



## Referat fra ordinær generalforsamling den 14. marts 2023

Tirsdag den 14. marts 2023 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gartnergade 3 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI, P. Knudsens Gade 1, 2450 Kbh.SV

Tilstede var 5 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Simon Thams bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### Låneomlægning:

Efter flere omlægningstilbud de seneste år, har bestyrelsen nu valgt at gå med et finansieringsoplæg fra Nordea. På grund af den stigende rente er indfrielsesbeløbet for vores swaplån faldet.

For to år siden ville det koste os i omegnen af 6.5mio at indfrie swappen - vi har nu indfriet swappen til ca. 1.85mio.

80% af det nye lån består af et fastforrentet lån på 4%. De resterende 20% består af et variabelt F5 lån.

Nu, hvor vi har indfriet swappen, skulle vores andeles værdi gerne stabiliseres, fordi de ikke er bundet op på en svingende swapværdi. Derudover skulle vi nemmere kunne omlægge vores lån i fremtiden.





## Budgetændringer:

Grundet rentetilskrivning på vores tidligere variable 5F lån, ville vores finansielle omkostninger i 2023 stige 70.000 fra 435.000 til 505.000. Yderligere har vi omlagt til et lån, der forøger vores bruttoydelse med ca. 30.000. Altså vil vores finansielle omkostninger i 2023 stige ca. 100.000, fra 435.000 til 535.000.

Kort sagt betyder det, at vi kommer til at sidde lidt strammere i det.

## Valuarvurdering:

Det har været et turbulenår med høj inflation, store rentestigninger og store stigninger i energipriser, hvilket, alt andet lige, vil tilsige faldende priser på boligudlejningsejendomme.

På trods af det har vores valuar, PROAD, i starten af 2023 vurderet vores bygning til 22.000.000kr. Det er en stigning på ca. 3,5% fra 21.250.000.

PROAD mener, at værdiansættelsen på vores ejendom ligger på et meget fornuftigt niveau sammenholdt med ejendommenes beliggenhed, stand og udviklingsmuligheder sammenlignet med andre ejendomme i området.

## Andelskrone/Reserve:

I årsregnskabet står vores swaplånsværdi angivet til ca. 1.6mio. Vi har indfriet til en dyrere pris på ca. 1.85mio. For at korrigere forskellen mellem værdien angivet i årsregnskabet og faktiske indfrielsesbeløb, har vi valgt at opjustere vores reserve 3%, fra 10% til 13%.

Bestyrelsen foreslår, at vi nedjusterer reserven til 10% igen næste år, når de nye faktiske tal er indregnet.

Selvom vi opjusterer reserven med 3%, stiger vores lejligheder alligevel med ca. 60% pga. forøget valuarvurdering og faldende indfrielse på swappen.

## Vedligeholdelse:

Vi har ca. 720.000kr i banken - og vi har budgetteret med 500.000kr til vedligeholdelse i 2023. Det beløb kan blive højere.

Vinduer Vi skal have en gennemgang af vores vinduer og indhente tilbud på, hvad en udskiftning koster på begge sider af bygningen.

El Vi undersøger, hvad det vil koste at få trukket mere strøm op i hver lejlighed.

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 overskud på 174.958 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 62.407 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **79,73 kr.** (sidste år: 47,00 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.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - frist til lejlighedssammenlægning

Aida og Henrik beder om godkendelse til at forlænge fristen for at sammenlægge lejlighederne 4. th og 5. th. Grundet lang behandlingstid hos Københavns Kommune har det ikke været muligt at få en godkendelse indenfor 12 måneder (til 1. april), som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i februar 2022.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**, med en frist til den 1. april 2024

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var Henrik Søndergaard Andersen og Simon Bonde på valg. Simon Bonde havde meddelt at han ikke ønskede at genopstille som bestyrelsesmedlem, men som suppleant. Simon Thams havde meddelt at han ikke ønskede formandsposten, men som bestyrelsesmedlem. Som ny formand/forperson blev Lisa Prejsler valgt. Simon Thams blev valgt som bestyrelsesmedlem.

Som suppleant blev Simon Bonde valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

|                   |                                    |                |
|-------------------|------------------------------------|----------------|
| Formand/forperson | <b>Lisa Prejsler</b>               | på valg i 2025 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Henrik Søndergaard Andersen</b> | på valg i 2025 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Simon Thams</b>                 | på valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>René Blindkilde</b>             | på valg i 2024 |
| 1. Suppleant      | <b>Simon Bonde</b>                 | på valg i 2024 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der vil blive indkaldt til arbejdsdag i foråret, hvor der blandt andet skal ryddes op i de gamle døre, som står nede i kælderen.



# Andelsboligforeningen Gartnergade 3



Der blev talt om at få lagt el ind ude i opgangen, så de enkelte beboere selv kan koble sig på og betale for at få strømmen ført ind i lejligheden,

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:16.

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

<http://gartnergade3.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Gitte Illum (dirigent), Lisa Prejsler (formand/forperson) Henrik Søndergaard Andersen (bestyrelsesmedlem) Simon Thams (bestyrelsesmedlem)  
Og Rene Blindkilde (bestyrelsesmedlem)



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 Gartnergade 3 |
| A2 | Adresse | Gartnergade 3    |
| A3 | CVR-nr. | 30 29 33 47      |

|  |            |
|--|------------|
| Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. | 14.03.2023 |
|--|------------|

### 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<br>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   | 22.000.000 | 26.128          |
| Sæt kryds  |            |                 |
| Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip   |            |                 |
| Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.  |            |                 |
| F3   | 2.860.000  | 3.397           |
| 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 | 1.192 |
| 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. |             |       |



# Andelsboligforeningen Gartnergade 3



## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

|    |   |        |
|----|---|--------|
| K1 | Andelsværdi   | 11.960 |
|    | Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).  |        |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver  | 12.908 |
|    | Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.   |        |
| K3 | Teknisk andelsværdi   | 24.868 |
|    | 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)  | 1 |
|   | (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 registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Gitte Illum

### Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-05-15 06:41:18 UTC



## Simon Meilandt Thams

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: 661454f7-a08a-4a21-84ef-1a4b27b3b318

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-15 07:19:14 UTC



## Lisa Prejsler

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: e01a8a35-6ceb-4145-a12b-6669a7f0277b

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-05-16 11:30:51 UTC



## Henrik Søndergaard Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: fba9894e-abe3-414e-b7d2-a2693b8b7c9d

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-17 10:07:30 UTC



## Rene Monrad Blinkilde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: 05315793-cea7-4749-9c9c-4ab40a9b898c

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-17 12:29:06 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>