



Referat fra ordinær generalforsamling den 10. august 2020

Mandag den 10. august 2020 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Gartnergade 3 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens gade 1, 2450 København SV.

Tilstede var 6 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Amalie Schmidt bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Gitte Illum blev valgt som dirigent og Carsten Volden som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Generalforsamlingen skulle have været afholdt inden udgangen af april måned, men på grund af forsamlingsforbud i forbindelse med Corona-pandemien var det først muligt at afholde generalforsamlingen nu.

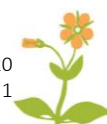
Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi har skiftet administrator i år, og derfor er Gitte med i dag, som arbejder hos Sjeldani, og er vores nye administrator. Vi håber på et godt samarbejde.

Byd velkommen til Hristo, som er ny andelshaver i foreningen. Han er flyttet ind i 3.th. Vi vil gerne have en kort runde, hvor folk kort lige præsenterer sig selv.

Opdatering af eksklusionssagen i 3.th. Vi har været indkaldt til retten i august, men dette er nu blevet aflyst, og i stedet skal vi holde et forlig møde, som vi regner med bliver i september. Dette er klart den bedste løsning synes vi, på den måde kan vi få det hurtigere overstået. Det planlagte retsmøde den 24. august er aflyst, da





den ekskluderede andelshaver har accepteret, at han ikke kan flytte tilbage til foreningen og retten anbefaler et forlig. Der er planlagt et forligsmøde i begyndelsen af september.

Bestyrelsen beretter, at vi er i kontakt med kommunen og en fagperson angående genopbygningen af den væg, der forårsagede eksklusionssagen. Omkostningerne er estimeret i omegnen af det tilbageholdte beløb fra den ekskluderede andelsbolighaver.

En status på renoveringsprojektet af facade og vinduer. Det var jo rigtigt i gang sidste forår, men har altså også kørt lidt i år, da vi fandt flere vinduer og glas, der skulle skiftes.

Lige nu er vi i dialog med Kathrine, om hendes badeværelsesgulv. Der har været skruer på vej op af gulvet. Vi forsøger derfor at finde en aftale sammen med Kathrine ift. hvad vi som forening skal dække for at få det udbedret. Foreningens forsikringsselskab har i mellemtiden ændret holdning til sagen og nu meddelt, at de dækker sagen.

Vi kommer til at holde arbejdsweekend den 12-13 september, så skriv gerne de datoer ned, men vi kommer også til at sende en invitation ud hurtigst muligt efter i dag.

Udskiftning i bestyrelsen - dele af bestyrelsen er i dag til valg, Aida og Amalie. Aida stiller op igen, men Amalie flytter, så derfor stiller hun naturligvis ikke op. Vi skal derfor bruge en ny formand. Simon og Freja stiller begge op som bestyrelsesmedlem og det samme gør Aida.

Bestyrelsen blev takket for deres arbejde med applaus.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 319.614 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 62.114 kr. og omkostninger til facaderenoveringen med 537.248 kr., hvorfor foreningens reelle resultat uden facade-projekt er et overskud på 217.634 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet en ændring af loven vedr. andelsværdiberegning, som kan få indflydelse på andelsboligforeningers andelsværdi, hvis de anvender valuarvurdering og hvis deres energimærke er dårligere end 'C'. Foreningens energimærke er 'D', hvorfor administrator anbefalede, at foreningen kontakter deres energikonsulent for at få lavet en plan for, hvordan ejendommen kan opnå et energimærke 'C'..

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

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	18.800.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.328 kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	446.157 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	530 kr. pr. m ²

Boligafgift





H1 Månedlig boligafgift ... 99,33 kr. pr. m2

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	4.514 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	19.301 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	23.815 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2016)
----	---	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	-40%
----	--	------

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.

Dirigenten oplyste, at der er indregnet en buffer på 446.157 kr. i andelsværdiberegningen til imødegåelse af blandt andet kursudsving på renteswappen. Hvis kursværdien på renteswappen svinger mere end det, laver administrator en beregning, så det sikres, at andele ikke sælges til en for høj pris og så prisberegningen følger lovgivningen.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020.

I budgettet ændres udgiften til ABF kontingent til 2.500 kr., så det forventede overskud bliver 143.500 kr.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. sikkerhed for pant i andele





Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at panthavere (i de enkelte andele) kan købe andelen på et eventuelt tvangssalg og på den måde beskytte deres tilgodehavende. Banker kræver denne formulering i vedtægten i forbindelse med lån til andelshavere.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

§ 3-2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Efterfølgende bestemmelser skifter nummerering.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen foreslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.





3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - 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 Amalie Schmidt på valg og hun ønskede ikke genvalg, da hun fraflytter. Som ny formand blev Simon Thams valgt. Bestyrelsesmedlem Aida Bugge blev genvalgt. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Freja Strand Oszadlik valgt for et år.

Som suppleanter blev Sofia Ditlefsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Simon Thams	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Aida Bugge	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Simon Bonde	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Freja Strand Oszadlik	på valg i 2021
Suppleant	Sofia Ditlefsen	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Forskellige forslag til ændring af foreningens vedtægt blev drøftet, herunder § 13 vedr. regler for, hvem man må sælge sin andel til. Et medlem foreslog, at den eksterne venteliste begrænses, så kun personer som en andelshaver kender, kan blive skrevet på ventelisten. Et andet medlem foreslog, at det fremover skal være muligt at sammenlægge lejligheder i ejendommen. Administrator vil udarbejde forslag til ændring af foreningens vedtægt, som kan behandles på en kommende generalforsamling.

En andelshaver spurgte til de økonomiske konsekvenser, hvis foreningens vælger at sælge den sidste udlejede lejlighed som andel. Administrator vil bede foreningens revisor lave en beregning af de skattemæssige konsekvenser.

En andelshaver foreslog, at der laves en håndværkerliste, hvor også foreningens forsikringspolicensnummer fremgår.





Flere andelshavere har oplevet gener med lugt fra afløb. Formanden oplyste, at udskiftning af vandlås har løst dette problem for hende og anbefaler andre med samme problem, at gøre det samme.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:26.

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), Aida Bugge (bestyrelsesmedlem), Simon Bonde (bestyrelsesmedlem)
og Freja Strand Oszadlik (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.”

Simon Meilandt Thams

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-544680786054

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-08-13 09:26:53Z

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-08-13 09:33:37Z

NEM ID 

Simon Weiss Bonde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-108994154684

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-08-13 12:12:45Z

NEM ID 

Aida Bugge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-956337434330

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-08-13 12:30:33Z

NEM ID 

Freja Strand Oszadlik

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-044085817774

IP: 147.78.xxx.xxx

2020-08-22 07:04:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HB5EW-WUL7E-0MK57-4BEU8-11JSU-EE0LS

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>. 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>