

Referat fra ordinær generalforsamling den 3. oktober 2024

Torsdag den 3. oktober 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen AB Rørholmsgade 10 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI P Knudsens Gade 1, 2450 Kbh.SV.

Tilstede var 6 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand Christian Sonnefeld Jørgensen 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:

1. INDLEDNING

Næsten 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) vedligeholdelsesplanen/udskiftning af vinduer 2) løbende vedligeholdelsesarbejder – herunder skimmel i to lejligheder 3) økonomi og 4) eventuelt.

2. AFHOLDTE MØDER BESTYRELSESMØDER



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Følgende bestyrelsesmøder er afholdt:

6. december 2023

29. februar 2024

6. juni 2024

11. september 2024

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.

3. VEDLIGEHALD

Der har været et antal vedligeholdelsesopgaver relateret til foreningen, der er håndteret i årets løb og som har henhørt under foreningens ansvar. Vi har fx konstateret skimmel i brystningerne 1. tv og 3. th. – dette er blevet rensset op. I forbindelse med vores større vedligeholdelsesprojekt, vil der blive taget yderligere stikprøver for skimmel i andre lejligheder.

Foreningen har ikke afholdt en arbejdsdag i 2024.

Bestyrelsen fik på den ekstraordinære generalforsamling i 2024 mandat til at indgå aftale om vedligeholdelsesarbejder på op til kr. 3,5m, hvilket i store træk er vores kontante beholdning. 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 faktisk klar til at gå i udbud med projektet, og det skal helst ske i oktober eller november d.å., hvis vi skal sikre os de optimale økonomiske betingelser for foreningen, idet de fleste håndværksfirmaer gerne vil forsøge at få ordrebogen så fuld som muligt inden årets udgang.

4. ØKONOMI

Foreningen har som følge af salg af lejeboliger til andele en sund økonomi og en kontantbeholdning på ca. kr. 3,5m.

Foreningens bagvedliggende realkreditlån skal refinansieres i 2026. Det er i skrivende stund ikke til at spå om renterne på det tidspunkt, men det er under alle omstændigheder forhold som bestyrelsen løbende vurderer, og skulle der opstå en særlig gunstig situation inden refinansieringen i 2026, vil bestyrelsen gerne have mulighed for at kunne slå til med kort varsel. Derfor genfremsættes forslaget om mandat til bestyrelsen om at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen.

Bestyrelsen

Christian Sonnefeld Jørgensen (formand)

Eva Rehling

Marlene Kønig

Jonas Dyrved

Jane Wirefeldt Nielsen

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023/2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 117.368 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 402.652 kr.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

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 2024/2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024/2025.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

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 også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 10 Forandringer (tilføjelse)

- 10.7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 10.8 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i **stk. 1-6**, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

10.9 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 20 Eksklusion (Tilføjelse markeret med **rød** tekst)

20. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,**
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende Fremgangsmetode

Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring til § 15-6 – Ændringen er markeret i **rød skrift**

Nuværende § 15-6

15-6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Ændres til:

15-6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende **samt berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret forud eller ved overtagelsen**. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret **forud eller** ved overtagelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Christian Sonnefeld Jørgensen, og bestyrelsesmedlemmer Marlene Kønig og Eva Rehling på valg, Alle blev genvalgt.

Som suppleanter blev Jette Hagensen, Anne Weber og Ida Marie Toft-Jensen valgt



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Christian Sonnefeld Jørgensen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jane Wirefeldt Nielsen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Marlene Kønig	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Eva Rehling	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jonas Dyrved	på valg i 2025
1. Suppleant	Jette Hagensen	på valg i 2025
2. Suppleant	Anna Weber	på valg i 2025
3. suppleant	Ida Marie Toft-Jensen	På valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter under eventuelt.

Christian Jørgensen som er medlem af Gårdlauget, fortalte at der har været afholdt en gårdfest, som var en stor succes. Gårdlauget har planer om at plante frugttræer, lave grønne tage på skraldeskuret, som også skal renoveres.

Der vil blive opsat nye skilte på containere som både er på dansk og engelsk, da gårdmanden bruger meget tid på at sorterer affaldet.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.30

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 Christian Sonnefeld Jørgensen (formand)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Rørholmsgade 10
A2	Adresse	Rørholmsgade 10
A3	CVR-nr.	38 97 13 60

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	03.10.2024
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	34.600.000	32.890
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.559.232	3.383
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	1.050
----	-------------	-------



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	15.273
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	18.828
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	34.101
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



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.”

Jane Wirefeldt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: 7c1bdcfa-7c8b-44b4-8449-334e6482c8a7

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-10-20 16:45:28 UTC



Eva Rehling

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

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

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-10-20 17:29:00 UTC



Christian Sonnefeld Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-10-22 20:37:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: SF2GT-56ZAD-JE56E-88I43-8HLHL-IAEJC

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 tidsstempelt 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/validator**