

# AB Plantagen II

## Referat fra ordinær generalforsamling den 4. april 2024

Torsdag den 4. 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 20 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 24 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.	X	
Østerhøjvej 7, B, st.	X		Østerhøjvej 13, B, st.		
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.		X	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.	X		Østerhøjvej 15, B, 1.	X	
Østerhøjvej 9, A, 2.			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.		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 en kort beskrivelse af de emner, som har optaget bestyrelsen i den forløbne periode. Vi har kun medtaget de mest væsentlige punkter. Hvis I ønsker et mere detaljeret billede af årets opgaver, kan I med fordel kigge i referaterne af de afholdte bestyrelsesmøder i 2023. Referaterne ligger på foreningens hjemmeside.

### Vilde blomster og klatreplanter

Det største (og smukkeste) projekt i 2023 var uden tvivl Planteudvalgets plan for etablering af bedemæssige vilde blomster langs med hegnet ud mod Østerhøjvej. Der blev skovlet jord, sået og plantet til den store guldmedalje. Og da en længere tørkeperiode truede med at ødelægge det hele, fik vi indkøbt vandslanger og etableret en turnusordning med vanding af bedene.

Resultatet blev helt fantastisk!

Tak til Planteudvalget for deres store arbejde. Og tak til alle som har bidraget til at dette projekt blev succes!

### El

2023 blev året hvor foreningens udgifter til El pludselig steg med en faretruende hastighed. Baggrunden var selvfølgelig energikrisen i forbindelse med Ruslands invasion af Ukraine. Men en defekt el-radiator i elevatortårnet ved 7-9 og en ufordelagtig el-aftale med Ørsted gjorde problemet meget værre. Vores månedlige udgifter til El blev mangedoblet.

Vi fik håndteret el-radiatoren og skiftet el-selskab, så nu er vores udgifter tilbage i et acceptabelt niveau. Men det kan desværre ses på regnskabet for 2023, at vi blev hårdt ramt.

### Fjernvarme

Vi havde i begyndelsen af året lavet de indledende øvelser til at blive koblet på fjernvarmenettet. Vi fandt plantegninger frem, som viste føringsvejene i de enkelte punkthuse og tog kontakt til Vestforbrænding, som er fjernvarmeleverandør i vores område. Men Vestforbrænding har tilsyneladende udsat sit projekt med at få de sidste ejendomme på Østerhøjvej koblet på fjernvarmenettet. Samtidig er økonomien i en eventuel omlægning blevet væsentlig dårligere, set i lyset af de faldende naturgaspriser. Vi lader det være op til den nye bestyrelse efter GF om projektets skæbne.

### Elevatorer

En anden opgave som har optaget bestyrelsen og som har belastet foreningens økonomi i 2023, er foreningens 3 elevatorer. Udgifterne til vedligehold og reparationer af elevatorerne stiger stødt.

Vores leverandør finder hele tiden nye ting, som skal efterses eller skiftes. Da nogle andelshavere er afhængige af at elevatorerne virker, har vi ikke set anden udvej end at betale. Men der skal findes en permanent løsning i forhold til udgifterne til vedligehold af elevatorerne.

Vi skal også i den her forbindelse kraftig opfordre de beboere, som er bruger af elevatoren, om at sørge for at støvsuge/fejle i dørrillen jævnligt. Vi oplever nemlig mange driftstop netop fordi døren ikke kan lukke ordentlig pga. snavs, blade eller lign. **Vi kan spare rigtig mange penge lige dér, hvis bare vi hjælper til, en gang imellem.**

### Nye andelshavere

I det forgangne år, har vi sagt god dag og velkommen til nye andelshavere Majbritt og Mikkel.

Problemerne med elevatorerne blev drøftet. Bestyrelsen har undersøgt mange muligheder, men endnu ikke fundet en løsning, som løser problemerne. En udskiftning af elevatorerne vil være en stor omkostning for foreningen.



# AB Plantagen II

Planteudvalget fortalte om deres arbejde og planteudvalget blev med applaus takket for deres arbejde.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning** og bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 111.754 kr. efter betaling af afdrag på foreningens realkreditlån med 655.787 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **3,76 kr.** (sidste år: 3,99 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

Der blev stillet spørgsmål til ejendommens vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive lavet en ny vedligeholdelsesplan, når den gamle udløber.

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.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:



# AB Plantagen II

## § 10 Forandringer (tilføjelse)

- 10-5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 10-6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-4, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.
- 10-7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## § 21 Eksklusion (Tilføjelse)

- 21-1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
  - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist.
  - D) Foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 6,
  - E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - G) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 - Nedsættelse af arbejdsgruppe - fjernvarme

Sandra Poulsen stiller forslag om at der nedsættes en arbejdsgruppe til undersøgelse af indlæggelse af fjernvarme i AB Plantagen II

Motivation: Vestforbrændingen har igangsat arbejdet med udrulning af fjernvarme i Ballerup kommune inkl. Østerhøj-kvarteret. Den seneste udmelding fra Vestforbrændingen er, at arbejdet påbegyndes i 2026 i vores kvarter. Vores Grundejerforening, Østerhøj Syd, mødes med Ballerup kommune den 30. maj til orientering herom.

På baggrund af det fremskredne arbejde, foreslås det, at der nedsættes en arbejdsgruppe i Plantagen 2. Første opgave for gruppen er, at danne sig et overblik over hvilke ting, vi som forening skal have klar, hvis vi ønsker at tilslutte os fjernvarmenettet. Her kan der muligvis trækkes på Vestforbrændingens rådgivning ift. de tekniske ting som rørføring, etablering af varmecentral mv. Sjældani kan muligvis også være behjælpelig ift. rådgivning, hvis en forening siger ja til så stor en infrastrukturel ændring som varmekilde må siges at udgøre. Alene beslutningen herom, skal (formentlig) træffes formelt ved afstemning?



# AB Plantagen II

Arbejdsgruppen skal afholde et møde for Plantagen 2s medlemmer, hvor overblikket præsenteres. Ved mødet kan foreningen blive enige om de næste skridt som f.eks. klargøring af beslutningoplæg for indlæggelse af fjernvarme færdiggøres.

Til orientering, vil Grundejerforeningen tilbagelægge til medlemmerne efter mødet med kommunen. Der vil altså også være behov for, at Plantagen 2 kan koordinere og holde sig orienteret med dem.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af Sandra (7 B 2.), Janne (11 B st.) og Lise (15 B 2.)

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Marc Guesnier Ekström på valg og han modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Martin Ulrich Brandt, var fraflyttet foreningen, og der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Dan Lindgreen valgt.

Som suppleanter blev Søren Tillgaard og Janne Paulick 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	Dan Lindgreen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Marc Guesnier Ekström	på valg i 2026
Suppleant	Søren Tillgaard	på valg i 2025
Suppleant	Janne Paulick	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv

Hele bestyrelsen blev med applaus takket for deres indsats.

## Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En række mindre vedligeholdelsesopgaver blev nævnt. Bestyrelsen oplyste, at disse vil blive udbedret. Hvis man ser noget, som trænger til vedligeholdelse, så send gerne en mail til bestyrelsen.

Et medlem oplyste, at vinduerne trænger til vedligeholdelse. Behovet for vedligeholdelse af vinduer vil blive gennemgået når der skal laves en ny vedligeholdelsesplan.

Fælleslejlighedsudvalget fortalte om deres arbejde og at der hver 2. torsdag i måneden kl. 19:00 afholdes krea-dag, hvor alle er velkommen uanset hvilke kreative projekter de måtte have gang i. Forslag til andre fælles arrangementer er meget velkommen. Der vil blive rundsendt en orientering om, hvordan fælleslejligheden kan bookes samt med andre praktiske oplysninger. Fælleslejlighedsudvalget vil gerne have flere medlemmer. Fælleslejlighedsudvalget blev med applaus takket for deres arbejde.



# AB Plantagen II

Et medlem foreslog, at der etableres regnvandsopsamling, som kan anvendes i tørre perioder. Forsamlingen var positiv overfor denne ide.

Det kan være svært at få plads til cykler i foreningens cykelstativer. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive lavet en cykel-oprydning i forbindelse med den kommende arbejdsdag.

Flere medlemmer efterspurgte el-ladere til el-biler.

Skema med turnusordning er blevet rundsendt. Den 11. april kl. 17:00 holdes der et møde, hvor disse arbejdsopgaver vil blive gennemgået.

Kommende arbejdsdage:

**Lørdag den 4. maj 2024,  
Søndag den 8. september 2024 og  
Søndag den 4. maj 2025**

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

--- 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	AB Plantagen II
A2	Adresse	Østerhøjvej 7 - 17, 2750 Ballerup
A3	CVR-nr.	2948 5658

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	4. april 2024
--	---------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien 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"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	90.800.000 kr.	27.415 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.000.000 kr.	906 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
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	621 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	15.279 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	13.072 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	28.351 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)	52,5 %
	(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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-05 09:18:22 UTC



## Kim Nørgaard

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 041 - AB Plantagen II

Serienummer: 48b8acb7-9627-4fab-ba49-aaac98dc4ac7

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-05 10:12:31 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 tidsstempelt 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/validator**