betyder, at der skal ske kontrol af andelsværdien i forbindelse med hver en handel der indgås i løbet af året. Det bliver administrator der i første omgang laver denne kontrol. Såfremt administrator skønner, at revisor skal inddrages, vil revisor udregne andelsværdien. Der vil være omkostninger forbundet med såvel kontrol som regulering for sælger.

John 11B, st. spurgte til foreningens vandregnskab og fordeling og udregning.

Kim Nørgaard forklarede, at hver andelshaver bliver afregnet for de m<sup>3</sup> vand der aflæses og det evt. restvand der måtte være bliver lagt ind i driftsbudgettet. Ydermere blev forsamlingen bedt om at huske at aflæse vandmåleren og indlevere tallet rettidigt til bestyrelsen.

Årsregnskab og andelsværdi blev godkendt.

**Andelsværdien (andelskronen) udgør 1,22 pr. indskudt krone.** Andelsværdien skal kontrolleres inden salg. Se ovenfor.

## 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

---

Kirsten Sjeldan redegjorde for budgettet for 2013 punkt for punkt.

# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Referat ved ordinær generalforsamling 16. april 2013

---

Kirsten Sjeldan uddybede punktet fra bestyrelsen beretning "vedligeholdelsesrapporten" og det arbejde der skal igangsættes blev indsat i budgettet.

Budgettet blev godkendt med de rettelser, at der anvendes kr. 320.000 til udbedring af murværk og isolering af tagudhæng og afrensning af skimmelsvamp på taglofter.

Rettet budget vedlægges og træder i stedet for tidligere udleveret.

## 6. Forslag

---

### Forslag 1 – Turnusordningen

---

Turnusordningen, jfr. vedtægtens § 9.5 – 9.9., fortsætter, såfremt X husstande tilmelder sig ordningen inden den 1. maj 2013.

#### Motivation:

I henhold til vedtægterne § 9.5. kan bestyrelsen fastsætte en plan for det arbejde der skal udføres i turnusordningen. Hvis ordningen skal fortsætte synes bestyrelsen, at der nedsættes enkelte arbejdsgrupper, der bliver ansvarlige pr. blok (forhåbentlig egen blok). Det vil betyde at man bliver ansvarlig for et mindre areal, men til gengæld skal man være over området mere (oftere) end før. Formålet er større ansvarlighed, også for detaljerne. X husstande = på niveau med nu, så økonomien bliver den samme. Der vil stadig være behov for en der er ansvarlig for indkøb og vedligeholdelse af maskinpark. Dennis har haft denne tjans, og har derfor været fritaget for at deltage i arbejdsweekenderne.

**Stiller:** Bestyrelsen  
**Der stemmes om:** at ovennævnte vedtages  
**Afstemning:**  
For: 22  
Imod: 0  
hverken enten eller: 0  
**Forslaget blev vedtaget.**

### Forslag 2 – Turnusordningen

---

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå kontrakt med et servicefirma til at udføre de nødvendige opgaver, som løses via turnusordningen, såfremt der ikke er nok husstande, der tilmelder sig ordningen.

**Stiller:** Bestyrelsen  
**Der stemmes om:** at ovennævnte vedtages  
**Afstemning:**  
**Forslaget blev vedtaget.**

### Forslag 3 – Indmeldelse i ABF

---

Foreningen indmeldes i ABF - Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.  
Hvad får man for sit kontingent?

1. Sekretariat med daglig åbningstid (for alle medlemmer, ikke kun bestyrelsen)
2. ABF's standarddokumenter (er tilgængelige på deres hjemmeside)
3. Gratis medlemsblad ABF NYT med gode artikler om andelsboligområdet
4. Gratis Juridisk rådgivning indenfor andelsboligområdet
5. Gratis Økonomisk rådgivning vedr. regnskaber og finansiering
6. Omfattende kursusprogram for bestyrelsesmedlemmer
7. Gratis medlemsarrangementer over hele landet
8. ABF-Håndbog til medlemspris
9. Adgang til voldgiftsordning
10. Bestyrelses- og besvigelsesforsikring

# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Referat ved ordinær generalforsamling 16. april 2013

---

11. Gratis udpegning af Vurderingsmand
12. Juridisk og praktisk rådgivning ved oprettelse af nye foreninger

Pris pr. medlem: kr. 184,00 årligt  
Pris i alt: kr. 6.440,00 årligt

**Stiller:** Jennifer Johansen - 13, 1 A  
**Der stemmes om:** at ovennævnte vedtages  
**Bortfalder**

## Forslag 4 – Bogføring/regnskab laves af bestyrelsen

---

Bogføring/Regnskabet skal laves af kasserer i bestyrelsen.

1. Oprette en konto i Economic Regnskabsprogram, som koster 193,75 mdr./ 2.325,00 pr. år
2. Lave månedlige girokort til medlemmer hver måned
3. Bogføring af kreditor/debitor/finans bilag hver måned
4. Betaling af regninger med godkendelse fra formanden
5. Opfølgning af restanceskyldner
6. Tilmelde os (inkassofirma), som vil overtage lige så snart forfaldsdatoen er overskredet.  
Koster intet i abonnement. De beholder kun rykkergebyrerne og sagsomkostninger fra debitoren.

Jennifer Johansen melder sig frivilligt til disse arbejdsopgaver som fremtidig kasserer.

**Stiller:** Jennifer Johansen - 13, 1 A  
**Der stemmes om:** at ovennævnte vedtages  
**Bortfalder**

## Forslag 5 – Opsigelse af Sjeldani

---

### *Opsigelse af kontrakt med Sjeldani*

1. Sjeldani trækker en stor årlig post i vores regnskab
2. Frydkjær sagen er afsluttet
3. Vores lille forening skal være økonomisk sund, så hvorfor bruge 60.000,00 kr. om året, hvis vi selv kan gøre det under 10.000 kr. (Besparelse på Forslag 6  
1.463,00 kr. pr medlem om året hvilket kan medføre at fællesudgifterne falder ned til 805 kr.)

**Stiller:** Jennifer Johansen - 13, 1 A  
**Der stemmes om:** at ovennævnte vedtages  
**Bortfalder**

## Forslag 6 – Vandpumpe

---

***Det skal være tilladt at tilslutte en varmepumpe til ens bolig, hvis man selv står for indkøb og får autoriserede fagfolk til at klare opsætning og montering.***

En varmepumpe består af 3 dele:

Indendørsdelen kan hænge over vinduesparti ud mod altanen, hvorimod udendørsdelen skal stå fast på altanen. Den eneste lyd, du kan høre fra udendørsdelen, er som en ventilator, som vi alle bruger om sommeren. Fjernbetjeningen styrer de to enheder. En god varmepumpe kan både køle, når det er varmt og varme, når det er koldt. Afstemning:

Skal det være tilladt at montere en varmepumpe af autoriserede fagfolk i vores andelsboliger?

# Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Referat ved ordinær generalforsamling 16. april 2013

---

**Stiller:** Jennifer Johansen - 13, 1 A

**Der stemmes om:** at ovennævnte vedtages

**Afstemning:**

For: 3

Imod: 19

hverken enten eller:

**Forslaget er faldet.**

## 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

---

Nyvalgt blev som formand: Søren Tillgaard

Nyvalgt som bestyrelsesmedlem blev: Thomas Kristiansen

**Bestyrelsen består herefter af:**

- Søren Tillgaard, formand** (på valg 2015)
- Thomas Kristiansen** (på valg 2014)
- Betina Hjorth** (på valg 2015)
- Kim Broman** (på valg 2014)
- Jennifer Johansen** (på valg 2014)

Nyvalgt som suppleanter for 1 år blev:

Shanny Naouri Nicolaisen 1. suppleant

Lizzi Larsen 2. suppleant

## 8. Eventuelt.

---

Hanne og Flemming 9A, 2. lagde ud med at fortælle at den 21. august 2013 er det 10 år siden Plantagen2 blev stiftet ved den første ordinære generalforsamling. Den 29. august 2013 er 10 års dagen for det første spadestik til de vi i dag kalder Plantagen2. Og den 27. september 2013 er der gået 10 år siden der var rejsegilde på blok 7-9. Hanne har fotografier liggende derhjemme. Der blev snakket om at lave et lille arrangement på 10 års dagen, hvor beboerne kunne komme og få et glas og se på gamle billeder.

Betina (bestyrelsesmedlem) henstiller til at man ikke smider pottedplanter ud i plantagen, da dette er forbudt. Man må ikke smide sine planter i naturen ej heller i Plantagen bag fodhegnet.

Hanne 9A, 2. konstaterer, forud for den kommende generalforsamling i Grundejerforeningen, at hun kan se at Jennifer (bestyrelsesmedlem) udtræder af Grundejerforeningens bestyrelse. Jennifer bekræfter dette, men vil ikke gå i detaljer.

Arbejdsdatoer i foreningen fastlægges til **lørdag 31. august 2013** samt **søndag 4. maj 2014**

Dirigenten takkede de fremmødte for en aktiv deltagelse og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:  
Kirsten Sjeldan

Som bestyrelse:  
Kim Nørgaard  
Peter Sandager  
Betina Hjort  
Kim Broman  
Jennifer Johansen

1 2 6 0 3 5 9 7 ☺ 1 2 6 0 3 5 9 7  
9 5 8 8 5 2 3 0 1 9 5 8 8 5 2 3 0  
7 1 0 4 3 8 ☺ 5 6 7 1 0 4 3 8 ☺ 5

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

Kirsten Sjeldan på vegne af A/B Plantagen II, CVR:17349449-RID:1253095961209, 17/06 2013 kl. 14:22:56

Betina Hjorth Jørgensen på vegne af A/B Plantagen II, PID:9208-2002-2-661327057393, 18/06 2013 kl. 08:44:53

Kim Broman på vegne af A/B Plantagen II, PID:9208-2002-2-254621277731, 18/06 2013 kl. 20:25:04

Kim Nørgaard på vegne af A/B Plantage II, PID:9208-2002-2-678858060112, 18/06 2013 kl. 22:00:45

Peter Sandager Nielsen på vegne af A/B Plantagen II, PID:9208-2002-2-064125508811, 19/06 2013 kl. 07:38:39

Jennifer Lindberg Johansen på vegne af A/B Plantagen II, PID:9208-2002-2-011992684057, 01/07 2013 kl. 13:31:54

**Penneo™**

Dokumentet er signeret digitalt med NemID via Penneo.com