

AB Plantagen II

Referat fra ordinær generalforsamling den 10. juni 2020

Onsdag den 10. juni 2020, 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, 3 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.	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.		X	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.	X	
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.	X	
Østerhøjvej 11, A, 2.	X		Østerhøjvej 17, A, 2.		
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:

Den nuværende bestyrelse tiltrådte på den Ekstraordinære Generalforsamling d. 14 november 2019. Denne beretning dækker bestyrelsens arbejde fra denne dato og frem til nu.

Overordnet set har det været en rolig periode i foreningen, uden de store udfordringer eller projekter. Men de sidste 3 måneder har selvfølgelig været påvirket af Corona-krisen og de begrænsninger vi alle er underlagt.

Planlægning af Generalforsamling og Fælles arbejdsdag

Vi har måttet udsætte årets Generalforsamling, som oprindeligt var planlagt til afholdelse d. 14/4 2020. Vi diskuterede hvorvidt vi skulle afholde et virtuelt arrangement, når vi nu ikke kunne mødes fysisk. Men blev enige om, at det er vigtigt at mødes fysisk, for at sikre at alle kan blive hørt, uanset teknisk formåen.

Den fælles arbejdsdag var måske mindre kritisk at udsætte, men vi er glade for at vi den nu er programsat til d. 21/6 2020. Vi har en masse spændende og nødvendige opgaver, vi skal have klaret.

Afslutning af Elevatorprojektet

Renovationen af foreningens elevatorer blev i gang sat i den forrige bestyrelsesperiode. Projektet er nu afsluttet. Vi har stadig et udestående med ridsede døre, men alle de store reklamationer er nu udbedret. Projektet har fyldt forbavsende meget i vintermånederne, så vi er glade for, at kunne bruge vores energi på andre ting fremover.

I forbindelse med afslutningen af elevatorprojektet har vi indgået en ny aftale med Schindler om tilsyn og vedligehold af foreningens elevatorer. Denne aftale indebærer en mindre besparelse årligt, i forhold til den gamle kontrakt.

Termografi undersøgelse

I begyndelsen af marts måned fik vi gennemført en termografi undersøgelse af foreningens bygninger. Ideen var at få et billede af ejendommens energieffektivitet. Desværre viste undersøgelsen, at isoleringen af murværk og tage er mangelfuld (som vi nok også havde en mistanke om). Det er meningen at termografi undersøgelsens resultater skal indgå i udarbejdelsen af en flerårig vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen har planer om at få lavet i næste periode.

Affaldsbeholdere

På sidste Generalforsamling blev det besluttet at udskifte foreningens affaldsbeholdere, således vi kan sortere vores affald i overensstemmelse med de nye retningslinjer fra kommunen. Vi har i indeværende periode arbejdet med designet af affaldspladserne. Vi har planer om selv, at bygge nye aflukker til affaldsbeholderne. Udformningen af disse aflukker er det, vi afklarer nu.

Referater af bestyrelsesmøder

Bestyrelsen besluttede ved sin tiltrædelse, atter at lægge referater af foreningens bestyrelsesmøder ud på hjemmesiden. Vi mener det giver de bedste forudsætninger for andelshaverne, for at orientere sig om de daglige opgaver, som udføres i foreningen. Ligeledes mener vi at referaterne giver beboerne mulighed for at påvirke diverse projekter, mens de pågår.

Legeplads

Foreningen har søgt om, og fået, en byggetilladelse til at reetablere et nyt gyngestativ samt sandkasse på legepladsen bag skuret ved nummer 13 og 15. Begge dele er bestilt og vi afventer levering.



AB Plantagen II

Facebook-gruppe

Foreningen har en Facebook-gruppe: **Andelsboligforeningen Plantagen 2 - Intern for beboere**. Det er en lukket Facebook-gruppe, hvor der bliver skrevet løst og fast om foreningen. Hermed en opfordring til at melde sig til gruppen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 22.948 kr.

Nøgletal som skal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	82.900.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.030 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	600.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	181 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	11.431 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	13.885 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	25.317 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	44 %
----	--	------

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 **2,81 kr.** (sidste år: 2,66 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 2020.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Bestyrelsen stillede forslag (forslag 5) om, at boligafgiften skulle nedsættes med 10 % med virkning fra 1. januar 2020. Reguleringen vil blive foretaget ved næste opkrævning af boligafgift. Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen foreslog, at der indskrives en ny § 6 i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 6A - Digital kommunikation

- 6A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 6A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 6A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 6A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 6A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 6A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



AB Plantagen II

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende tillæg til vedtægt **forandringer i boligen**

Bestyrelsen foreslår, at tillægget til foreningens vedtægt vedr. forandringer slettes, da det ikke længere er aktuelt.

Nuværende formulering, som foreslås slettet:

Tillæg Uanset det i vedtægternes § 10 anførte er det mellem stifterne aftalt, at en andelshaver er berettiget til at udføre forandringer i boligen uden anmeldelse over for foreningens bestyrelse under forudsætning af, at forandringen sker efter aftale med Frydkjær A/S Sjælland, og forandringen er omfattet af Frydkjær A/S Sjælland's samlede entreprise. Efter at foreningen har overtaget den samlede bebyggelse, skal en andelshaver ved ønske om forandring forholde sig i overensstemmelse med vedtægternes §10.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende **bestyrelsesmødereferater**

Et medlem af foreningen stillede forslag om, at foreningens vedtægt ændres således at bestyrelsen bliver forpligtet til at offentliggøre referater fra bestyrelsesmøder overfor foreningens medlemmer.

Følgende foreslås tilføjet i foreningens vedtægt:

29.4 Referater fra bestyrelsesmøder skal være tilgængelige for foreningens medlemmer, eksempelvis på foreningens hjemmeside.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – vedligeholdelse af **vinduer** 2. og sidste etape

Bestyrelsen foreslår, at der igangsættes vedligeholdelse af vinduer mv.

Motivation: Resten af foreningens vinduer trænger til at blive malet, hvorfor bestyrelsen indstiller til at få gennemført 2. og dermed også sidste etape af projektet, som vi påbegyndte tilbage i 2017. Her fik vi renoveret de syd og sydvestvendte vinduer, og nu gælder det altså de resterende. Samtidigt gennemgås fuger omkring vinduerne, glaslister efterses og udskiftes efter behov. Gaihede a/s står for rådgivning.

- De resterende vinduer, som ikke blev malet i 2017 bliver malet.
- Udskiftning af fugerne omkring alle vinduer og døre.
- Udskiftning af glaslister på vinduer, efter behov.
- Reparation af træværk, hvis der måtte være behov.

Beløbsrammen, ifølge Gaihede a/s, ligger et sted omkring 560.000 – 700.000 kr. Projektet finansieres af foreningens likviditet og kræver ikke at der optages lån.

Stemmes der for forslaget, går bestyrelsen i gang med at indhente tilbud i tæt samarbejde med Gaihede, så vi sikrer os den bedst mulige løsning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 - **Nedsættelse af boligafgift**

Foreningens økonomi har forandret sig væsentligt de sidste par år og på den baggrund foreslår bestyrelsen at boligafgiften nedsættes med 10 %. Boligafgiftsnedsættelsen træder i kraft pr. 1. januar 2020 og vil således blive reguleret med tilbagevirkende kraft.

Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 4 Budget.



AB Plantagen II

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne John Klint og Kim Broman på valg – begge modtog genvalg.

Som suppleanter blev Lise Fuhrmann Clausen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kim Nørgaard	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Claus Nørgaard	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Søren Tillgaard	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	John Klint	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Kim Broman	på valg i 2022
1. Suppleant	Lise Fuhrmann Clausen	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Foreningen har ikke aktuelle planer om at overgå til fjernvarme, da det vil være meget dyrt.

De gasfyr, som står i de alle lejligheder, skal den enkelte andelshaver selv vedligeholde. Det er et lovkrav at have en serviceaftale på gasfyret – også dette er den enkelte andelshavers ansvar. Bestyrelsen har tidligere undersøgt muligheden for en fælles serviceaftale på alle gasfyr, men der var ikke tilstrækkelig interesse blandt medlemmerne.

En andelshaver anbefalede, at den afsatte tid til arbejdsdage begrænses, så tiden er afstemt med arbejdsopgaverne. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

En andelshaver anbefalede, at træer, som står meget tæt på ejendommen, beskæres. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

En andelshaver spurgte om hoveddørene snart skal udskiftes, særligt da de nuværende døre ikke er tilstrækkeligt lydisolerede. Bestyrelsen oplyste at hoveddøre vil indgå i vedligeholdelsesplanen.

En andelshaver anbefalede, at der indføres natsænkning på lys på fællesarealerne. En anden andelshaver oplyste at der ikke er tilstrækkelig belysning ved skurene. Bestyrelsen tog dette til efterretning og oplyste, at det kan være svært af efterkomme alle ønsker til den fælles belysning, da nogle af beboerne ser dårligt i mørke.

En andelshaver anbefalede, at adgangskoderne til skurene ændres. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:58.



AB Plantagen II

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 Kim Nørgaard (formand)

Penneo dokumentnøgle: 3ZW88-YAYUJ-ZEX7T-1K8BJ-HOG77-KZ4HC



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.”

Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-06-11 10:13:39Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-11 10:57:30Z

NEM ID 

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>