



## Referat fra ordinær generalforsamling den 16. marts 2022

Onsdag den 16. marts 2022 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.

Tilstede var 9 medlemmer.

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.

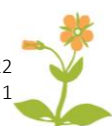
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

- **Eksklusionssag** mod tidligere andelshaver fra 3. th., Rasmus. Simon deltog i April i et mæglermøde mellem os som forening/bestyrelse og Rasmus. Det endte ud i et forlig, som vi har betalt 34.000kr for. Hovedårsagen var, at Rasmus' lejlighed efter eget udsagn var blevet vurderet for lavt pga. forbedringer i form af brændeovn, nyt gulv og en dør. Efter diskussion med vores advokat, Gorm, overvejede vi at anke sagen, men valgte i sidste ende ikke at trække sagen i yderlige langdrag, da vi her kunne afslutte sagen til fuld og endelig afgørelse.
- **Vedligeholdelse:**
  - 1) Oversvømmet vaskekælder, som Kim har fixet ved at tømme afløbet og sætte nyt afløbsrør op.
  - 2) Elektriker har lavet en lovligeinstallering til vaskemaskinen i kælderen og indstillet på lyssensorene på bagtrappen, da de var for sensitive og altid var tændt. Sidstnævnte er blevet bedre, men virker forstast ikke optimalt.





Service på varmeanlæg, hvilket skulle have løst støjproblem for beboer, der bor i de overlæggende lejligheder.

- 3) Vandskader i Frejas soveværelse (4. tv.) fra tag/vindue ved 5. tv. af to omgange; i juli og februar/marts
  - D. 16.marts kommer en håndværker og laver lodningerne, hvilket forhåbentligt skulle løse problemet.
- **Kim er flyttet** ud af 5. th. og som vi gav dispensation til ved vores ekstraordinære generalforsamling i januar, så har Aida og Henrik nu overtaget 5. th med henblik på at sammenlægge de to lejligheder.
- **Økonomi:**
  - 1) Omlægningstilbud af vores SWAP-lån fra Nordea, Arbejdernes Landsbank og Ringkøbing Landbobank.
    - Kun Ringkøbing Landbobank har vendt tilbage og har videresendt os til Nykredit.
    - Nykredit har vendt tilbage med et tilbud, der ville forøge vores gæld med 2mio. og kræve at vi satte vores ydelse op. Vi har derfor valgt ikke at gå videre med tilbuddet. I stedet bliver vi ved med at undersøge omlægnings muligheder.
    - Vores afdragsfrie periode på vores store obligationslån udløber i 2027. Det vil sige, at vi i princippet skal begynde at afdrage ca. 400.000kr. i 2027, hvilket vi ikke har råd til med vores nuværende økonomi. Derfor skal vi uanset hvad, omlægge vores lån inden 2027.
  - 2) Ny valuarvurdering: Værdien af vores bygning er steget fra 20.300.000kr. til 21.250.000kr.
  - 3) Andelskrone og Reserver.
    - Når boligrenten stiger, som den har gjort det sidste år, bliver vores SWAP-lån mindre omkostningstung. Med andre ord betyder de stigende renter, at vores egenkapital stiger. Det og vores forøgede valuarvurdering gør, at vores administration og revisor mener, at vi skal sætte vores andelskrone op fra 30 til 50. Med en andelskrone på 50, vil vi have en reserve på ca. 8%. Vi forslår en reserve på 10% svarende til en andelskrone på 47.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 144.533 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 62.309 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.



# Andelsboligforeningen Gartnergade 3



I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	31.03.2022
A1 Foreningens navn ...	AB Gartnergade
A2 Adresse ...	Gartnergade 3
A3 CVR-nr. ...	30 29 33 47
<b>Ejendommens vurderingsprincip og værdi</b>	
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.250.000 kr.
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.238 kr. pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.180.810 kr.
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.590 kr. pr. m2
<b>Boligafgift</b>	
H1 Månedlig boligafgift ...	97,33 kr. pr. m2
<b>Teknisk andelsværdi</b>	
K1 Andelsværdi ...	7.050 kr. pr. m2
K2 Gæld – omsætningsaktiver ...	17.672 kr. pr. m2
K3 Teknisk andelsværdi ...	24.722 kr. pr. m2
<b>Vedligeholdelse</b>	
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2021)
<b>Friværdi</b>	
P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	-31 %

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **47,00 kr.** (sidste år: 30,0940 kr.).

Årsrapporten blev **vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

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**.

### Forslag 2 – Vedtægtsændringer

Bestyrelse foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, som anført nedenfor:

Nuværende formulering:

14-4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan kræve, at forbedringer, inventar og løsøre vurderes af den af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber, og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.

Foreslås ændret til:

14-4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. Den fraflyttende andelshaver og køber betaler hver halvdelen af prisen for denne vurdering.

14-5 Der skal i forbindelse med vurderingen (§ 14-4) udarbejdes et vvs-tjek og et el-tjek af en autoriseret blikkenslager hhv. autoriseret elektriker udpeget af bestyrelsen. Den fraflyttende andelshaver og køber betaler hver halvdelen af prisen for disse.

Efterfølgende bestemmelser (14-5) ændrer nummerering, hvis forslaget bliver vedtaget.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling blev formand Simon Thams valgt og bestyrelsesmedlemmer Henrik Søndergaard Andersen og René Blindkilde valgt

Som suppleanter blev **Kathrine Skyt Persson og Cecilie Nørregaard Mortensen valgt**

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Simon Thams</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Henrik Søndergaard Andersen</b>	på valg i 2023



# Andelsboligforeningen Gartnergade 3



Bestyrelsesmedlem	<b>Simon Bonde</b>	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>René Blindkilde</b>	på valg i 2024
Suppleant	<b>Kathrine Skyt Persson</b>	på valg i 2023
Suppleant	<b>Cecilie Nørregaard Mortensen</b>	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Foreningens faser til el er ikke optimale, der er blevet indhentet et tilbud på 25.000, - kr.

Bestyrelsen vil lave lodtrækning om familieeventelisten.

Foreningens kloakker kan godt lugte, evt. udskiftning af vandlås kan afhjælpe det.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.35

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), Simon Thams (formand) Henrik Søndergaard Andersen (bestyrelsesmedlem) Simon Bonde (bestyrelsesmedlem)  
Og Rene Blindkilde (bestyrelsesmedlem)



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2022-03-31 09:19:45 UTC

NEM ID 

## Simon Meilandt Thams


### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-544680786054

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-04-02 13:16:44 UTC

NEM ID 

## Henrik Søndergaard Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-097705016845

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-04-04 08:17:30 UTC

NEM ID 

## Rene Monrad Blinkilde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-341241938674

IP: 217.61.xxx.xxx

2022-04-04 13:27:01 UTC

NEM ID 

## Simon Weiss Bonde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-108994154684

IP: 192.195.xxx.xxx

2022-04-12 16:10:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L4618-03D3N-HPU4Q-T8MED-TOSLV-1CEEC

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>