

Referat fra ordinær generalforsamling den 14. marts 2024

Torsdag den 14. marts 2024 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 8 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand Lisa Prejsler 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 lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Valuarvurdering

Vores valuar PROAD har i starten af 2024 vurderet vores ejendom 22.000.000 kr. Denne vurdering er den samme som sidste år, hvilket særligt den stigende rente ligger til grund for.

Sidst år fik ejendommen en værdistigning på 3,5% fra 21.250.000 kr., men valuaren mener, at den nuværende værdiansættelse stadig ligger på et fornuftigt niveau.

Ejendomsvurdering

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger, stiger vores grundværdi fra 1 mio. kr. til 26 mio. kr. Hvis ikke de laves om inden fastsættelse i 2025, kan vi klage i 2025, hvis vi ønsker det.

Vi har i 2023 betalt 32.813 kr. i ejendomsskat. Indfasningen af den nye vurdering betyder, at vi næste år betaler 918 kr. mere i ejendomsskat og derefter vil ejendomsskatten stige med cirka 5.000 kr. om året, inden vi betaler 107.814 kr. om året.



Andelsboligforeningen Gartnergade 3

Reserver

Sidste år opjusterede vi vores reserve fra 10% til 13% i forbindelse med, at vi indfrie vores swaplånsværdi til en dyrere pris end først angivet og for dermed at korrigere forskellen.

Normalt ligger vi fast på 10% i reserve, men den er i år blevet nedjusteret til 11% for at korrigere for låneomkostninger, så andelskronen forbliver uændret.

Vedligeholdelse

Vi har ca. 870.000 kr. i banken, og vi har budgetteret med 600.000kr til vedligeholdelse i 2024. De 600.000 kr. skal bruges til udskiftning af vinduer mod gadesiden.

Skader

Vi har i 2023 haft diverse skader under foreningens vedligehold. Det drejer sig blandt andet om et par vandskader på de øverste etager. Alle skader er for nuværende enten ordnet eller er ved at blive ordnet.

Vinduer

Der er indhentet tilbud på vinduer og takket ja til et tilbud fra Sjællands Vindues- og Dørcenter A/S. Det kommer til at koste foreningen omkring 600.000 kr. at få udskiftet alle vinduer mod gaden til nye træ/alu-vinduer.

Der er lige nu proces i gang med at få godkendelse fra Københavns Kommune, hvilket vi forventer svar fra inden for den næste måned.

Når vi har godkendelse fra kommunen, kan projektet igangsættes inden for cirka 6 uger, og selve udskiftningen af vinduerne vil tage cirka én uge.

Altaner

Der er blevet indhentet tilbud til altaner og udarbejdet regnskab til brug herfor. Altanudvalget vil nærmere gennemgå dette punkt.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 395.434 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 41.441 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 4 - Budget

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

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**



Andelsboligforeningen Gartnergade 3

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:

§ 10 Forandringer (tilføjelse)

- 10.6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. 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.
- 10.7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, 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. § 20.
- 10.8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 20 Eksklusion

20. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
 - A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
 - C) 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. 7,
 - D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Gartnergade 3

Forslag 3 – etablering af altaner

Bestyrelsen foreslår at der igangsættes et altanprojekt, således som beskrevet nedenfor og i henhold til vedlagte budget. Samtidigt bemyndiges bestyrelsen til at optage en byggekredit samt at optage et realkreditlån til finansiering af projektet.

Hvis projektet finansieres ved optagelse af et realkreditlån, skal andelshaverne betale en forhøjet boligafgift (altan-bidrag) i 30 år således som vist i budgettet, uanset om bestyrelsen på et senere tidspunkt måtte vælge at omlægge realkreditlånet. Den endelige månedlige ydelse kendes først når lånet hjemtages.

Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage realkreditlånet, når bestyrelsen vurderer at det er fordelagtigt. Altanbidraget skal betales fra den dato, hvor lånet hjemtages.

Det er frivilligt for den enkelte andelshaver, at få altan. Hvis forslaget bliver vedtaget, skal den enkelte andelshaver efterfølgende tage stilling til, om vedkommende vil have altan. Der vil blive udarbejdet en altanbestillings seddel, som skal underskrives af de andelshavere, som ønsker at få altan. Hvis prisen på altanen ændrer sig som konsekvens af antal tilmeldte, skal andelshaverne tage fornyet stilling til, om vedkommende ønsker at få altan.

Valg af altanfirma:

Simon, Aida og Kathrine har indhentet tilbud fra tre altanfirmaer: Min altan, Balco og Altana. Vi har valgt at gå videre med Altana, der virker meget kompetente og ansvarlige. Derudover har de givet os et tilbud, der både er fornuftigt rent prismæssigt, og som matcher vores ønsker i forhold til udseende. Tilbud er vedlagt (bilag A).

Altantype:

Altaner fås i flere størrelser. Vedlagte tilbud er på 1500 x 4000 mm, dvs. altanen vil gå fra enten værelse eller køkken til badeværelsesvindue. Dette med undtagelse af 5. sals altaner, der vil være 1000 x 4000, dvs. lidt mindre dybe.

Om man vil placere altanen ud fra det store værelse mod gården eller køkkenet er op til den enkelte andelshaver.

I forhold til stueetagen er Altana i gang med at undersøge muligheden for, om man her kan få egen udgang til gården.

Pris:

Prisen pr. altan ligger fra ca. 200.000 kr. Det er dyrere at etablere en altan på 4. og 5. sal end i de underliggende etager, hvilket også er afspejlet i prisoversigten. Prisen for en udgang inkl. trappe fra stuen vil være ca. 155.000 kr.

Priserne pr. altan er afhængige af, hvor mange andelshavere, der vil have én. Vedhæftede tilbud er baseret på 8 altaner plus én trappenedgang fra stuen. Der vil komme et beløb oveni til en ekstern rådgiver.

Finansiering:

Altanprojektet kan finansieres på to måder:



Andelsboligforeningen Gartnergade 3

1. Realkreditlån i foreningen:

Foreningen optager et realkreditlån. Ydelsen på lånet fordeles blandt de andelshavere, som får altan. Dette altanbidrag tillægges boligafgiften. De andre andelshavere, som ikke får en altan, kommer således **ikke** til at betale for altanerne.

Hvis det er foreningen, som finansierer altanerne via et realkreditlån, skal en fremtidig køber betale altanbidraget i resten af lånets løbetid. Altanbidraget opkræves på andelen uanset, hvem den nye andelshaver er.

Det forventede tillæg i den månedlige boligafgift for dem, der gerne vil have altan, er angivet nederst i bilag B. Tillæggets størrelse er afhængigt af, om lånet er med fast eller variabel rente samt med eller uden afdrag.

Eksempel: En altan på 2. th (type A) vil med fast rente med afdrag i 30 år koste 1.177,33 kr. om måneden, mens den med variabel rente uden afdrag i 30 år vil koste 650 kr. om måneden. Igen er det vigtigt at gøre opmærksom på, at priserne er vejledende og vil først kunne fastslås endeligt, når vi er klar til at optage lånet.

2. Selvfinansiering:

Man kan vælge at betale altanen enten kontant eller ved at optage eget lån. Dog noterer Sjeldani, at dette ikke kan anbefales, da bankrenter er dyrere end kreditforeningsrenter. Derudover løber banklån typisk over en kortere tid. Derfor vil lånet blive noget dyrere for de andelshavere, som vælger denne løsning.

Normalt afskrives en altan over 30 år (kan forlænges til 40 år, hvis altanen er særligt holdbar). Det betyder at en andelshaver, som selv har finansieret altanen, får den nedskrevne værdi lagt oveni andelsværdien som forbedring ved salg. Normalt vil lånet blive indfriet ved salg, men det er op til køber. Da det er et personligt lån, kan lånet ikke overtages af køber, men køber må optage et nyt lån.

Fordele og ulemper:

Der kan listes flere fordele og ulemper ved et altanprojekt, hvoraf de væsentligste er:

Fordele:

- Værdien af altanerne tillægges ejendommens værdi, når andelsværdien beregnes. Altanerne fungerer således som et løb af ejendommen, der kommer alle andelshavere tilgode – også dem, som vælger ikke at få én.
- Lejlighederne bliver mere attraktive for potentielle købere.
- Et uderum i direkte forlængelse af boligen.

Ulemper:

- Forringet lysindfald hos underboen, hvis man ikke selv får en altan.
- Yderligere lån i foreningen.

Afstemning:

1. Vil vi starte et altanprojekt i foreningen?

- A JA
- B NEJ

2. Hvis ja til spørgsmål 1: Vil andelshaver have en altan i sin lejlighed?

Der blev foretaget en meningsstilkendegivelse, hvor der var 8 af de tilstedeværende andelshavere, som tilkende gav at de ønskede altan.

2. Hvis ja til spørgsmål 1: Skal vi gå videre med Altanas tilbud eller indhente andre?

Det blev besluttet at gå videre med tilbuddet fra Altana.

3. Hvis ja til spørgsmål 1: Hvordan skal vi finansiere altanerne?



Andelsboligforeningen Gartnergade 3

Ved foreløbig afstemning blev det besluttet, at det skal være muligt for den enkelte andelshaver enten at deltage i et realkreditlån, som foreningen optager eller at det skal være muligt at andelshaveren selv finansierer altanen ved kontant betaling.

4. Hvis A til spørgsmål 4: Hvilket type lån skal vi optage?

Det blev besluttet at realkreditfinansiering skal baseres på at foreningen optager et fast forrentet realkreditlån med afdrag og en løbetid på 30 år.

Forslaget blev ikke taget til afstemning, da ovennævnte beregninger skal laves, hvorefter der vil blive indkaldt til en generalforsamling, hvor der skal tages endelig stilling til forslaget.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Simon Thams og Rene Blindkilde på valg, de blev begge genvalgt.

Som suppleanter blev Simon Bonde valgt, Josefine Yoon og Cecilie Nørregaard Mortensen

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand/forperson	Lisa Prejsler	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Henrik Søndergaard Andersen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Simon Thams	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	René Blindkilde	på valg i 2026
1. Suppleant	Simon Bonde	på valg i 2025
2. suppleant	Josefine Yoon	På valg 2025
3 suppleant	Cecilie Nørregaard Mortensen	På valg 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Der blev ikke drøftet noget under dette punkt:

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.07.

--- 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.	19. marts 2024
--	----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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. m ²
F2	22.000.000 kr.	26.128 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	2.433.548 kr.	2.890 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	1.192 kr.
Boligafgift	
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-m2

K1	Andelsværdi	11.960 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	13.665 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	25.625 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)	-6 %
(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.”

Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-02 13:22:08 UTC



Simon Meilandt Thams

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-02 15:23:14 UTC



Lisa Prejsler

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-02 18:15:25 UTC



Henrik Søndergaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-04-04 11:49:00 UTC



Rene Monrad Blinkilde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-04-06 12:12:29 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**