



## Referat fra ordinær generalforsamling den 6. oktober 2022

Torsdag den 6. oktober 2022 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI P Knudsens Gade 1, 2450 Kbh.SV.

Tilstede var 8 medlemmer, 2 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:

Foreningens fjerde ordinære generalforsamling efter stiftelsen blev afholdt den 13. oktober 2021 hos SJELDANI. Ved generalforsamlingen bestod foreningen af ni andelshavere, og derudover havde foreningen tre boliglejemaal og et erhvervslejemaal tilknyttet foreningen.

Vores lejer i stuen th fraflyttede sidste år, men lejligheden blev først solgt som andelslejlighed i 2022. Købere af andelen blev indstillet af de øvrige andelshavere i ejendommen, og det blev Ida og David som blev nye andelshavere.

Desværre døde Jørgen på 3 th. i foråret. Jørgen har boet i opgangen i mange år og det er både mærkeligt og trist, at han pludselig ikke er der mere. Lejligheden blev solgt efter indstilling fra andelshaverne og det blev Jane, Thomas og deres søn.

Det betyder, at vi nu er 11 andelshavere i foreningen. Det har også betydet, at vi igen har haft en indtægt, som vi kan bruge til nogle af de store renoveringsopgaver der er nødvendige.





Derudover har en af vores andele skiftet ejer, da Martin på 5 th er fraflyttet. Han har selv valgt en køber, som er Anna.

Vore lejer i erhvervslejemålet i kælderen er Mette, som flyttede sit galleri fra nr. 8 til os i nr. 10 i begyndelsen af 2022.

Det har generelt været et travlt år for bestyrelsen, med mange fraflyttede lejere, syn af lejligheder, fremvisning og salg af lejligheder. Derudover har der været en del alment vedligehold med bestilling af håndværkere og opfølgning på det.

Bestyrelsen indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling d 26. januar 2022, med henblik på at fremtidig vurdering skal ske ved valuarvurdering. Derudover ønskede bestyrelsen et mandat til at kunne indhente tilbud til en renovering af vinduer og facader på vores ejendom. Begge forslag blev vedtaget. Det betød en prisændring på andelslejlighederne på op mod ½ mio.

Bestyrelsen indhentede efterfølgende tilbud på istandsættelsen af vinduer og facader. Men i mellemtiden, var priserne steget så voldsomt, at vi blev anbefalet at udsætte projektet mindst et år. Bestyrelsen har efterfølgende på grund af prisstigningerne valgt at afsætte flere midler af i budgettet til både det almindelige vedligehold samt projektet med vinduer og facader. Bestyrelsen afventer dog prisudviklingen før vi igen indhenter tilbud på det store projekt med vinduer og facade.

## Vedligehold

Der har været et antal mindre vedligeholdelsesopgaver relateret til foreningens lejemål, som er håndteret i årets løb, som f.eks. udskiftning af nogle rør i vaskekælderen. Desuden er der indhentet tilbud på en reparation af ventilationen i venstre side af ejendommen, som bliver gennemført i efteråret.

Jonas har fundet en lukket lem i kælderen og åbnet den. Det har skabt et betydeligt bedre klima i kælderen, hvor der ellers var begyndt at virke lidt fugtigt.

Foreningen afholdt sin tredje arbejdsdag den 4. september 2022, hvor der var fint fremmøde fra andelshaverne. Vi fik ordnet følgende: Maling af nederste del af facaden mod gaden, klipning af roser, udskiftning af tætningslister på vinduer i trappeopgangen, vask af væggene på bagtrappen, udskiftning af navne i dørtelefonen og udskiftning af batterier i røgalarmerne. En del af lejlighederne blev gennemgået for at få et overblik over situationen med gamle tætningslister. Planen er at beboerne selv i løbet af efteråret skifter de lister der skal skiftes. Jette vil forsøge at skaffe nogle kvalitetslister, som man kan få udleveret hvis man har meldt antal vinduer ind til hende.

I det kommende år vil bestyrelsen arbejde videre med prioriteringerne fra den fremlagte vedligeholdelsesplan. Fokus er fortsat på at få sikret hele klimaskærmen, som trænger en del til vedligehold og fornyelse omkring både tag og vinduer.

## Bestyrelsen

Eva Rehling (formand)

Marlene Kønig

Søren Bojer Nielsen

Jette Hagensen

Christina Hansen Borgensgård

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**





## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 271.598 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 392.636 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 Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	6.10.2022
A1 Foreningens navn ...	AB Rørholmsgade 10
A2 Adresse ...	Rørholmsgade 10
A3 CVR-nr. ...	38 97 13 60
<b>Ejendommens vurderingsprincip og værdi</b>	
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	34.550.000 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	32.842 kr. pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.888.220 kr.
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.745 kr. pr. m2
<b>Boligafgift</b>	
H1 Årlig boligafgift ...	1.050 kr. pr. m2
<b>Teknisk andelsværdi</b>	
K1 Andelsværdi ...	15.273 kr. pr. m2
K2 Gæld ...	23.289 kr. pr. m2
K3 Teknisk andelsværdi ...	38.562 kr. pr. m2
<b>Vedligeholdelse</b>	
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2021)
<b>Friværdi</b>	
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	26 %

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 **1,6970 kr.** (sidste år: 1,6970 kr.).





Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022-2023

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – vedr. vedtægtsændring i forbindelse med **forældrekøb**

Andelshaver Christian Jørgensen foreslog, at foreningens vedtægt ændres således at forældrekøb ikke længere vil være muligt i foreningen.

Følgende bestemmelse foreslås slettet i foreningens vedtægt:

- 3-4 Endvidere kan som medlemmer optages forældre, som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg og som fremlejer brugsretten til andelen til en eller flere af deres børn.  
Hvis forslaget vedtages, vil efterfølgende bestemmelser ændre nummerering.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Eva Rehling og bestyrelsesmedlem Marlene Kønig på valg. Eva Rehling havde meddelt at hun ikke ønskede posten som formand, men som bestyrelsesmedlem. Jette Hagensen, ønskede at trække sig fra bestyrelsen og træde ind som suppleant. Som ny formand blev Christian Sonnefeld Jørgensen valgt og bestyrelsesmedlem Eva Rehling valgt.

Som suppleanter blev Jette Hagensen og Jonas Dyrved valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Christian Sonnefeld Jørgensen</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Christina Hansen</b>	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>Marlene Kønig</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Eva Rehling</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Søren Bojer Nielsen</b>	på valg i 2023
1. Suppleant	<b>Jette Hagensen</b>	på valg i 2023
2. Suppleant	<b>Jonas Dyrved</b>	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.





## Ad 7 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen orienterede om vedligeholdelsesplanen.

I forbindelse med gårdrenoveringen, skal der kigges på kloakdæksler og afløb som lugter. Gårdrenoveringen vil påbegynde i start 2023. Der vil blive monteret cykelstativer.

Foreningen vil undersøge nærmere omkring solceller på taget.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.00

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://roerholmsgade.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Gitte Illum (dirigent) og Christian Sonnefeld Jørgensen (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

### Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-10 07:19:18 UTC



## Christian Sonnefeld Jørgensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmegade 10

Serienummer: 9abe698d-bc5a-42b7-951b-a64f42557e6b

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-10-15 15:25:49 UTC



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>