

## Referat

### Deltagere:

Fysisk til stede	Josefine, 1. tv. (Suppleant, referent) Kathrine, 2. tv. (Bestyrelsesmedlem) René, 3. th. (Bestyrelsesmedlem) Hristo, 3. tv. Freja, 4. th. Henrik, 4. tv. (Bestyrelsesformand) Cecilie, 5. th. (Suppleant)
Fuldmagter	Simon, stuen tv., har givet fuldmagt til Henrik Lisa, 2. th., har givet fuldmagt til Henrik
Fraværende	Tommy og Vinnie, stuen th.

Hver andel repræsenterer én stemme. På denne baggrund er den ekstraordinære generalforsamling beslutningsdygtig.

### Dagsorden:

1. Vi skal træffe beslutning om, om lejelejligheden 1. th. skal omdannes til en andelslejlighed og derved sættes til salg.
2. Såfremt dette er tilfældet, skal vi træffe beslutning om, om salgsproceduren skal varetages af andelsforeningen (dvs. bestyrelsen) eller af en anden part.

### Behandling af punkt 1:

Henrik præsenterede sagen, herunder lejlighedens (1. th.) tilstand efter fraflytningen af tidligere lejer, den tidligere husleje (ca. 4000 kr.) og økonomiske omkostninger ved omlæggelse til andel. Følgende fordele og ulemper blev drøftet af deltagerne.

#### Beholde 1. th. som lejelejlighed:

- Fordele:
  - Mulighed for at sætte huslejen op til det som andelshaverne (ca. 10.000) betaler i boligafgift, hvorved foreningen tjener mere end ved den tidligere husleje hos 1. th.
  - Hvis vi fortsat beholder 1. th. som et lejemål undgår vi et evt. skattepligtigt beløb, som kan forekomme ved at omdanne til en andel.
- Ulemper:

- Andelsforeningen kommer til at stå for at udarbejde og opretholde udlejningsregler, samt det administrative i at have en lejer fremadrettet, inklusiv vedligehold o. lign. Der er i forvejen mange opgaver for bestyrelsen at løse og derfor vil endnu en forøge denne belastning. Blandt deltagerne var der enighed om, at det desuden er bedre, hvis bestyrelsens fokus er på opgaver der gavner foreningen mere generelt, såsom evt. udskiftning af tag, varmemålingsudskiftning o. lign. og ikke optages af opgaver knyttet til et enkelt lejemål.
- Da tidligere lejer i høj grad har misvedligeholdt lejemålet skal lejligheden gennemgå en større istandsættelse inden den kan udlejes. Denne istandsættelse omfatter, men er ikke begrænset til vvs-arbejde, udskiftning af tapet, afslibning af gulve samt nyt toilet, håndvask og køkkenelementer, inkl. bortskaffelse af byggeaffald. Dette bliver en større økonomisk omkostning for foreningen.

#### Omdanne 1. th. til en andel:

- Fordele:
  - Foreningen undgår at opretholde udlejningsregler samt vedligehold af lejemålet, samt potentielt økonomisk belastende og tidskrævende processer med lejere (erfaring fra seneste sag med Ole Jørgensen, der blev smidt ud af lejemålet 1. th. pga. grove misvedligehold)
  - Foreningen får ekstra kræfter ved at få andelshavere, der eksempelvis kan indgå i bestyrelse på sigt.
  - Den månedlige boligafgift vil være højere end tidligere lejers husleje (men det samme som huslejen fremadrettet, hvis 1. th. fortsætter med at være et lejemål).
  - Prisen for andelen (pt. ca. 1.001.700 kr.) går til foreningens konto, dog må vi fratække:
    - Prisen for udsmidning af tidligere lejer, Ole Jørgensen. Det omfatter ca. 100.000 kr. for advokatbistand. Vi kan forsøge at få beløbet tilbage gennem vores forsikring, men dette koster ca. 5000 kr. at påbegynde. Umiddelbart forudser vi, at det vil ende med et søgsmål og at Ole Jørgensen skal betale, men da han efter al sandsynlighed ikke har råd, vil hele processen være frugtesløs.
    - Skat ifm. med at ændre fra leje til andel, hvilket er ca. 133.000 kr. Dette er dog kun et potentielt scenarie, da det kommer an på om skat laver sin vurdering ud fra en statsvaluering eller en valuar.
    - Vurderingen af fejl og mangler, som firmaet Etplus står for. Rapporten er på nuværende tidspunkt ikke færdig, men den medarbejder, som har stået for gennemgangen, anslår afskrivningen til at være mellem 100.000-150.000 (på dette tidspunkt uden el- og vvs-tjek).
    - Sammenlagt får foreningen derved en økonomisk fortjeneste på ca. 600.000 kr. ved at omdanne til og sælge andelen.
- Ulemper:
  - Freja rejste spørgsmålet om, om det at have et lejemål giver økonomiske skattefordele. Bestyrelsen har haft drøftet dette ad flere omgange med administrator,

Gitte, som har anført, at omlægningen *kan* betyde, at foreningen skal betale et *engangsbeløb* til skat (som nævnt under punktet 'fordele')

Afstemning vedr. punkt 1: Skal 1. th. omdannes fra et lejemål til en andel?

For	9
Imod	0
Blankt	1

På baggrund af afstemningen er det nu vedtaget at lejemålet 1. th. omlægges til en andel og sælges.

### Behandling af punkt 2:

Foreningen skal her tage stilling til om bestyrelsen, eller et firma mod betaling skal foretage salget af andelen 1. th.

Afstemning vedr. punkt 2: Skal bestyrelsen påtage sig ansvaret for salg (standard procedure)?

For	7
Imod	0
Blankt	3

På baggrund af afstemningen er det besluttet, at bestyrelsen står for salget af andelen 1. th. Denne proces vil blive påbegyndt hurtigst muligt.

# 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.”

## Henrik Søndergaard Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 5.183.xxx.xxx

2025-11-25 15:41:16 UTC



## Kathrine Skyt Persson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-11-27 16:30:45 UTC



## Rene Monrad Blinkilde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-11-29 13:23:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.