

AB Plantagen II

Referat fra ordinær generalforsamling den 11. april 2023

Tirsdag den 11. april 2023 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 21 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 22 stemmer.

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.	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.		
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.			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.			Østerhøjvej 17, B, 1.	X	
Østerhøjvej 11, A, 2.	X		Østerhøjvej 17, A, 2.	X	
Østerhøjvej 11, B, 2.			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:

Det følgende er oversigt over de opgaver og projekter, som foreningen har gennemført i den forløbende periode. Vi har kun medtaget de mest væsentlige punkter. Hvis I ønsker et mere detaljeret billede af bestyrelsens arbejde, henviser vi referaterne af de månedlige bestyrelsesmøder, som kan findes på foreningens hjemmeside.

Hegn

Et af årets største projekter var etablering af et nyt hegn ud mod Østerhøjvej. Gennemførelsen af projektet har ikke været lige til. Først var der udfordringer med at få anlægsgartneren til at finde tid til opgaven. Det problem blev heldigvis løst ved at formanden, via sit tømrerfirma, påtog sig opgaven. Det næste problem var en anonym anmeldelse af hegnprojektet til kommunen. Kommunen afgjorde at hegnet var for tæt på skel i forhold til lokalplanen, så de allerede opsatte stolper måtte flyttes en meter ind på grunden. Men på trods af disse benspænd blev hegnet sat op og det er blevet virkeligt flot. Og med etableringen af en ny adgangsvej ved 15-17 er vi klar til at tage diverse nye hyggekrege i brug. Beplantningen i rionet-sektionerne er over vinteren blevet planlagt af Beplantningsudvalget og vil blive gennemført i 2023.

Rentetilpasning

En anden stor opgave i 2022 var gennemførelsen af en rentetilpasning på det ene af foreningens realkreditlån. Sammen med vores administrator afdækkede vi vores muligheder og fremlagde 2 beslutningsforslag på en ekstraordinær Generalforsamling.

Beslutningen blev at fortsætte med det nuværende lån og gennemføre den planlagte rentetilpasning i efteråret.

Vores nye rente endte med at blive ca. 2% højere end tidligere. Men set i lyset af de seneste renteforhøjelser på boligmarkedet, må vi siges at være sluppet nådigt.

Rentetilpasningen har resulteret i en mindre huslejestigning, som vi allerede var orienteret om på den ekstraordinære Generalforsamling.

Fjernvarme

I lyset af de store prisstigninger på naturgas i 2022, valgte vi at puste liv i det fjernvarmeprojekt, som vi havde startet i 2021.

Vi har kontaktet Vestforbrænding omkring tilkobling til fjernvarmenettet. De har lovet at vende tilbage i midten af 2023, hvor tilkoblingen af de resterende boliger på Østerhøjvej starter.

Vi har forsøgt at forberede os ved, at hente plantegninger over vores bygninger. Disse viser heldigvis, at de eksisterende føringsveje kan benyttes til fjernvarmerørene.

Vild natur

Projektet omkring etablering af vild natur bag skuret ved nummer 15 og 17 blev også sat i gang i 2022. Ind til videre har det dog ikke resulteret i noget natur, som er værd at skrive hjem om.

Projektet har kæmpet med både tørke og forbavsende pligttopfyldende turnusordningdeltagere! Men henover efteråret er bedet blevet klargjort, så det forhåbentlig kan stråle i 2023.

Nye andelshavere

I 2022 har fået 2 nye andelshavere. Vi har sagt velkommen til Caroline i 11A, st. og til Line i 13A, st. På nuværende tidspunkt er der 12 på venteliste i forening, plus et par stykker på den interne liste.



AB Plantagen II

Endelig vil vi gerne sige tak til alle jer som af egen drift bidrager til, at gøre vores forening til et dejligt sted at bo. Hvad enten I sidder I udvalg, skovler sne, bestyrer fælleslejlighed eller deltager på arbejdsdage og i turnusordningen, så er I med til at holde foreningen i live. Tak for det!

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 145.727 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 647.958 kr. Omkostningen til etablering af hegn på 306.500 kr. som på sidste generalforsamling blev besluttet skulle finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler, er medregnet i årets resultat. Hvis denne omkostning tages ud af regnskabet, har forening realiseret et overskud på 160.773 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **3,99 kr.** (sidste år: 3,81 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023.

Dirigenten bemærkede, at der er budgetteret med et underskud på 71.231 kr. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for at reducere omkostningen til el, da denne omkostning er steget voldsomt meget.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - 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.

Hvis en låneomlægning vil medføre boligafgiftsstigning, skal dette godkendes på en generalforsamling uanset ovennævnte bemyndigelse.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



AB Plantagen II

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Kim Nørgaard på valg og han modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Claus Nørgaard på valg og han modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Poul Joranyer Jensen og Lise Fuhrmann Clausen, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at de ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Kristoffer Sidenius valgt for to år og Marc Guesnier Ekström valgt for et år.

Som suppleanter blev Søren Tillgaard og Tinna Lindgreen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kim Nørgaard	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Claus Nørgaard	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Kristoffer Sidenius	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Martin Ulrich Brandt	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Marc Guesnier Ekström	på valg i 2024
Suppleant	Søren Tillgaard	på valg i 2024
Suppleant	Tinna Lindgreen	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen forventer at få mere information om det kommende fjernvarmeprojekt medio 2023 – den endelige dato kendes ikke. Projektets økonomi kendes endnu ikke.

Hvis dele af det eksisterende gasfyr skal udskiftes inden da, så overvej muligheden for at anvende brugte reservedele.

Et medlem oplyste at Ballerup Kommune gratis udlåner gasfyr.

Hvis du er interesseret i at deltage i arbejdet med dette projekt, så kontakt gerne bestyrelsen, så du kan komme med i arbejdsgruppen.

Hegn-projektet er nu ved at være afsluttet. Der vil blive plantet klatreplanter i 'hullerne' og sået blomster langs hegnet ud mod gaden. Græsset vil blive fjernet, men der er brug for hjælp til at fjerne græstørv. Der vil blive rundsendt invitation til at deltage i dette arbejde.

Der blev stillet spørgsmål til foreningens planer om etablering af el-lade-standere. Hvis du overvejer at anskaffe en el-bil, er du meget velkommen til at komme med et forslag til fremtidig etablering af lade-standere til en kommende generalforsamling.

Hvis du oplever problemer med gulvvarmen, så er det sandsynligvis blot ventilen som skal serviceres.

Husk at gangarealerne ved skurum skal holdes fri. Der må ikke henstilles effekter.

Sandra (9, 1.B) og Lone (15, 2.A) meldte sig til fælleslejligheds-udvalget. Der skal samtidigt lyde et kæmpe stort tak til Betina (17A, st) for det store arbejde hun har lagt gennem 10 år.



AB Plantagen II

Et medlem stillede forslag om at foreningen indkøber en løv-støvsuger. Bestyrelsen vil se på dette.

Det blev foreslået, at der i forbindelse med turnusordningen afholdes et kickoff om foråret og en fælles afslutning om efteråret, hvor der ryddes ekstra grundigt op. Husk at fjerne blade, inden græsslåning.

Fællesarbejdsdage 2023/2024 afholdes søndag den 14. maj 2023, søndag den 10. september 2023 og lørdag den 4. maj 2024.

Bestyrelsen holder møde den første onsdag hver måned. Medlemmerne er meget velkomne til at møde op til disse møder kl. 19:00-19:30, hvis der er emner, som ønskes drøftet med bestyrelsen.

Samtidigt kom formanden med en bøn til, at man kontakter bestyrelsen via mail. På den måde kan arbejdet ensrettes i stedet for at formanden modtager sms'er, messenger beskeder og lign. Med diverse spørgsmål. Bestyrelsens mailadresse er: bestyrelsenplantagen2@gmail.com.

Husk at vi bor i en andelsboligforening, hvor vi er fælles om at få tingene til at fungere – alle er velkommen til at bidrage.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:15.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på flatcom.dk og på:

<http://plantagen2.sjeldani.dk>

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



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	Andelsboligforeningen Plantagen II
A2	Adresse	Østerhøjvej 7 – 17, 2750 Ballerup
A3	CVR-nr.	29 48 56 58

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	11. april 2023
--	----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	95.500.000 kr.	28.835 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	6.318.467 kr.	1.908 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	556 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



AB Plantagen II

	Teknisk andelsværdi	Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	16.242 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	13.241 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	29.483 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54,3
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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: 041 - AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-04-12 14:02:59 UTC



Carsten Østergaard Volden

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: a5866aed-0055-43b8-9d88-8f14d588f6d2

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-12 18:43:03 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>