

AB Plantagen II

Referat fra ordinær generalforsamling den 6. april 2022

Onsdag den 6. april 2022 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.

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.			Østerhøjvej 15, A, 1.	X	
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.			Østerhøjvej 17, A, 1.	X	
Østerhøjvej 11, B, 1.	X		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.

Formanden oplyste at andelshaver og bestyrelsesmedlem John Klint var gået bort. Bisættelsen finder sted tirsdag den 12. april kl. 11:00. Familien har frabedt sig blomster til bisættelsen og har i stedet opfordret til, at støtte Kræftens Bekæmpelse. Foreningen donerer derfor 1.000 kr. til Kræftens Bekæmpelse.



AB Plantagen II

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.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Dette er bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2021/2022. Det følgende er en opsummering af de opgaver vi har brugt tid på i den forgangne periode. Hvis man ønsker et lidt mere detaljeret billede af bestyrelsesarbejdet, kan man orientere sig i referaterne af bestyrelsesmøderne, som ligger på foreningens hjemmeside

Legeplads

Legepladsen blev endelig færdig i 2021. Gyngestativ, sandkasse og basketballkurv blev sat op ved fælles hjælp. Og efter en lidt langvarig og bøvlet proces blev legepladsen godkendt til brug. Vi er meget glade for at foreningen igen har en fungerende legeplads til gavn for alle. Så nu er der ingen undskyldning for ikke at tage en tur på gyngerne!

Udearealer

Vi har arbejdet en del på at afdække nye muligheder for vores udearealer. Blandt andet har vi talt med en landskabsarkitekt om mulige scenarier. Det er et arbejde som fortsætter i den nye bestyrelsesperiode, men vi er dog kommet frem til et forslag for udformningen af et hegn ud mod Østerhøjvej. Forslaget er med på dette års generalforsamling.

Affaldssortering

2021 blev året hvor vi fik etableret den længe ventede affaldssortering i foreningen. Alle de nye affaldsbeholdere kunne heldigvis være på den plads, som oprindeligt er sat af til affald ved hhv. 7-9 og 13-17. Det er bestyrelsens opfattelse at introduktionen af affaldssortering er gået forholdsvis smertefrit og at alle har taget ordningen til sig.

Elevatorer

Foreningens elevatorer har også været et fokuspunkt i den forgangne periode. Vores leverandør meddelte os, at der skulle skiftes hydraulikolie på systemerne i de tre elevatorårne, hvilket desværre var en uventet udgift. Men det generelle indtryk er at elevatorerne har været mere stabile i denne periode, end tidligere.

Ny revisor

Foreningen har fået en ny revisor. Valget faldt som bekendt på Kenn Elmgren fra Aaen & Co. Statsautoriserede Revisorer. Bestyrelsen har allerede hilst på den nye revisor og vi ser frem til et godt samarbejde

Nye andelshavere

Der har også været godt gang i udskiftningen af andelshavere i foreningen. Vi kan sige goddag en lang række nye naboer. Blandt andet er Gunnar og Lone flyttet ind oppe i 15A, 2. Og Marc har overtaget Kems lejlighed her fra den 1. april i år. Og så har vi en rokade i foreningen, hvor Perparim og familien overtager Kaj's lejlighed, da han desværre er gået bort. Det åbner op for endnu en ny beboer Line, som flytter ind i Perparims gamle lejlighed. Velkommen til alle



AB Plantagen II

Gasopvarmning

Bestyrelsen undersøger alternativer til foreningens nuværende løsning med opvarmning med gas. Et konkret forslag vil komme på en kommende generalforsamling. Der blev nedsat et udvalg, som skal arbejde videre med projektet.

Et medlem oplyste at børnehaven anvender foreningens skraldecontainere. Bestyrelsen vil tale med børnehaven om dette.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 474.230 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 640.224 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 6. april 2022

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

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	92.900.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	28.050 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	606 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	15.481 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	13.397 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	28-878 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2022)
----	---	-----------



AB Plantagen II

Friværði

P Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 51 %

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.

Bestyrelsen havde sammen med administrator indhentet nogle beregninger på omlægning af foreningens afdragsfrie F5 lån (restgæld: 23.027.000 kr.) da lånet skal rentetilpasses pr. 1/10-2022.

Hvis foreningen blot afventer at det nuværende afdragsfrie F5 lån rentetilpasses pr. 1/10-2022 forventes (estimat) det at medføre følgende ændringer:

Låntype ...	Afdragsfrit F5 lån (samme som nu)
Renten vil stige med ...	0,8391 %
Årlig ydelse (1. år) vil stige med ...	96.325 kr.

Hvis foreningen omlægger lånet til et nyt afdragsfris F5 lån pr. 22/3-2022 vil det medføre følgende ændringer:

Låntype ...	Afdragsfrit F5 lån (samme som nu)
Renten vil stige med ...	0,5497 %
Årlig ydelse (1. år) vil stige med ...	82.876 kr.

Hvis foreningen omlægger lånet til et nyt afdragsfris fast forrentet lån pr. 22/3-2022 vil det medføre følgende ændringer:

Låntype ...	Afdragsfrit obligationslån med fast rente på 2,5 %
Renten vil stige med ...	2,2768 %
Årlig ydelse (1. år) vil stige med ...	444.148 kr.

Hvis foreningen omlægger lånet til et nyt afdragsfris fast forrentet lån pr. 1/10-2022 forventes (estimat) det at medføre følgende ændringer:

Låntype ...	Afdragsfrit obligationslån med fast rente på 2,5 %
Renten vil stige med ...	2,2768 %
Årlig ydelse (1. år) vil stige med ...	492.045 kr.

Da likviditetspåvirkningen ved optagelse af et fast forrentet lån bliver for stor, har foreningens bestyrelse valgt at se bort fra denne mulighed på nuværende tidspunkt. Fordele ved at omlægge foreningens F5 lån vurderer bestyrelsen også er for lille på nuværende tidspunkt, hvorfor det nuværende F5 lån kører videre og vil blive rentetilpasset pr. 1/10-2022.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **3,81 kr.** (sidste år: 3,04 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022. Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



AB Plantagen II

Ad 5 - 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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – boligafgift i december

Bestyrelsen foreslog, at der ikke opkræves boligafgift i december måned 2022, såfremt at rentetilpasningen af foreningens afdragsfrie F5 lån pr. 1/10-2022 går som forventet. Den årlige ydelse på dette realkreditlån forventes at stige med ca. 100.000 kr. på grund af den stigende rente. Forslaget vil betyde at foreningens overskud i 2022 vil blive ca. 200.000 kr. lavere end budgetteret.

Forslaget behandles under dagsordenens punkt 4 og blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Nyt hegn

Bestyrelsen foreslog at udskifte det eksisterende hegn med et nyt, mere robust og vedligeholdelsesfrit. Det eksisterende hegn er nedslidt og gået i stykker flere steder, samt flere af stolperne er knækket. Derfor vurderer bestyrelsen at hegnet bør udskiftes snarest.



Vi har kigget i to retninger. Enten et hegn af runde trykimprægneret granrafter monteret vandret, eller et komposithegn i antracitgrå. Ved begge løsninger, har vi indregnet 20 x rionet (fag) indimellem, hvor der skal gro noget grønt opad. På den måde får vi ikke bare en mur af hegn, men også noget pænt at kigge på.

Hegnet kunne med fordel hæves til en højde på 1,60 m. (Det eksisterende hegn er 1,40 m), hvis vi måtte ønske dette. (placering – se tegn) Ydermere rykkes hegnet næsten helt ud til fortov, så vi slipper for at slå græs på



AB Plantagen II

ydersiden. Ved fælleslejligheden forslår vi samtidigt, at fjerne den eksisterende gangsti og rykke den ud langs indkørslen til p-pladsen. Vi vurderer at arbejdet med at fjerne fliser og reetablere dem igen, kan beboerne i fællesskab, selv stå for. Hvis ikke, kan dette selvfølgelig tilkøbes. Pris ca. 50.000 kr. inkl. moms.

Vi har fået et par overslag på opgaven og raftehegn inkl. rionet vil koste ca. 260-280.000 kr. inkl. moms. Hvor et komposithegn inkl. rionet vil ende på ca. 320-340.000 kr. inkl. moms. Hertil skal vi nok regne med ca. 15.000 kr. til at beplante de ca. 20 x rionet med. Vi har kigget på klatrehortensia, som vi allerede har bag skuret ved blok 13.

Ved begge muligheder, nedtager og bortskaffer foreningen selv det eksisterende hegn, for at spare lidt penge.

Mulighed A: Raftehegn med rionet 300.000 kr. inkl. moms. Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Mulighed B: Komposithegn med rionet 360.000 kr. inkl. moms. Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Det aftales at optagning af eksisterende og reetablering af fliseegang ved nr. 15/17 vil beboerne selv stå for. Det aftales i den forbindelse, at ved ikke tilstrækkelig fremmøde, på datoen for arbejdet, som fastsættes på et senere tidspunkt, vil arbejdet udføres af entreprenøren mod betaling. Dette vurderes og besluttet af bestyrelsen. Flere medlemmer meldte sig frivilligt til dette arbejde.

Det blev endvidere oplyst, at:

- De anviste åbninger med rionet på tegningen er vist som princip. Den endelig placering af åbninger i hegnet skal ske sammen med beboerne i stueetagen ud mod Østerhøjvej i nr. 7, 13 og 15, da de er ekstra udsatte for indkig fra forbipasserende.
- Det endelige antal åbninger i hegnet (der er tegnet 14, men der er prissat 20 rionet ca. 1x1,6 meter.) aftales nærmere med entreprenøren, og med hensyntagen til det aftalte med beboerne i stueetagen ud mod Østerhøjvej i nr. 7, 13 og 15.
- Projektet udvides med etablering af hegn/rionet udfor nr. 7, st. ud mod Østerhøjvej.

Forslag A blev ved afstemning **vedtaget**.

Der blev nedsat et planteudvalg. Planteudvalgets opgave er at finde planter, buske o.lign. til plantning i og ved åbningerne i raftehegnet. Mht. plantevalg, skal der tages hensyn til allergener og vedligeholdelse.

Forslag 4 – Vild natur

En andelshaver stillede forslag om at omlægge græsstykket bag skuret ved nummer 17 til et stykke vild natur med danske engblomster. Græsset får lov at gro og der såes flerårige danske engblomster i græsplænen. Når bevoksningen bliver så høj, at man ikke kan gå igennem tørskoet når duggen falder, slås en sti gennem stykket med græsslåmaskinen. Jeg sørger for at vedligeholde stien, som en del af mine opgaver i forbindelse med turnusordningen.

Motivation: Formålet med forslaget er dels at skabe et frirum for insekter, dels at skabe lidt liv i en ellers overset og trist del af vores grund. Stykket ligger i skygge det meste af året, så det vil være velegnet til planter som ikke tåler at tørre ud.



AB Plantagen II

Økonomi: Udgiften til en frøblanding med danske engblomster vurderes at være ca. 100 kr.

Der blev stillet ændringsforslag om at der afsættes 5.000 kr. til projektet, så det vil være muligt at få en gartner til at fjerne græs (eventuelt i forbindelse med etableringen af det nye hegn).

Ændringsforslaget blev **vedtaget**. Forsamlingen roste forslagsstilleren med applaus for forslaget.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne John Klint og Lise Fuhrmann Clausen på valg. Lise Fuhrmann Clausen modtog genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Martin Ulrich Brandt valgt.

Som suppleanter blev Søren Tillgaard og Tinna Lindgreen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kim Nørgaard	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Claus Nørgaard	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Poul Joranyer Jensen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Martin Ulrich Brandt	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Lise Fuhrmann Clausen	på valg i 2024
Suppleant	Søren Tillgaard	på valg i 2023
Suppleant	Tinna Lindgreen	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der afholdes generalforsamling i grundejerforeningen den 26. april – alle medlemmer har modtaget en indkaldelse. Bestyrelsen har til hensigt at stemme imod forslaget om etablering af blomsterkasser for 600.000 kr.

Der blev stillet spørgsmål til den termografiske undersøgelse af ejendommen, som blev foretaget for nogle år siden. Bestyrelsen oplyste, at undersøgelsen vil blive lagt op på foreningens hjemmeside, hvis der ikke er GDPR-mæssige problemer med dette.

På spørgsmål om efterisolering af ejendommens klimaskærm (ydervægge og loft), oplyste bestyrelsen, at der ikke er nogle aktuelle planer om at gøre noget ved det. Andelshavere kan dog stille forslag om efterisolering på en kommende generalforsamling eller bede bestyrelsen om tilladelse til at foretage arbejdet selv.

Et medlem opfordrede til at der indkøbes nye postkasser – flere andelshaver bakkede op om denne ide.

Bestyrelsen oplyste, at andelshaverne nu ikke længere har pligt til at abonnere på foreningens tv-pakke. Hvis man ønsker at opsigte tv-pakken, skal man blot sende en mail til administrator.

Fællesarbejdsdage 2022/2023 afholdes Lørdag 10. september 2022 og Søndag 14. maj 2023.



AB Plantagen II

Forsamlingen takkede bestyrelsen med applaus for deres arbejde.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

[http:// plantagen2.sjeldani.dk/](http://plantagen2.sjeldani.dk/)

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

Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 2.131.xxx.xxx

2022-04-29 10:47:56 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-30 04:39:29 UTC

Mit 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>