AB Rørholmsgade 10

Referat fra ordinær generalforsamling den 5. oktober 2026

Mandag den 5. oktober 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos By og Bolig, Falkoner Alle 3, 5 sal, 2000 Frederiksberg

Tilstede var 6 medlemmer, 4 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

Gitte Illum fra By og Bolig blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Renovering/vedligehold.
I 2026 blev vores store renovering afsluttet, og ejendommens klimaskærm fremstår i god stand med nye vinduer, der foruden god isolering, og har støjreduktion mod gaden. Vores tag har fået nyt tagpap, som er hvidt og dermed reflekterer varmen, til stor glæde for lejligheden på femte sal. Derudover har vi fået ordnet facaden mod gaden med nye fuger over hele facaden, nye sålbænke, gesimser samt sokkel. Vi har også fået en ny farve på facaden, da det viste sig, at ejendommen var gul nedenunder den røde maling, som var påført huset for en del år siden. Endelig blev fugerne i facaden mod gården gennemgået og renoveret, der hvor der var behov.

Der er stadig lidt løse ender i form af udfordringer med hoveddørene, men belysningen på facaden er kommet på plads. Vi har derudover bestilt en udbedring af fugtdannelserne på væggene omkring hoveddøren mod gaden. Der er desværre stadig en del fugt i murene som bl.a. skyldes spuling af facaden. Vi afventer at fugten fortager sig mere, før vi færdiggør denne udbedring.

Vi har fået ventilationssystem i vaskekælderen, som modvirker den øgede fugt i kælderen, som skyldes et stigende grundvand i området. Systemet har en fugtmåler som slår systemet til, når det er nødvendigt.

Penneo dokumentnøgle: Y4WFE-SIQYO-6587E-1GM3F-GDGNB-S874E

Vi har også fået installeret pir-følere i vaskekælder, som automatisk tænder lyset ved bevægelse, og automatisk sukker det igen, når der ikke er bevægelse.

Til- og fraflytninger
Ramus og Camilla har købt andelen 2 tv af dødsboet efter Finns.
Kristian har købt andelen 4 th efter Marlene.

Arbejdsweekend.
Vi havde arbejdsweekend d. 9. maj hvor der stort set var fuldt fremmøde. Fokus var på hovedrengøring efter renoveringen, udskiftning af batterier i røgalarmerne samt slibning og maling af døren i facaderne. Fordi fremmødet var så stort, nåede vi det hele.

Bestyrelsens arbejde
På grund af den store renovering, har det generelt været et meget travlt år for især bestyrelsesformanden men også byggeudvalget den store renovering.
Bestyrelsen har efterhånden fundet en god form på fordeling af opgaver, så der løftes i flok. Det betyder meget, da der er mange opgaver også med vores varmekælder, div håndværkere, henvendelser fra/til lejere og naboer, økonomiopfølgning osv.

Bestyrelsen har, med hjælp fra Camilla og Rasmus fået udarbejdet et velkomstbrev til andelshaverne, hvor det bl.a. forklares hvordan man skal kontakte bestyrelsen, hvis man har planer om at renovere sin lejlighed.

Fremtidige planer
Bestyrelsen er gået i gang med at undersøge muligheden for at få altaner i nær fremtid, og vil vende tilbage når der er et overblik. Der er også fokus på at få fotograferet vores faldstammer, så vi kan vurdere deres tilstand og en evt. forbedring.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 22.017 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 218.094 kr.

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 2026-2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026-2027.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Penneo dokumentnøgle: Y4WFE-SIQYO-6587E-1GM3F-GDGNB-S874E

AB Rørholmsgade 10

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 – ændring af vedtægten § 11-3 Fremleje ændres til 4 uger.

Christian Jørgensen foreslår, at vedtægternes § 11-3 ændres, således at det maksimale antal uger, en andelshaver kan korttidsudleje sin andelsbolig til ferie- og fritidsmæssige formål, ændres fra 6 uger til 4 uger om året.

> Nuværende formulering:
> 11-3 – En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål i maksimalt 6 uger om året. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan korttidsudleje og eventuel underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 3.
>
> Foreslås ændret til, markeret med rødt
> 11-3 – En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål i maksimalt 4 uger om året. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan korttidsudleje og eventuel underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 3.

Forslaget blev ikke **vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Søren Bojer Nielsen og bestyrelsesmedlem Christian Sonnefeld Jørgensen på valg. Begge blev genvalgt

Som suppleanter blev Rasmus Emborg valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	**Eva Rehling**	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	**Jane Wirenfeldt Nielsen**	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	**Søren Bojer Nielsen**	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	**Christian Sonnefeld Jørgensen**	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	**Jonas Dyrved**	på valg i 2027
1. Suppleant	**Rasmus Emborg**	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Penneo dokumentnøgle: Y4WFE-SIQYO-6587E-1GM3F-GDGNB-S874E

AB Rørholmsgade 10

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Altaner:
Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for altaner nærmere, og der vil blive afholdt et informationsmøde om altaner. Se vedhæftede materiale fra Byens Altan.

Husk at lukke dørene
Der blev gjort opmærksom på, at dørene til ejendommen skal holdes lukket.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:48

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

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

Penneo dokumentnøgle: Y4WFE-SIQYO-6587E-1GM3F-GDGNB-S874E

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&Bolig
Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-11-09 08:58:54 UTC

Mit ID

Eva Rehling
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Rørholmsgade 10
Serienummer: 2dc40ad2-5ef4-497c-a76f-2573ab43c95e
IP: 80.162.xxx.xxx
2026-11-15 09:21:15 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: Y4WFE-SIQYO-6587E-1GM3F-GDGNB-S874E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.