

Referat fra ordinær generalforsamling den 9. oktober 2025

Torsdag den 9. oktober 2025 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen x med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt Hos Sjeldani, P Knudsens Gade 1

Tilstede var 7 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 stemmer.

Foreningens 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 lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

1. INDLEDNING

Alle i bestyrelsen er erhvervsaktive, så der er i sagens natur grænser for antallet af bestyrelsesmøder og de opgaver bestyrelsen kan og vil påtage sig. Det er en lille forening så det kræver, at alle medlemmer i større eller mindre grad er villige til at engagere sig i foreningens ve og vel.

Vi er 11 andelshavere i foreningen. Tilbageværende lejere er 1. th og vores erhvervslejemål i kælderen.

Vi har haft en række emner til drøftelse på stort set alle bestyrelsesmøder, og det har været 1) vedligeholdelsesprojektet/udskiftning af vinduer 2) omlægning af eksisterende lån i forbindelse med vedligeholdelsesprojektet 3) generel økonomi og 4) eventuelt.

2. AFHOLDTE MØDER

BESTYRELSESMØDER

Bestyrelsen har afholdt 3 møder

Der kunne formentlig godt være holdt flere bestyrelsesmøder i indeværende periode, men det er det muliges kunst. Heldigvis har vi et fint samarbejde i bestyrelsen om de udfordringer vi har i det daglige, hvor vi hver især tager ansvar. Det har især været tilfældet i forbindelse med vedligeholdelsesprojektet, hvor Jane, Eva og



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

undertegnede har haft ansvaret i byggekoordineringsgruppen. Søren (som ikke sidder i bestyrelsen) og undertegnede har haft en økonomi-gruppe, som har varetaget omlægningen af foreningen realkreditlån på baggrund af mandatet fra den ekstraordinære generalforsamling.

3. VEDLIGEHOLDELSESPROJEKT

Bestyrelsen fik på den ekstraordinære generalforsamling i 2025 mandat til at indgå aftale om vedligeholdelsesarbejder på op til ca. kr. 5,2m, hvilket i store træk er vores kontante beholdning + kr. 2,5m. Herudover har vi fået tilsagn om støtte fra Københavns Kommune på op til i alt kr. 440.000 inkl. moms, hvilket nogenlunde svarer til det beløb vi skal betale vores byggerådgiver Ole Emborg.

Vi er i skrivende stud i fuld gang med vedligeholdelsesprojektet, som ledes kyndigt af vores byggerådgiver Ole Emborg og vores hovedentreprenør JME A/S. Vi skal være glad for valget af begge, som i den grad er fornuftige og professionelle mennesker. Projektet forventes afsluttet i uge 48/49 og til den tid har vi nye og flotte vinduer, en stærkt renoveret facade mod gaden og nyt tagpap. Særlig facaden har vist sig at være i en markant dårligere forfatning end oprindeligt forudsat, så det har krævet ekstra overvejelse og arbejde fra både byggerådgiver og entreprenør.. Det ser p.t. ud til at vi rammer budgettet, men der kan altid opstå uforudsete udfordringer på en gammel ejendom fra slutningen af 1800-tallet.

Eva har været byggekoordineringsgruppens faste repræsentant til de regelmæssige byggemøder (som kan være meget lange), og det har været en ikke ubetydelig opgave, idet der efterfølgende også skal koordineres med bestyrelsen og kommunikerer ud til foreningens medlemmer og lejere.

4. ØKONOMI

Foreningens bagvedliggende realkreditlån skulle under alle omstændigheder refinansieres i 2026, og bestyrelsen har derfor i samråd med vores bank, valgt at refinansiere her i oktober måned 2025, idet vi får et finansieringsbehov med udgang oktober/november. Foreningen besluttede på den ekstraordinære generalforsamling at vælge et afdragsfrit lån, og det er nu hjemtaget, hvilket betyder nogenlunde samme boligydelse som i de forgang år. Lånet er et F5 lån, og skal derfor refinansieres igen med 5 år. Til den tid kan man overveje, om det ikke var på tide med en afdragsmodel, idet foreningen så vil have haft samme ydelse i mere end 10 år, og alene i perioden 2018-2024 har inflationen været i indeks 116, så det betyder ret beset at den reelle boligydelse er faldet ret markant over den periode. Sluttelig skal det bemærkes, at boligydelsen for andelshaverne er markant lavere end husleje for vores tilbageværende lejer (ca. kr. 2.000 pr. måned), også det taler for fremtidig justering af boligydelsen for andelshaverne.

5. Andet

Bestyrelsen har brugt en hel del tid på at godkende forskellige forbedringer i de enkelte andelshaveres lejligheder eller i det mindste sikre, at de blev udført i overensstemmelse med vedtægterne.

Eva har været ansvarlig for, at vi har fået etableret udsugning i kælderen, som i de senere år var begyndt at lugte meget indelukket. Dette har også være en tidskrævende opgave.

Bestyrelsen og særlig Marlene har ligeledes brugt meget tid på andelshaveren i 2 tv. som desværre blev vældig dårlig i løbet af 2023-2024, og som var uden pårørende i københavnsområdet. Andelshaveren er fraflyttet og efterfølgende død. Andelen og lejligheden 2. tv. er derfor til salg via boet og der trækkes lod på generalforsamlingen blandt de mulige indstillede.

Bestyrelsen

Christian Sonnefeld Jørgensen (formand)

Eva Rehling

Marlene Kønig

Jonas Dyrved

Jane Wirenfeldt Nielsen

Beretningen blev taget enstemmigt til efterretning.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024-2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 251.159 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 424.546kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 1,697018 kr. (sidste år: 1,697018 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025-2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

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 – Forhøjelse af vedligeholdelse

Christian Jørgensen stiller forslag om opsparing til vedligeholdelse.

1. At foreningens opsparing til vedligeholdelse forhøjes ned 50.000 kr. årligt. Denne forhøjelse vil svare til en merudgift på:
 - 4.769,56 kr. for en lejlighed på 89 kvm.
 - 3.536,98 kr. for en lejlighed på 66 kvm.
- 2 Subsidiært foreslås, at opsparingen forhøjes med et anden beløb, som generalforsamling måtte beslutte.

Begrundelse:

Forslaget fremsættes med henblik på at sikre en tilstrækkelig opsparing til fremtidig vedligeholdelse og renovering af ejendommen, således at foreningen undgår likviditetsmæssige udfordringer eller behov for ekstraordinære indbetalinger fra andelshaverne.

Såfremt forslaget vedtages, indarbejdes forhøjelsen i det kommende års budget.

Forslaget blev **vedtaget – stigningen træder i kraft når byggesagen er tilendebragt**.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Ad 6-7 - Valg

Forud for generalforsamlingen havde Christian Sonnefeld Jørgensen, meddelt at han ikke ønskede at forsætte som formand, men som bestyrelsesmedlem. Som ny formand blev Eva Rehling valgt.

Derudover var bestyrelsesmedlem Jonas Dyrved og Jane Wirefeldt Nielsen på valg, begge blev genvalgt. Malene Kønig ønskede ikke at fortsætte. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Søren Bojer Nielsen valgt.

Som suppleanter blev Ida Marie Toft-Jensen og Daniel Gharabaghi Stückler valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Eva Rehling	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Jane Wirefeldt Nielsen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Søren Bojer Nielsen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Christian Sonnefeld Jørgensen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jonas Dyrved	på valg i 2027
1. Suppleant	Ida Marie Toft-Jensen	på valg i 2026
2. Suppleant	Daniel Gharabaghi Stückler	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Der var ingen punkter under eventuelt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:10

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.sjeldani.dk/forening/roerholmsgade10

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Gitte Illum (dirigent) og Eva Rehling (formand)



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

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: By og Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-14 09:47:50 UTC



Eva Rehling

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: 2dc40ad2-5ef4-497c-a76f-2573ab43c95e

IP: 83.93.xxx.xxx

2025-10-14 19:00:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.