

# AB Plantagen II

## Referat fra ordinær generalforsamling den 3. april 2025

Torsdag den 3. april 2025 kl. 18:30, 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 23.

På generalforsamlingen var følgende medlemmer repræsenteret:

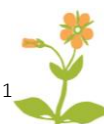
Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt	Bolig nr., adresse	Fremmødt	Fuldmagt
Østerhøjvej 7, A, st.	X		Østerhøjvej 13, A, st.	X	
Østerhøjvej 7, B, st.			Østerhøjvej 13, B, st.		
Østerhøjvej 7, A, 1.	X		Østerhøjvej 13, A, 1.		
Østerhøjvej 7, B, 1.	X		Østerhøjvej 13, B, 1.		
Østerhøjvej 7, A, 2.	x		Østerhøjvej 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.	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.			Østerhøjvej 17, A, st.		
Østerhøjvej 11, B, st.	X		Østerhøjvej 17, B, st.		
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.	x		Østerhøjvej 17, B, 2.	X	

Foreningens formand Kim Nørgaard bød velkommen til denne ordinære generalforsamling. I år kan foreningen fejre 20-års jubilæum. Ejendommen er opført i 2004 og foreningen er stiftet i 2005.

### Ad 1 - Valg af dirigent

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 2024. Referaterne ligger på foreningens hjemmeside.

### Fjernvarme

Meget af årets arbejde i foreningens tjeneste er blevet udført i Energiudvalget. Sandra, Janne og Lise har haft dialog med Vestforbrænding om hvordan vores forening kan blive koblet på fjernvarmenettet. Det er en svær opgave. Der er meget som skal afklares inden vi kan blive tilkoblet; blandt andet tidshorisont, føringsveje og økonomi. Tak til Energiudvalget for deres store arbejde!

### Elevatorer

Foreningens smertensbarn har igen i år lagt beslag på meget af bestyrelsens opmærksomhed. Vi havde en fornemmelse af udgifter til vedligehold var ved at løbe løbsk. Denne mistanke fik vi desværre bekræftet. Sammen med Line (13. st. a) lykkedes det os at få indgået en ny 2-årig servicekontrakt med Schindler, som forhåbentlig lægger låg på udgifterne. Kæmpestor tak til Line

### Kloak/afløb

Flere beboere har klaget over dårligt afløb fra de lodrette rør. Vi har ad flere omgange haft VVS'ere ude at kigge på problemet. Fejlen skyldes tilsyneladende kalkaflejringer inde i rørene. Vi arbejder på at indhente et tilbud på afhjælpning af problemet i alle 6 punkthuse. Det tilbud vi fik oprindeligt var alt for dyrt.

### Nye andelshavere

Lige ved udgangen af 2024, måtte vi sige farvel og tak for denne gang til Marie i nr. 11B, 2. og hjertelig velkommen til Morten og hans familie.

Formanden tilføjede, at foreningen har valgt Ingemann Fischer som foreningens tekniske rådgiver og de skal fremover lave vurderinger i forbindelse med salg af andele, vedligeholdelsesplan mv.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 40.107 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 663.710 kr. På foreningens driftskonto stod der 840.252 kr. den 31/12-2024.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **3,90 kr.** (sidste år: 3,76 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**



# AB Plantagen II

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

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

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 - opsigelse af antenne-abonnement

Bestyrelsen foreslår at foreningens aftale med foreningens antenneudbyder YouSee opsiges. Fremover vil hver enkelt ejer selv kunne lave aftaler om valg af udbyder af tv, internet mm.

Forslaget vil blive gennemført med det opsigelsesvarsel som gælder i den nuværende aftale. Bestyrelsen oplyste, at medlemmer som har brug for hjælp, kan henvende sig til bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 3 - Fjernvarme

Energiudvalget har i siden generalforsamlingen i 2024 undersøgt mulighederne for at andelsforeningen kan skifte energikilde fra gas til fjernvarme og er i den forbindelse er stødt på to udfordringer:

- Finansiering af omlægningen fra gas til fjernvarme
- Rørføring fra terræn/facade frem til teknikskaktene

#### Finansiering

Omlægning til fjernvarme kræver at 2/3 af andelshaverne stemmer for en omlægning. Opnås der flertal for omlægning, overgår hele andelsforeningen, dvs. alle lejligheder til fjernvarme, da andelsforeningen i henhold til foreningens vedtægter er forpligtet til at sørge for fælles forsyning til de enkelte lejligheder.

Vestforbrændingen opererer med to scenarier for installation af fjernvarme, som andelshaverne kan orientere sig om på Vestforbrændingens hjemmeside. Uanset hvilket scenarie andelsforeningen vælger, indebærer det en udgift for andelshaverne og Energiudvalget arbejder fortsat med at få økonomien for dem afklaret ift. at andelshaverne på et tidspunkt skal træffe beslutning om dette.

Da ikke alle andelshavere har råd til selv at finansiere omlægningen til fjernvarme kan en løsning være, at andelsforeningen inddrages i en finansieringsmodel. Dette vil blive forelagt andelshaverne til beslutning på et senere tidspunkt.



# AB Plantagen II

## Rørføring

Ifølge Vestforbrændingen vil fjernvarmerørene fra hovedledningen i Østerhøjvej blive lagt i jorden hen til bygningernes facade. Præcis placering skal aftales nærmere med Vestforbrændingen. De eksisterende gasrør kan ikke anvendes i denne forbindelse.

Rørføring fra terræn/facade ind i bygningen og op til etagerne er pt. ikke afklaret med Vestforbrændingen. Tidligere har der været drøftet enten synlige rør på facaden op til hver etage, eller rørføring henover loftet i stueetagerens badeværelser frem til teknikskaktene. Ingen af disse forslag er afklarede!

Der er i den forbindelse aftalt at mødes med Vestforbrændingen til et besigtigelsesmøde når den nye bestyrelse har konstitueret sig med henblik på at få defineret den bedst mulige løsning for alle andelshavere.

## Konklusion

Energiudvalget ønsker at fortsætte arbejdet med at andelsforeningens energikilde overgår fra gas til fjernvarme.

Hvis det ikke er muligt at opnå klarhed med Vestforbrændingen om rørføringen fra terræn/facade frem til teknikskaktene, vil Energiudvalget gerne have mulighed for at engagere en ekstern rådgiver med henblik på at få anvist den bedste model for dette. Rådgivningen kan evt. også omfatte et estimat på udgiften til rørføring fra terræn/facade frem til teknikskaktene, da det er uklart hvorvidt Vestforbrændingens projekt også omfatter dette. Den estimerede udgift til en ekstern rådgiver kendes ikke, men forventes at være maksimalt 60.000 kr. Når modellerne for både finansiering og rørføring er på plads, vil disse blive forelagt foreningens andelshavere til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.

Energiudvalget indstiller at andelsforeningen siger ja til at Energiudvalget arbejder videre med undersøgelsen om at andelsforeningen overgår fra gas til fjernvarme, og at der bevilliges en udgiftsramme på maksimalt 60.000 kr. (beløbet finansieres ved anvendelse af foreningens opsavede midler) til undersøgelse af muligheder for rørføring fra terræn/facade frem til teknikskaktene inde i bygningerne.

Udvalget vil arrangere et besigtigelsesmøde med Vestforbrænding, når den nye bestyrelse er konstitueret.

Energiudvalget blev med applaus takket for deres arbejde.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Kim Nørgaard på valg og han ønskede ikke genvalg. Som ny formand blev Mikkel Lindgreen Carlsen valgt. Derudover er bestyrelsesmedlemmerne Claus Nørgaard og Kristoffer Sidenius på valg. Claus Nørgaard ønskede ikke genvalg. Kristoffer Sidenius modtog genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Morten Lund Mærsk valgt.

Som suppleanter blev Søren Tillgaard og Janne Paulick genvalgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Mikkel Lindgreen Carlsen</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Morten Lund Mærsk</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Kristoffer Sidenius</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Dan Lindgreen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Marc Guesnier Ekström</b>	på valg i 2026
Suppleant	<b>Søren Tillgaard</b>	på valg i 2026
Suppleant	<b>Janne Paulick</b>	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv



# AB Plantagen II

Hele bestyrelsen blev med applaus takket for deres indsats. Foreningens afgangende formand Kim Nørgaard blev ligeledes takket for indsatsen med applaus.

## Ad 7 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

I forbindelse med at Ballerup Kommune ændrede på vores skralde håndtering, betød det at vi har fået mange skralde beholdere, som ikke er særlig kønne at se på, de flyttes rundt af skraldefolkene og står meget udsat og bliver ødelagte.

Kan vi finde en løsning, hvor vi får dem afskærmet med et hegn og placeret, så vi ikke kigger direkte på dem fra vores altan?

Forsamlingen var enig i at få undersøgt muligheden for at lave sådan et projekt.

Det blev foreslået, at foreningen undersøger muligheden for at undlade en selvstændig glas container og måske reducere antallet af skraldecontainere.

Fælleslejligheds udvalget efterspurgte flere medlemmer. Flere medlemmer meldte sig frivilligt. Udvalget blev med applaus takket for deres arbejde.

De medlemmer, som har bidraget til at vedligeholde vild-med-vilje-arealet blev takket for deres arbejde med applaus.

Der vil blive uddelt sedler til alle medlemmer om tilmelding til turnusarbejdet. Det er vigtigt, at medlemmerne laver de opgaver, som de får tildelt.

Kommende arbejdsdage:

**Søndag den 4. maj 2025**  
**Søndag den 7. september 2025 og**  
**Søndag den 3. maj 2026**

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:38.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

[beboer.sjeldani.dk/forening/plantagenII](https://beboer.sjeldani.dk/forening/plantagenII)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Carsten Volden (dirigent) og Mikkel Lindgreen Carlsen (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.	3. april 2025
--	---------------

### 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	92.800.000 kr.	28.019 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.
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		

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.		

### Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	15.858 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	12.854 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	28.712 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.		



# AB Plantagen II

## Vedligeholdelse

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

## Friværdi

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54 %
(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

2025-04-06 08:11:23 UTC



## Mikkel Lindgreen Carlsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: 2e938749-308b-4151-b26d-f47eff7b8e49

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-06 09:58:38 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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