



## Referat fra ordinær generalforsamling den 10. marts 2021

Onsdag den 10. marts 2021 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gartnergade 3 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt online via Teams

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 lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

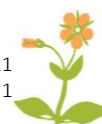
#### Velkommen til nye beboere

- Tillykke til Henrik og Aida med baby.
- Velkommen til Josefine, der er flyttet ind på 1. th i stedet for Amalie.

#### Energimærke

Ved sidste generalforsamling blev vi gjort opmærksomme på en lovændring vedr. andelsværdiberegning, når man anvender valuarvurderinger, som vi gør. Denne her lovændring har en negativ indflydelse på boliger med energimærke D og derunder - hvilket vi på daværende tid havde.

Så i sommer fik vi et nyt energitjek for at kunne lægge en plan for, hvordan vi kunne opnå energimærke C. Meget heldigt vurderede energikonsulenten vores ejendom til energimærke C, hvorfor vi ikke behøver at foretage noget yderligere. Forklaringen ligger primært i, at fjernvarme vurderes højere end, hvad det tidligere har gjort.



# Andelsboligforeningen Gartnergade 3



Det er super heldigt for at opgradere vores energimærke havde nok kostet os en masse penge.

I rapporten står listet forskellige forbedringsforslag, hvoraf udskiftning af alle vores gamle vinduer er den mest omkostningstung post - men også den post, der kan spare os mest på varmeregningen.

I uge 14 åbner energistyrelsen op for tilskudsansøgninger til energiforbedringsprojekter, som vi vil søge - og her vil vi blandt andet søge om tilskud til at udskifte vores gamle vinduer.

## Vedligeholdelsesplan og løbende vedligeholdelse

Udover energirapporten har vi fået foretaget en 10-årig vedligeholdelsesplan.

Det mest presserende i den er vores loftsrum, som har en høj luftfugtighed - det er ikke godt, da vores tag på sigt kan risikere at rådne. Det har vi fået fikset for en måned siden ved at etablere et ventilationssystem, som er koblet til vores nuværende - og som skal sørge for at luften bliver cirkuleret rundt, så fugten forhåbentlig aftager. I morges har vi fået tjekket, om det har givet en effekt - og det ser det umiddelbart ud til...

Derudover har vi:

- fået isoleret nogle varmelegemer i varmerummet, som gerne skulle kunne spares hjem efter et par år
- udbedret nogle tæringsskader på varmeanlægget.
- udskiftet et råddent vindue på 5. ved Cecilie. (dette er ikke skiftet, Cecilie kontakter håndværker)

Vedligeholdelsesplanen vil vi løbende have et øje på, og prioritere projekter alt efter om vi har luft i budgettet eller om vi kan foretage to fluer med et smæk - fx hvis vi skal have en elektriker ud til flere opgaver.

## Undersøger mulighed for omlægning af lån

Elefanten i rummet, når man ser på vores regnskab er swaplånet. Derfor undersøger vi muligheden for at omlægge lånet, såfremt det økonomisk kan betale sig. Vi har været i kontakt med Nordea, der i første omgang har præsenteret et oplæg, som vi vurderer, ikke kan betale sig. Hvis vores tid og overskud rækker til det, vil vi forsøge at kontakte mindre banker i håbet om bedre tilbud.

## Opdatering på eksklusionssag

Vi har i første omgang tabt retssagen mod Rasmus, men er blevet anbefalet at anke dommen.

Det har vi gjort, og næste skridt er en retsmægling i denne måned. Simon Bonde deltager i mødet den 30. marts 2021

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 133.175 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 62.212 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.





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         | 20.300.000 kr.    |
|    | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...     | 24.109 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ...                      | 1.770.038 kr.     |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ...                      | 2.102 kr. pr. m2  |

## Boligafgift

|    |                          |                  |
|----|--------------------------|------------------|
| H1 | Månedlig boligafgift ... | 97,50 kr. pr. m2 |
|----|--------------------------|------------------|

## Teknisk andelsværdi

|    |                              |                   |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ...              | 4.514 kr. pr. m2  |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 19.502 kr. pr. m2 |
| K3 | Teknisk andelsværdi ...      | 24.016 kr. pr. m2 |

## Vedligeholdelse

|    |   |           |
|----|---|-----------|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ... | Ja (2021) |
|----|---|-----------|

## Friværdi

|    |  |       |
|----|--|-------|
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... | -43 % |
|----|--|-------|

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 **30,0940 kr.** (sidste år: 30,0940 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.





## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. venteliste

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at det kun er personer, som anbefales af andelshavere, som kan blive skrevet op på foreningens eksterne venteliste.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter (ændring markeret med **rød tekst**):

13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres.
- C) **Andre personer, der er søskende, børn, børnebørn, forældre, eller bedsteforældre til en anden andelshaver end den sælgende, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede, der skal betales et fastsat gebyr 1 gang årligt.**
- D) Andre personer **som anbefales af en andelshaver**, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede &l gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten samt betale et af bestyrelsen fastsat gebyr, idet de ellers kan slettes.
- E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Personer som allerede er skrevet op på foreningens venteliste, bevarer deres placering. Vedtægtsændringen har således kun konsekvens for nye opskrivninger på ventelisten.

Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 2 - 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 blev bestyrelsesmedlemmerne Simon Bonde og Freja Strand Oszadlik genvalgt.

Som suppleanter blev Sofia Ditlefsen valgt.





Bestyrelsen ser herefter således ud:

|                   |                              |                |
|-------------------|------------------------------|----------------|
| Formand           | <b>Simon Thams</b>           | på valg i 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Aida</b>                  | på valg i 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Simon Bonde</b>           | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Freja Strand Oszadlik</b> | på valg i 2023 |
| Suppleant         | <b>Sofia Ditlefsen</b>       | på valg i 2022 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 7 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En del af beboerne har haft problemer med en lejer, som banker på rørene. Der blev talt om hvordan problemet kunne løses. Der skal indsendes klager til administrator, som sender en klage til beboeren.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.05

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Aida Bugge

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-956337434330

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-03-23 07:46:33Z

NEM ID 

## Gitte Illum

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-03-23 07:58:27Z

NEM ID 

## Simon Meilandt Thams

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-544680786054

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-03-23 20:12:41Z

NEM ID 

## Simon Weiss Bonde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-108994154684

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-03-25 09:14:43Z

NEM ID 

## Freja Strand Oszadlik

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-044085817774

IP: 128.77.xxx.xxx

2021-04-07 07:57:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6UZFP-QTFNV-1BEQC-UXE2J-80QGO-UXHEI

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>