

Referat fra ordinær generalforsamling den 23. marts 2026

Mandag den 23. marts 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gartnergade 3 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos By og Bolig, Falkoner Alle 3, 5 sal, 2000 Frederiksberg

Tilstede var 4 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 6 stemmer.

Administrator Gitte Illum bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Gitte Illum fra By og Bolig blev valgt som dirigent og referent.

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.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Intro

Afrapporteringen består af en redegørelse for de største projekter som bestyrelsen har håndteret. Ønskes der indsigt i andre opgaver, kan der redegøres for dette ved forespørgsel.

Altaner

Vi har i år gennemført altanprojektet. Det har været et rigtig stort projekt for bestyrelsen, som har taget meget tid på alles borde - fra indhentning af tilbud fra forskellige altanfirmaer, ansøgning til kommunen, miljøscreening og tegning af forsikring til åbning af porten, kopiering af nøgler og generel kommunikation med både altanfirma, beboere og naboer.

AB Gartnergade 3

Status er nu, at alle altaner er oppe. Projektet har ikke været helt uden bump på vejen. Hele to gange har vi haft vandskader som følge af dårlig afdækning fra altanfolkenes side. Først løb der vand ind gennem skunken ned i Frejas lejlighed på 4. sal. Siden kom der vand gennem muren til 1. sal og ned i stuen til Tommy og Vinnie. Vi har haft en lang dialog med Min Altan om, hvem der skulle udbedre skaderne. Det er endt med, at de har påtaget sig opgaven, og de er nu næsten i mål med arbejdet. Vi har tilbageholdt 60.000 kr. indtil de er helt færdige.

Vi har haft to mangelgennemgangen af projektet og også disse fejl er blevet rettet. Der vil være en gennemgang igen til efteråret, hvor vi har mulighed for at reklamere for eventuelle nye fejl og mangler.

Økonomisk set har vi holdt os nogenlunde inden for budgetterne. Lånet blev hjemtaget ultimo 2025, og første opkrævning til dem, som har fået altan, kom 1. februar.

Nye radiatormålere:

I år går Ista, det tidligere Clorius, over til fjernaflæsning af vores radiatorer. Tidligere er de kommet ud og aflæst målerne manuelt, men det kommer altså til at foregå digitalt nu. Alle skal derfor have skiftet deres målere, og da radiatorer er andelshavers eget ansvar, er det noget, man selv skal betale for.

Bestyrelsen har talt med Ista, og vi har fået forhandlet en god pris til os, hvis de skifter alle målere på én gang. Det bliver i uge 15 - med al sandsynlighed den 9. april.

Det er aftalt med Gitte, at de respektive beløb vil blive faktureret sammen med ydelsen, efter monteringen har fundet sted. Den nye databoks betales af foreningen.

Udskiftning af vandlås i varme- og vaskerum:

Ifm. kraftigt regnvejr og skybrud har vi flere gange haft store oversvømmelser i kælderen til trods for, at vi tidligere har fået installeret vandlås i afløbene i vaskerummet og varmerummet. Det viste sig at lågen på den ene vandlås (i varmerummet) var knækket af, og at den anden vandlås' (i vaskerummet) gummitætning var mørnet pga. manglende rengøring. Der er nu installeret to nye vandlås af en kloakmester. Disse to kan holde mange år, hvis vi i foreningen jævnlige (hver 3. md.) fjerner snavs og rengør dem med vand – hvilket især gælder i vaskerummet.

Radiatorudskiftning ifm. altanprojekt:

Under vinduerne, hvor altanen er blevet monteret, har de fleste beboere haft en radiator. Ifm. altanetableringen er radiatorerne derfor blevet afmonteret og proppet. Nogle har valgt at beholde den gamle radiator, mens andre har anskaffet nye. Propning samt afmontering har været en foreningsudgift, mens evt. anskaffelse af en ny radiator samt etableringen af denne har været hver enkelt beboers eget ansvar og egen udgift. Pga. udskiftningen af radiatormålere har der været en deadline ifm. at opsætte radiatorerne på ny inden d. 31/1 2025.

Eksklusion af lejer og salg af 1. tv

Et af de andre projekter, der har krævet store tidsmæssige og økonomiske ressourcer, er udsmidningen af Ole Jørgensen, som har lejet 1. tv. af foreningen. Projektet har omfattet, men er ikke begrænset til: kommunikation, koordinering og møder med advokater, flyttefirma, fogedretten, kommunen, vurderingsfirma og Ole Jørgensen selv; el- og vvs-tjek, besigtigelse af lejligheden, undersøgelse af godtgørelse af advokatudgifter, undersøgelse af vandskader fra altanprojekt, omlægning fra lejemål til andel, åbent hus og salgsproces. Derudover fik fogedretten ikke alle Ole Jørgensens nøgler, hvilket medførte at han kom ind i opgangen efter udsmidningen, tog sit tøj af og smurte afføring og tis på trapper, vægge og gelændere. Udsmidningsprocessen inkluderer derfor også en rengøringsregning, udskiftning af hoved- og bagdørslåse samt en meget ubehagelig oplevelse.

Den nuværende status er, at processen er afsluttet. Bestyrelsen har gjort alle sociale instanser opmærksomme på situationen og de er obs på Oles udsatte situation. Inden 1. tv. kan blive overtaget af den nye andelsejer skal der udbedres nogle ulovlige elinstallationer – det sker d. 3/3 2026.

Helene overtager pr. 1/4 2026. Ole Jørgensen betalte omkring 4000 kr. i månedlig leje. Da lejligheden er omdannet til andel, kommer den nye andelsejer til at betale det samme som de resterende, hvorved den månedlige indkomst til foreningen stiger.

Økonomisk har dette projekt været dyrere end forventet.

- Flyttefirma: 8 ton, ca. 100.000 kr.



AB Gartnergade 3

- Advokatfirma: ca. 100.000 kr.
- Omlægge til andel: ca. 100.000 kr.
- Rengøringsfirma i opgangen: ca. 2500 kr.
- Udskiftning af låse: ca. 13000 kr
- Udbedring af ulovlige el-installationer: ca. 15.000 kr.
- Prisen for lejligheden: fastsættes ved fastsættelse af andelskrone
- boligudgift:

Vinduesprojekt – udskiftning af vinduer

I efteråret/vinteren 2025 har vi fået udskiftet gamle vinduer på både gade- og gårdside som en del af den løbende vedligeholdelse. Nogle vinduer var allerede blevet skiftet for et par år siden, og var derfor i god stand. Alle vinduer er nu udskiftet, med undtagelse af kældervinduerne, et ovenlysvindue og vinduet på loftet.

Vi valgte at benytte firmaet SVD og samme byggerådgiver, som vi anvendte til altanprojektet, hvilket betyder, at arbejdet også her vil blive eftersat ved en etårgennemgang.

Vi stødte på nogle udfordringer i forhold til adgang til lejlighederne, som også sammenfald med eksklusionen af Jørgensen. Det medførte, at projektet trak lidt ud og et mindre ekstra beløb for tabt arbejdsfortjeneste på omkring 17.000 kr. Derudover blev der konstateret manglende isolering i nogle vinduesrammer, hvilket er blevet udbedret samtidig med udskiftningen for et mindre beløb. På trods af dette holdt vi os inden for det oprindeligt budgetterede beløb – faktisk en smule lavere. Der har ikke været store og uforudsete udgifter i forbindelse med vinduesprojektet.

Ved første gennemgangen blev der ikke registreret væsentlige mangler - højst enkelte småting såsom manglende fuger, så alt er betalt, og intet er tilbageholdt

Udskiftning af tagpap på kvist mod gårdsiden

Der er udskiftet tagpap på én kvist mod gårdsiden, da det gamle tagpap pludselig havde løsnet sig og var ved at blæse af, hvilket kunne udgøre en sikkerhedsrisiko og samtidig medføre en stor vandskade. Arbejdet blev ordnet i tide, og der har efterfølgende ikke været problemer.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 794.062 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 46.717 kr.

Ved afstemning blev andelskronen fastsat til **102,50 kr.** (sidste år: 92,96 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

AB Gartnergade 3

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 - 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**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem René Blindkilde på valg, René Blindkilde er fraflyttet. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Cecilie Nørregaard Mortensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand/forperson	Henrik Søndergaard Andersen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Kathrine Skyt Persson	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Cecilie Nørregaard Mortensen	på valg i 2028

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Der var ingen punkter under dette punkt:

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:05

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

beboer.byogbolig.com/forening/gartnergade

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

Gitte Illum (dirigent), Henrik Søndergaard Andersen (formand/forperson) Kathrine Skyt Persson (bestyrelsesmedlem) og Cecilie Nørregaard Mortensen (bestyrelsesmedlem)



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

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: By og Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-14 12:10:04 UTC



Kathrine Skyt Persson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: 15e4fab7-fa32-4178-acf9-b68a944525f1

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-04-14 14:29:49 UTC



Henrik Søndergaard Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 5.183.xxx.xxx

2026-04-14 20:16:29 UTC



Cecilie Nørgaard Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: f6ecd64c-3a1b-45e4-bd5c-de18c608d62e

IP: 90.184.xxx.xxx

2026-04-29 06:54:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: D8E5A-26Y6Q-GO6YG-B0BY2-VP00W-ZKJX6

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.