

## Referat fra ordinær generalforsamling den 20. marts 2025

Torsdag den 20. marts 2025 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 6 medlemmer, 2 via telefon 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Administrator Gitte Illum 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:

#### **Bankkontoer sammenlagt**

Vi har sammenlagt vores bankkontoer i Nykredit og Nordea, så vi nu kun har Nordea, da vi efter omlægning af lån ikke havde særlig meget aktivitet tilbage på kontoen ved Nykredit.

#### **Pantebrev**

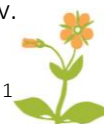
I st.th. var der tre pantebrev, som ikke var blevet aflyst, da Simon Bonde for 10 år siden købte andelen. Vi har nu – med henvisning til, at pantebrevene er forældede – fået dem alle tre aflyst i stedet for at skulle betale for at få dem indfriet.

#### **Cykelskur – låse**

Vi har fået sat ny lås på cykelskuret i gården.

#### **Gulvsag hos Cecilie på 5. tv.**

Der løber af og til vand fra Cecilies badeværelsesgulv på 5. tv. ned til Frejas loft nedenunder på 4. tv.



# Andelsboligforeningen Gartnergade 3

Badeværelsesgulvet hælder og der er en fejlkonstruktion ved tætningen omkring rørene, der går ned i gulvet. Cecilie er i gang med at få håndværkere til at vurdere sagen og på skrift tilkendegive deres vurdering af skaden og konstruktionen. Forhåbningen er, at vi kan bruge dette overfor forsikringen, så forsikringen kan dække arbejdet med at udbedre konstruktionen ved rørene og eventuelle skader under gulvet.

## Potentielle mangler ved nuværende (nye) vinduer

Bestyrelsen er inden for den seneste uge blevet gjort opmærksom på, at der er potentielle mangler ved de vinduer, som foreningen for nogle år tilbage fik sat i ved nogle af lejlighederne.

Håndværkerne, der var inde og kigge på Cecilies gulv, lagde mærke til, at badeværelsesvinduet var lavet forkert. Der mangler ordentlig lukning/isolering, hvilket betyder, at der kan løbe vand ind i væggene ved vinduerne og ned igennem brædderne langs væggen/muren.

René har konstateret samme problem ved sit vindue, hvor der stikker rockwool ud på ydersiden af muren, hvilket betyder, at der ikke er lukket tæt til.

Det bliver en opgave for den nye bestyrelse for det første at tage fat i den daværende byggerådgiver, som burde have fanget det.

## Nye vinduer

Vi vedtog for nylig ved ekstraordinær generalforsamling, at der skal isættes nye vinduer. Bestyrelsen har i den forbindelse fået bemyndigelse til at optage et eventuelt lån på op til 400.000 kr., til brug såfremt foreningens formue ikke kan dække alle udgifterne.

Vi har indgået aftale med Omni byggerådgiver, der hjælper med praktiske aspekter i processen, herunder holder tilsyn med arbejdet, afholder løbende byggemøder og afholder mangelgennemgang ved projektets afslutning samt 1-års eftersyn.

Vi forventer, at deres honorar løber op i maksimalt 45.000 kr. Der er sat 110.000 kr. af til posten i budgettet. Såfremt byggerådgiveren konstaterer mangler ved vinduerne og dermed skal bruge timer på at håndtere og kontrollere mangeludbedring vil dette komme oveni deres honorar.

Vi afventer lige nu bekræftelse fra vinduesfirmaet om endelig pris og tidsplan og derefter indgår vi aftale med dem.

## Altaner

Status på altanprojektet er, at kontrakten med MinAltan er underskrevet. MinAltan er færdig med deres opmålinger, og venter kun på at kommunen giver grønt lys til projektet. De har rykket af flere omgange - det var meningen, at vi skulle have haft svar i januar – men der er prop i systemet.

Derudover er der et potentielt problem med godkendelse af stuelejligheden fra gårdlauget. Bestyrelsen har i flere måneder forsøgt at komme i kontakt med gårdlauget på e-mail uden, at det er lykket. Vi har nu fået hul igennem på deres facebook side og skulle gerne snart få gang i dialogen.

I forbindelse med altanprojektet og optagelse af lån er der 2 modeller som foreningen kan benytte:

- Fælleslån med mulighed for kontant betaling, og hvor de enkelte andelshavere får en forbedring i sin egen andelsbolig ved salg, dog nedskrevet over tid.
- Realkreditlån med betaling via boligafgift, og hvor forbedringen pålægges i sin helhed på hele foreningen.

Vi skal i dag tage stilling til, om vi vil have byggerådgiver på altanprojektet. Det vil også være Omni, som ligeledes er rådgiver på vinduerne. Prisen for rådgivningen er fast og koster 7.500 kr. ekskl. moms pr. altan, hvilket ligesom ved vinduerne inkluderer løbende tilsyn og afholdelse af byggemøder samt mangelgennemgang og 1 års eftersyn. Prisen inkluderer (modsat vinduerne) også kontrol af udbedring af manglerne.



# Andelsboligforeningen Gartnergade 3

Ved siden heraf vil der være cirka 4.000 kr. ekskl. moms til deling mellem alle altanerne, som går til rådgiverens arbejde i den indledende fase.

Det er Sjeldanis og bestyrelsens anbefaling, at vi indgår aftale om byggerådgivning. Dette fritager foreningen for ansvar for projektet, herunder fejl, mangler og skader, som i stedet pålægges en professionel at optage og håndtere.

## Udsættelse af lejer i 1. tv.

I forbindelse med altanopmåling fik Lisa og Kathrine adgang til lejligheden på 1. tv., hvor vi har Ole Jørgensen boende til leje. Lejlighedens stand er rigtig skidt og særdeles misligholdt. Vi konstaterede blandt andet, at hele badeværelset var revet fra hinanden, hvilket vil sige, at både håndvask og bad var ikke-eksisterende og toilettet revet halvt i stykker. Derudover stod der stablet brændbart materiale overalt i lejligheden og blandt ovenpå gaskomfuret. Ventilationen over komfuret var revet ud af væggen og det samme var diverse elektriske ledninger i hele lejligheden. Der var ting og skrald i hele lejligheden og vådt papir hængende ned af køkkenskabene.

Vi i bestyrelsen været i løbende dialog med kommunen, som fra tid til anden forsøger at komme ind for at hjælpe Ole, ligesom bestyrelsen og andre beboere i ejendommen har forsøgt at banke på ofte. Ole lukker hverken os eller kommunen ind, og vi har derfor ikke mulighed for at hjælpe ham med at få styr på lejligheden.

Derudover har vi fået indberetninger fra mange beboere i ejendommen om ubehagelig opførsel fra Ole.

Bestyrelsen har vurderet, at Oles behandling af lejligheden er til fare for bygningen, bl.a. med hensyn til fugtskader og brandfare. Sideløbende med, at kommunen kører deres sag og forsøger at komme til at hjælpe Ole, har bestyrelsen derfor igangsat foreningens advokater med en udsættelsessag

Advokaterne har med vores input om Oles lejlighed samt opførsel udarbejdet en påkravsskrivelse, som er/bliver sendt til Ole inden for kort tid. I påkravet bedes han inden for 6 uger at udbedre manglerne og misligholdelsen af lejligheden, ligesom han bedes ophøre med en ubehagelig adfærd.

Såfremt der efter 6 uger ikke har udbedret forholdene, kan vi opsigte lejemålet. Vi orienterer kommunen om sagsforløbet, så de forhåbentlig kan hjælpe ham ved udflytning.

Vi foreslår, når det bliver aktuelt, at vi ved en ekstraordinær generalforsamling beslutter os for, hvad vi vil gøre med lejligheden, hvis/når Ole fraflytter. Herunder om vi skal gøre den i stand til udlejning, eller om vi vil sælge den. Uanset forventer vi, at alle i foreningen kommer til at skulle hjælpe til med f.eks. at smide ting ud fra lejligheden mv.

## Valuarvurdering

Vores valuar vurderede i januar vores forening. Vurdering er steget 22.000.000 kr. sidste år til 23.500.000 kr. i år, altså en stigning på 1,5 mio. kr. Pris pr. m<sup>2</sup> er 27.910 kr.

Dette er uden vinduer og altaner, som vil komme med på næste valuarvurdering.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



# Andelsboligforeningen Gartnergade 3

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 93.508 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 45.140 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 92,96 kr. (sidste år: 79,73 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

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

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## 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 formand/forperson Lisa Prejsler på valg, og bestyrelsesmedlem Henrik Søndergaard Andersen på valg, Lisa Prejsler ønskede ikke genvalg, som ny formand/forperson blev Henrik Søndergaard Andersen valgt. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Kathrine Skyt Persson valgt.

Som suppleanter blev Josefine Yoon og Cecilie Nørregaard Mortensen valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand/forperson	<b>Henrik Søndergaard Andersen</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Kathrine Skyt Persson</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>René Blindkilde</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Simon Thams</b>	på valg i 2026
1. suppleant	<b>Josefine Yoon</b>	på valg i 2026
2. suppleant	<b>Cecilie Nørregaard Mortensen</b>	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



# Andelsboligforeningen Gartnergade 3

## Ad 7 - Eventuelt

---

Der blev drøftet følgende under dette punkt:

Vinduet i vaskerummet skal holdes lukket

Der opfordres til, at der fjernes jord/affald på trappen, så det er nemmere at gøre rent, samt smøre sin hoved- og bagtrappe dør, så det ikke runger i hele ejendommen når de lukkes.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:25

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

Gitte Illum (dirigent), Henrik Søndergaard Andersen (formand/forperson) Kathrine Skyt Persson (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.	20. marts 2025
--	----------------

### 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"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	23.500.000 kr.	27.811 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	2.350.000 kr.	2.781 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.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	1.188 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

Gns kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	13.909 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	13.450 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	27.359 kr.



# AAndelsboligforeningen Gartnergade 3

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 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)	-5 %
(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

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-27 09:47:33 UTC



## Kathrine Skyt Persson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-03-27 10:00:15 UTC



## Simon Meilandt Thams

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-27 12:56:12 UTC



## Rene Monrad Blinkilde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-31 11:01:14 UTC



## Henrik Søndergaard Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 5.183.xxx.xxx

2025-03-31 18:24:42 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