

# AB Plantagen II

## Referat fra ordinær generalforsamling den 9. april 2026

Torsdag den 9. april 2026 kl. 18:00, 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 25 medlemmer.

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.  |          |          | Østerhøjvej 13, B, st. |              |          |
| Østerhøjvej 7, A, 1.   | X        |          | Østerhøjvej 13, A, 1.  | X            |          |
| Østerhøjvej 7, B, 1.   |          |          | Østerhøjvej 13, B, 1.  | X            |          |
| 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. | FælleXslejl. |          |
| 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.  |              |          |
| 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. | 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.  | 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 administrator Carsten Volden 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 By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.



# AB Plantagen II

## Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Denne beretning beskriver det arbejde bestyrelsen har udført i 2025. Der er tale om en sammenfatning, som beskriver hovedemnerne. Hvis man ønsker en mere detaljeret beskrivelse, kan man med fordel kigge i referaterne fra bestyrelsesmøderne for 2025, som befinder sig på foreningens hjemmeside.

### Fjernvarme

Fjernvarmeudvalget har fået svar fra Vestforbrænding. De har kategoriseret os som storkunde. Det betyder at vi kan få en stikledning og en måler pr. punkthus. At vi er storkunde betyder, at vi ikke kan få en abonnementsordning i de enkelte lejligheder. Det komplicerer jo projektet. Vi fortsætter dialogen med Vestforbrænding.

### Ny formand

Mikkel og familie flyttede fra foreningen i september og derfor blev posten som formand pludselig ledig. Heldigvis var Kristoffer villig til at overtage posten. Det har selvfølgelig været noget af en stejl indlæringskurve, men det er gået godt hen over slutningen af 2025

### Energimærke

Foreningen har fået nyt Energimærke for en 10-årig periode. Vores bygninger er stadig kategoriseret som "C" Vedligeholdelsesplan Vi har også fået udfærdiget en ny vedligeholdelsesplan i samarbejde med firmaet Ingeman Fischer. Vedligeholdelsesplanen indeholder ikke nogen akutte mangler. Planen skal fornys i 2029

### Opsigelse af YouSee aftale

Med baggrund i en beslutning på seneste Generalforsamling har bestyrelsen arbejdet på at opsig foreningens aftale med Yousee og flytte abonnenterne over til de enkelte andelshavere. Aftalen er opsagt og vi arbejder på at få en smertefri overgang til individuelle aftaler for dem som ønsker, at fortsætte med deres tv-pakke. Administrator oplyste at der vil blive opkrævet copydan-afgift på 7,74 kr. pr. andel for første kvartal 2026.

### Kloak

Vi har fået inspiceret og rensat de lodrette rør, samt fået spulet afløb. Det har afhjulpet de problemer, som nogle andelshavere oplevede

**Nye andelshavere** I 2025 har sagt velkommen til disse nye andelshavere:

A, 1. Emilia og Senna Trasborg Hansen

9 B, 1. Helle og Anders Bjerre

13 B, 1. Malene Henningsen

15 A, 1. Mariam Badr og Mohammad El-Sayed

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 44.649 kr., efter betaling af afdrag på foreningens realkreditlån med 671.728 kr. På foreningens bankkonto stod der ved årets udgang 871.217 kr.



# AB Plantagen II

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **4,00 kr.** (sidste år: 3,90 kr.). Der blev stillet forslag om, at andelsværdien skulle fastsættes til 4,15 kr., ved afstemning blev dette forslag ikke vedtaget.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 5 – Orientering om fjernvarmeprojekt

---

Der er ikke sket så meget med projektet det seneste år, da vi stadig venter på informationer om pris og øvrige betingelser for tilslutning til fjernvarmenettet. Seneste nyt er at tilslutning vil blive mulig i foråret / efteråret 2027. Når disse oplysninger foreligger, vil der blive lavet et egentligt forslag, som en kommende generalforsamling kan tage stilling til.

Hvis nogle andelshavere vil undersøge mulighederne for solceller og/eller varmepumper som alternativ til fjernvarme, er de meget velkomne til at undersøge dette.

## Ad 6 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønskede 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 også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 2 - venteliste

Bestyrelsen foreslog at administrationen af foreningens ventelister overtages af administrator. Foreningen har i dag to ventelister, således som beskrevet i foreningens vedtægt § 13.2 punkt B) og C).

13.2 Fortrinsret til at overdrage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.



# AB Plantagen II

- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- C) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigblevne bolig. Bekendtgørelsen skal angive, hvilken bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen jfr. § 13.1.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Gebyr for at være indtegnet på ventelisten på 250 kr. årligt betaler de personer, som er indtegnet på ventelisten til administrator. Administrator tager dog minimum 2.500 kr. årligt for at administrere ventelisten, så hvis der er indtegnet mindre end 10 personer på ventelisterne, betaler foreningen differencen.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 3 – etablering af ny el-lader-stander

Bestyrelsen foreslog, at der opsættes en ny lade-stander til el-biler. Pris maksimalt 150.000 kr. som finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler. Den løbende drift (ca. 1.200 kr. årligt) finansieres over foreningens driftsbudget som en del af vedligeholdelsesbudgettet. Vedlagt finder du materiale fra TakeCHARGE, som beskriver løsningen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

## Forslag 4 – etablering af hegn ved område 7-9

To andelshavere stillede forslag om at der etableres hegn om foreningens skraldespande

Motivation:

For at få det gjort pænere og mindre synligt, men også for at skraldespandene står mere stabilt. De bliver ofte ødelagt. Vi vil foreslå at det bliver lavet magen til det som børnehaven har også i samme farve.

Vi indhenter gerne tilbud, hvis det bliver vedtaget.

Vores forslag, er at der bliver sat 1 hegn op ud mod parkeringsområdet, så skraldespandene kan stå langs hækken og langs hegnet, med indgang foran fra skuret.

Flere andelshavere var enige i, at dette var en god ide. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for at forslaget gennemføres som en opgave på en kommende arbejdsdag, hvis det økonomisk kan holde sig indenfor det beløb som i budgettet er afsat til vedligeholdelse.

Forslaget blev ikke taget til behandling, da forslaget manglede oplysninger om pris og dermed de økonomiske konsekvenser for foreningens medlemmer.

## Forslag 5 – etablering af skilte ved vores parkering ved børnehaven

Shanny Naouri og Carsten Snebjerg stiller forslag om at der indkøbes og placeres skilte. "Privat parkering", ved hver parkeringsplads.

Motivation:

Det er meget ofte at vores parkeringsplads bliver anvendt af forældre til børnehaven og ved arrangementer i festlokalet.

Pris kr. 500,- pr skilt i aluminium med spyd til jorden, så de kan placeres ind mod hækken ved hver parkeringsplads.



# AB Plantagen II

Forslaget blev ikke taget til afstemning, da bestyrelsen allerede har behandlet og vedtaget det på et bestyrelsesmøde.

## Ad 7 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Kristoffer Sidenius på valg da han forventer at fraflytte foreningen. Som ny formand blev Dan Lindgreen valgt for et år. Derudover var bestyrelsesmedlem Marc Guesnier Ekström på valg – han modtog genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Manja Fie Molbæk og Kenneth Jensen valgt.

Som suppleanter blev Anders Bjerre og Janne Paulick valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

|                   |                              |                |
|-------------------|------------------------------|----------------|
| Formand           | <b>Dan Lindgreen</b>         | på valg i 2027 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Morten Lund Mærsk</b>     | på valg i 2027 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Kenneth Jensen</b>        | på valg i 2028 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Manja Fie Molbæk</b>      | på valg i 2028 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Marc Guesnier Ekström</b> | på valg i 2028 |
| Suppleant         | <b>Anders Bjerre</b>         | på valg i 2027 |
| Suppleant         | <b>Janne Paulick</b>         | på valg i 2027 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv

Hele bestyrelsen blev med applaus takket for deres indsats. Foreningens afgangende formand Kristoffer Sidenius blev ligeledes takket for indsatsen med applaus.

## Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Referater fra bestyrelsens møder vil fremover blive lagt i foreningens dokumentarkiv i Flatcom / på hjemmesiden.

Bestyrelsen arbejder på at få opdateret velkomstmappen. Når den er færdig vil den blive udsendt til alle medlemmer.

Der afholdes fælles arbejdsdage på følgende datoer

Søndag den 3. maj 2026 kl. 10:00

Søndag den 6. september 2026 kl. 10:00

Søndag den 2. maj 2027 kl. 10:00

Søndag den 5. september 2027 kl. 10:00

Nærmere information vil blive udsendt eller hængt op.



# AB Plantagen II

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
[beboer.byogbolig.com/forening/plantagenII](https://beboer.byogbolig.com/forening/plantagenII)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Carsten Volden (dirigent) og Dan Lindgreen (formand)

# 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.”

## Dan Lindgreen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 041 - AB Plantagen II

Serienummer: 67a67996-d87c-4bcb-a1dc-b4db9d492489

IP: 109.59.xxx.xxx

2026-04-13 08:24:32 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-13 09:32:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.