

Referat fra ordinær generalforsamling den 13. oktober 2021

Onsdag den 13. oktober 2021 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.

Tilstede var 6 medlemmer, 2 fuldmagter i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Eva Rehling bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Foreningens tredje ordinære generalforsamling efter stiftelsen blev afholdt den 10. januar 2020 online via Teams. Ved generalforsamlingen bestod foreningen – ligesom ved stiftelsen – af otte andelshavere, og derudover har foreningen fire boliglejemål og et erhvervslejemål tilknyttet foreningen.

En af vores lejere fraflyttede sidste år, men lejligheden blev først solgt som andelslejlighed i 2021. Købere af andelen blev indstillet af de øvrige andelshavere i ejendommen. Der var flere interesserede og det blev Christian som blev ny andelshaver.

Det betyder, at vi er derfor gået fra at være 8 til nu at være 9 andelshavere i foreningen. Det har også betydet, at vi har haft en indtægt, som vi kan bruge til nogle af de renoveringsopgaver der er nødvendige.

Derudover har en af vores andele skiftet ejer, da Else på 5 tv er fraflyttet. Hun har selv valgt en køber, som er Jonas.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Det betyder, at Else er trådt ud af bestyrelsen. Christian har deltaget i bestyrelsesmøderne siden Else udtrådte og opstiller nu til bestyrelsen. Desuden har Christian, sammen med Martin fra 5. th., hjulpet bestyrelsen med arbejdet med at gennemgå vores lån med henblik på at lægge dem om.

Vore lejer i erhvervslejemålet i kælderen har været hos os siden 1. marts 2020, men har nu sagt op. Vi er så heldige, at Mette fra galleriet i nr. 8 har ønsket at overtage lejemålet. Hun flytter sit galleri ind i begyndelsen af det 2022.

Bestyrelsen bruger generelt en hel del tid på de mange lejemål vi har i ejendommen. Det gælder alment vedligehold hvor der er en del korrespondance, syn af lejlighed ved fraflytning, fremvisning ved salg eller genudlejning (kælder) samt overholdelse af beboelsespligten.

Pr. 1. oktober 2020 skiftede foreningen administrator til Sjeldani. Samarbejdet er ved at finde sin form og det aflaster bestyrelsen en del.

Vores formand for bestyrelsen, Christina, gik på barsel og blev derfor almindeligt medlem af bestyrelsen. Eva tiltrådte som ny formand.

Vedligehold

Der har været et antal mindre vedligeholdelsesopgaver relateret til foreningens lejemål, som er håndteret i årets løb.

Arbejdet med at få opfyldt den gamle kokskælder i gården er endelig blevet gennemført. Murværket på den nederste del af facaden mod gaden er blevet udbedret. Det samme gælder de kælderrum der vender ud mod gaden, hvor der også var store skader.

Foreningen afholdt sin tredje arbejdsdag den 28. august 2021, hvor der var fint fremmøde fra andelshaverne, men desværre ikke fra lejerne. Der var god deltagelse til arrangementet, hvor vi fik ordnet følgende: Rensning af tagrender, maling af nederste del af facaden mod gaden, oprydning i varmekælderen, maling af sokkel ud mod gården, spartling af skader på vægge omkring vores hoveddør og udskiftning af batterier i røgalarmerne.

I det kommende år vil det blive prioriteret at gennemføre prioriteringerne fra den fremlagte vedligeholdelsesplan. Fokus er 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

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Rørholmegade 10

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på kr.-22.170 efter betaling af afdrag på realkreditlån med kr. 383.163

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 ikke 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 ...	Anskaffelsespris
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	29.548.160 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	28.088 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	87,50 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	10.768 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	28.369 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	39.137 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	22 %
----	--	------

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.

Der blev spurgt til om evt. kommende vedligeholdelsesarbejder vil have betydning for beregning af andelskronen, at andelskronen vil falde igen til 2019/2020 niveau. Det må afklares i bestyrelsen.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1,1964 kr.** (sidste år: 1,1363 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022 som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021/2022

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 – Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Bestyrelsen ønskede at drøfte kommende vedligeholdelsesplan. Det blev besluttet, at bestyrelsen vil gå videre med vedligeholdelsesarbejde og indhente tilbud. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der et eventuelt forslag til igangsætning af vedligeholdelsesarbejder.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Christina Hansen, Jette Hagensen og Søren Bojer Nielsen på valg og alle blev genvalgt.

Som suppleanter blev Jonas Dyrved og Christian Sonnefeld Jørgensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Eva Rehling	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Christina Hansen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Marlene Kønig	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jette Hagensen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Søren Bojer Nielsen	på valg i 2023
1. Suppleant	Christian Sonnefeld Jørgensen	på valg i 2022
2. Suppleant	Jonas Dyrved	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev talt om forskellige el-leverandører, om der er kommet nyt eller billigere. De fleste beboer har i dag SEAS.

Foreningens antennepakke er i dag meget billig.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.20

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 Eva Rehling (formand)

Penneo dokumentnøgle: WJ15V-ZA8H8-KWXP-M4IO4-ZXCXP-OUQG6



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

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-18 09:50:58 UTC

NEM ID 

Eva Rehling


Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmegade 10

Serienummer: PID:9208-2002-2-666857868703

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-10-19 14:38:56 UTC

NEM ID 

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>