

Referat fra generalforsamling i GH1 torsdag d. 9 april 2026

Andelshaverne i Andelsboligforeningen Gartnerhaven I - Skælskør

Hermed referat fra ordinær generalforsamling med efterfølgende spisning

Torsdag d. 9. april 2026 kl. 18.00 i Fælleshuset Gartnerhaven 38

Generalforsamlingen afvikles med følgende

Dagsorden:

1. **Velkomst**
2. **Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslår Jørgen Møller.**
3. **Valg af to stemmetællere: Bestyrelsen foreslår Peer Letholm & Knud Nielsen**
4. **Bestyrelsens beretning v/ formanden**
5. **Forelæggelse af årsrapport (bilag 8) og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport v. kasserer.**
6. **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt boligafgift til godkendelse v. kasserer.**
 - a. **Fremlæggelse af andelsværdi, se bilag 1, Årsrapport 2025.**
7. **Forelæggelse af årsregnskab og budget fra Ejerlauget Gartnerhaven I og II, v. kasserer.**
8. **Indkomne forslag:**

Forslag vedr.: Nr. 1 Hjertestarter Hanne Mariegaard 39 / Peer Letholm 25, se bilag 1.

Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen anbefaler at gennemføre investeringen, selv om det ikke forventes at der kan opnås økonomisk støtte fra AB GH II.

Forslag vedr.: Nr. 2 Gadebelysning Dan Hansen 47 m.fl. se bilag 2.

Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen anbefaler at gennemføre ændringen, selv om det ikke forventes at der kan opnås økonomisk støtte fra AB GH II.

Forslag vedr.: Nr. 3 Boligafgift Roland Ibsen 33, se bilag 3.

Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen anbefaler at fastholde nuværende boligafgift, men med varsel om forventet stigning i 2027, og fastholde den nuværende henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse.

Driftsomkostningerne er generelt stigende og grundskylds-afgiften, stiger væsentligt år for år,

Både bank og revisor, påpeger at vores nuværende opsparede beløb til henlæggelser er lav og bør øges.

Banks anbefaling er dkk. 50 til 75 per kvadratmeter, over 10 år. Revisor tager udgangspunkt i vores vedligeholdelsesplan og prisniveau => dkk 2,2 - 2,4 mill.

Forslag vedr.: Nr 4 Pristalsregulering af andelsværdi Jan Neumann 53.se bilag 4.

Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen anbefaler at fastholde den nuværende andelsværdi. Kursværdien af vores kreditforeningslån i den samlede balance i årsopgørelsen betyder, at hvis den lange obligations rente stiger, vil kursværdien af vore belåning falde. 1 % stigning vil medføre et fald på 10 til 15 % af hovedstolen på i alt dkk. 29 mill., hvilket vil reducere vores buffer væsentligt.

Forslag vedr.: Nr 5 Ændringsforslag til vedtægternes §23 stk. 2 Jan Neumann 53 se bilag 5.

Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen anbefaler at fastholde den nuværende 23.2, da det kræver tid at gennemgå og begrunde indkomne forslag.

Forslag vedr.: Nr 6 Forslag om ændring af vedtægternes § 28 stk. 2 Jan Neumann 53 se bilag 6.

Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen forpligtiger sig til at udsende nyhedsbreve, når bestyrelsen har truffet beslutninger eller har informationer af væsentlig karakter for andelshaverne.

9. **Forslag fra bestyrelsen:**

Forslag Nr. 7 Bestyrelsens modforslag til nr. 6

Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen forpligtiger sig til at udsende nyhedsbreve, når bestyrelsen har truffet beslutninger eller har informationer af væsentlig karakter for andelshaverne.

10. **Valg af bestyrelse og revisor**

a. **Best. medlemmer på valg:**

Betty Andersen nr. 19, Kasserer, modtager ikke genvalg.

Susanne Nielsen nr. 23, Kasserer, bestyrelsen anbefaler valg af Susanne Nielsen

Søren Sørensen, Bestyrelsesmedlem, modtager ikke genvalg

Lene Kring, Sekretær, Bestyrelsen anbefaler valg af Lene Kring

c. **Best. medlemmer ikke på valg:**

Jack Moll-Petersen, Bestyrelsesmedlem.

Aage Steen Rasmussen, Formand

d. **Suppleanter**

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år:

1. Suppleant, bestyrelsen foreslår: Dan Kristensen, nr. 3.
2. Suppleant, bestyrelsen foreslår: Peer Letholm, nr. 25.

e. **Revisor**

Dansk Revision: Bestyrelsen anbefaler genvalg af Dansk Revisor.

11. **Valg/udpegning af udvalg**

A: Græsholdet

Knud Nielsen, nr. 23
Peer Kirkegaard, nr. 45
Karl Haugaard, nr. 35
Frank Persson, nr. 17
Jack Moll-Petersen, nr. 7
Aage Steen Rasmussen, nr. 43

B: Vedligeholdelsesudvalget

Jack Moll-Petersen, nr. 7, Vedligeholdelsesformand.
Jørgen Møller, nr. 13
Knud Nielsen, nr. 23
Peer Letholm, nr. 25
Aage Steen Rasmussen, nr. 43

12. Eventuelt:

Bilag:

1. Årsrapport 2025
2. Driftsbudget 2026
3. Ejerlauget Gartnerhaven I og II, årsregnskab 2025
4. Ejerlauget Gartnerhaven I og II, budget 2026
5. Forslag: https://c308.nl.tabdigital.eu/apps/files/files/90692?dir=/Bestyrelse%202025-1/BES/Generalforsamling/2026/Arkiv-Gen_2026/Forslag%202026

Sekretærens referat

Punkt 1	Fremlægges af	Notater
Velkommen	Formanden	

Punkt 2	Fremlægges af	Notater
Valg af dirigent	Formanden	Dirigenten er valgt uden afstemning- takker for tilliden og glæder sig over, at der er fremmøde fra samlinge husstande.

	Fremlægges af	Notater
Bekendtgørelse af generalforsamling		Hjemmesiden 16. feb 2026. på mail via hjemmesiden
Indkaldelse med dagsorden og regnskab		Udsendt 26. marts 2026
Generalforsamlingen erklæres hermed for lovlig indkaldt iflg. vedtægterne § 23		

Punkt	Fremlægges af dirigenten	Notater
Antal fremmødte stemmeberettigede		Antal stemmeberettigede fremmødte <u>27</u>
		Antal fuldmagter <u>0</u>
Generalforsamlingen erklæres hermed for beslutningsdygtig ifølge vedtægterne §24 stk. 2 (hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret)		

Punkt:	Fremlægges af dirigenten	Notater
Godkendelse af dagsorden		Er der kommentarer til dagsordenen?
	Jan Neumann ønsker ændring af dagsorden, men dirigenten fastholder dagsorden. Hvis resultatet må blive, at regnskab mv først godkendes, og der dernæst er flertal for indførelse	Dagsorden er hermed godkendt uden afstemning.

	af pkt 5 og 6, fastslår dirigent, at der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.	
--	--	--

Punkt 3	Fremlægges af dirigent	Notater
Valg af 2 stemmetællere		Bestyrelsen foreslår Peer Letholm og Knud Nielsen
		Stemmetællere er valg uden afstemning

Punkt 4:	Fremlægges af	Notater
Bestyrelsens beretning	Bemærkninger:	
Formandens talepapir og præsentation vedlægges referatet.	<p>Roland Ipsen ønsker præciseret, hvornår vi må køre på græsset. Vi skal skrive ud, når der er for fugtigt til at køre biler ind på græsset.</p> <p>Banken anbefaler ml. 50 og 75 kr pr. m2 pr. bolig pr. år</p> <p>Revisoren tager udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen i henhold til revisionsloven.</p> <p>Formand undersøger, om vi kan investere, selvom vi er blevet rådgivet om det modsatte.</p> <p>Ruth Sørensen: Kommunen skal sikre os kollektiv varmforsyning. Må den enkelte husstand opsætte varmepumpe? I flg. vores egne vedtægter, kan vi ikke gøre det.</p> <p>Vi må ikke lave kollektiv varmforsyning uden at oprette et særskilt selskab til det.</p>	<p>Beretning er vedtaget v. håndsoprækning</p> <p>For __23__</p> <p>Imod __1__</p>

Punkt 5	Fremlægges af	Notater
Forelæggelse af årsregnskab 2025	<p>Kasserer</p> <p>IFT resultat er det tilfredsstillende, og i flg revisoren er det et godt regnskab.</p> <p>Bestyrelsen arbejder hårdt på at holde udgifterne nede, men der er mange poster, som ikke kan forudsiges.</p> <p>På sigt skal foreningen påregne stigende omkostninger til forsikringer og grundskyld.</p> <p>Frank Persson: Kan vi ikke flytte penge til et andet pengeinstitut, og opnå renter?</p>	
		<p>Årsregnskab 2025 er godkendt.</p> <p>For ___ 20 ___</p> <p>Imod ___ 5 ___</p> <p>Blank ___ 1 ___</p> <p>Et medlem er gået</p>

Punkt 6	Fremlægges af	Notater
Forelæggelse af budget for 2026	Kasserer	
Kasserers talepapir vedlægges som del af beretningen.	<p>Gennemgået. Mange poster har foreningen ikke indflydelse på.</p> <p>Nyt bogføringsprogram, alt skal køres digital.</p>	<p>Budget 2026 er godkendt</p> <p>For ___ 22 ___</p> <p>Imod ___ 3 ___</p> <p>Blank ___ 1 ___</p>

Punkt 6 a	Fremlægges af	Notater
Fremlæggelse af andelsværdi 2026	Kasserer	
	<p>Formand redegør for bestyrelsens valg af model til fastsættelse af andelskronen. Jan Neumann finder det beklageligt, at bestyrelsen ikke har indkaldt til informationsmøde om skifte i model.</p>	

	<p>Kasserer: Andelsværdien er steget 60.000, bestyrelsen vil gerne appellere til "alm" købere med alm. økonomi.</p> <p>Andelskronen 2026: kr. 602.775</p> <p>Bestyrelsen skal fremover være skarpere på at orientere, såfremt der er større ændringer i økonomi/nøgletal.</p>	
--	---	--

Punkt 7	Fremlægges af	Notater
Forelæggelse af regnskab 2025 og budget 2026 for Ejerlauget	<p>Kasserer ejerlaug</p> <p>Regnskabet er tilfredsstillende, men udlejningen er gået lidt trægt.</p> <p>El, vand og gas er store omkostninger.</p> <p>Budget: Forsigtig vurdering af lejeindtægter.</p>	
		Næste punkt

Punkt 8	Fremlægges af dirigent	Notater
Indkomne forslag fra andelshavere		
<p>8.1 Forslag vedr.: <u>Nr. 1 Hjertestarter Hanne Mariegaard 39 / Peer Letholm 25. se bilag 1. Bestyrelsens indstilling:</u></p> <p>Bestyrelsen anbefaler at gennemføre investeringen, selv om det ikke forventes at der kan opnås økonomisk støtte fra AB GH II.</p> <p>8.2 Forslag :<u>Nr. 2 Gadebelysning Dan Hansen 47 m.fl. se bilag 2. Bestyrelsens indstilling:</u></p> <p>Bestyrelsen anbefaler at gennemføre ændringen, selv om det ikke forventes at der kan opnås økonomisk støtte fra AB GH II. <u>Nr. 2</u></p>	<p>8.1: Formanden betoner, at samarbejdet mellem GHI og GHII måske vil påvirkes ved gennemførelse af forslaget i GHI.</p> <p>8.2: Formanden betoner, at samarbejdet mellem GHI og GHII måske vil påvirkes ved gennemførelse af forslaget i GHI.</p>	<p>Forslag 8.1: Vedtaget.</p> <p>For__23__</p> <p>Imod_0</p> <p>Blank__3__</p> <p>Forslag 8.2: Vedtaget.</p> <p>For__15__</p> <p>Imod__4__</p> <p>Blank_7</p>

8.3: Forslag Nr. 3 Boligafgift
Roland Ipsen 33, se bilag 3.
Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen anbefaler at fastholde nuværende boligafgift, men med varsel om forventet stigning i 2027, og fastholde den nuværende henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse.

Driftsomkostningerne er generelt stigende og grundskylds-afgiften, stiger væsentligt år for år,

Både bank og revisor, påpeger at vores nuværende opsparede beløb til henlæggelser er lav og bør øges.

Banks anbefaling er dkk. 50 til 75 per kvadratmeter, over 10 år. Revisor tager udgangspunkt i vores vedligeholdelsesplan og prisniveau => dkk 2,2 - 2,4 mill.

8.4: Forslag Nr 4
Pristalsregulering af andelsværdi
Jan Neumann 53, se bilag 4.
Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen anbefaler at fastholde den nuværende andelsværdi. Kursværdien af vores kreditforeningslån i den samlede balance i årsopgørelsen betyder, at hvis den lange obligations rente stiger, vil kursværdien af vore belåning falde. 1 % stigning vil medføre et fald på 10 til 15 % af hovedstolen på i alt dkk. 29 mill., hvilket vil reducere vores buffer væsentligt.

8.5: Forslag Nr 5 Ændringsforslag
til vedtægternes §23 stk. 2 Jan

Forslag 8.3: Ikke vedtaget.

For__4__

Imod__19__

Blank__2__

Yderligere 1 medlem er gået.

Forslag 8.4: Ikke vedtaget.

For__7__

Imod__15__

Blank__3__

Forslag 8.5: Ikke vedtaget.

<p><u>Neumann 53 se bilag 5.</u></p> <p><u>Bestyrelsens indstilling:</u></p> <p>Bestyrelsen anbefaler at fasholde den nuværende 23.2, da det kræver tid at gennemgå og begrunde indkomne forslag.</p> <p>8.6: <u>Nr 6 Forslag om ændring af vedtægternes § 28 stk. 2 Jan Neumann 53 se bilag 6.</u></p> <p><u>Bestyrelsens indstilling:</u></p> <p>Bestyrelsen forpligtiger sig til at udsende nyhedsbreve, når bestyrelsen har truffet beslutninger eller har informationer af væsentlig karakter for andelshaverne.</p> <p>9: Forslag fra bestyrelsen:</p>		<p>For ___ 3 ___</p> <p>Imod ___ 16 ___</p> <p>Blank ___ 4 ___</p> <p>23 tilbageværende.</p> <p>Forslag 8.6, Ikke vedtaget.</p> <p>For ___ 4 ___</p> <p>Imod ___ 14 ___</p> <p>Blank ___ 5 ___</p>
---	--	--

Punkt 9	Fremlægges af	Notater
<p>Forslag fra bestyrelsen</p> <p><u>Forslag nr. 7 Bestyrelsens modforslag til nr. 6</u></p> <p><u>Bestyrelsens indstilling:</u></p> <p>Bestyrelsen forpligtiger sig til at udsende nyhedsbreve, når bestyrelsen har truffet beslutninger eller har informationer af væsentlig karakter for andelshaverne.</p>	<p>Formanden</p>	<p>forslag 7: Vedtaget</p> <p>For ___ 20, håndsoprækning</p> <p>Imod ___</p>

Punkt 10	Fremlægges af	Notater
<p>Valg af bestyrelsesmedlemmer på valg punkt 10a</p>	<p>Dirigent</p>	
<p>Best. medlemmer på valg:</p>		

<p>Betty Andersen nr. 19, Kasserer, modtager ikke genvalg.</p> <p>Susanne Nielsen nr. 23, bestyrelsen anbefaler valg af Susanne Nielsen</p> <p>Søren Sørensen, Bestyrelsesmedlem, modtager ikke genvalg</p> <p>Lene Kring, Bestyrelsen anbefaler valg af Lene Kring</p> <p>Dan Kristensen, bestyrelsen foreslår valg</p>		<p>Susanne Nielsen er valgt uden afstemning.</p> <p>Lene Kring er valgt uden afstemning.</p> <p>Dan Kristensen er valgt uden afstemning.</p>
<p>Punkt 10 d</p> <p>Valg af 2 suppleanter</p> <p>Bestyrelsens forslag:</p> <p>1. suppleant: Peer Letholm</p>		<p>Peer Letholm er valgt uden afstemning.</p>
<p>Punkt 10 e</p> <p>Valg af revisor</p>		<p>Bestyrelsen foreslår genvalg til Dansk Revision</p> <p>Valgt uden afstemning.</p>


Punkt 11 a:	Fremlægges af	Notater
Valg af udvalg, græshold (samlet afstemning)	Dirigent	Bestyrelsen foreslår:
		<p>Knud Nielsen, nr. 23</p> <p>Peer Kirkegaard, nr. 45</p> <p>Karl Haugaard, nr. 35</p> <p>Frank Persson, nr. 17</p> <p>Jack Moll-Petersen, nr. 7</p> <p>Aage S. Rasmussen, nr. 43</p>
		Græshold er valgt uden afstemning


Punkt 11b: Vedligeholdelsesudvalget er udpeget af bestyrelsen: Jack Moll-Petersen, nr. 7, Vedligeholdelsesudvalgformand. Jørgen Møller, nr. 13 Knud Nielsen, nr. 23 Peer Letholm, nr. 25 Aage Steen Rasmussen, nr. 43		

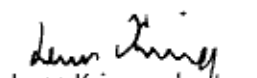
Punkt 12, eventuelt	Leje af fælleshus ved bisættelser er omkostningsfrit. Jan Neumann ønskede svar på forskellige spørgsmål. Der mangler referat fra ekstraordinær generalforsamling på hjemmesiden.	Notater
		Kommentarer og spørgsmål
		Dirigenten erklærer generalforsamlingen for afsluttet.


Tak til afgående Betty Andersen og Søren Sørensen.	De 2 afgående fik overrakt henholdsvis portvin og gin.	

Underskrifter:

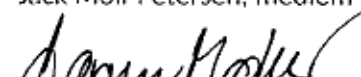

 Aage Rasmussen, formand


 Søren Sørensen, medlem


 Lene Kring, sekretær


 Betty Andersen, kasserer


 Jack Moll-Petersen, medlem


 Jørgen Møller, dirigent