

Referat fra ordinær generalforsamling den 7. januar 2021

Torsdag den 7. januar 2021 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt online.

Tilstede var 7 medlemmer, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Christina Hansen 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.

Denne generalforsamling skulle have været afholdt inden udgangen af oktober måned i henhold til foreningens vedtægt. Foreningens gamle administrator skulle have afholdt denne generalforsamling i oktober, men da der ikke forelå et regnskab, blev den først afholdt januar 2021.

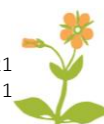
Generalforsamlingen blev afholdt digitalt (på Teams) på grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Foreningens anden generalforsamling efter stiftelsen blev afholdt den 30. oktober 2019 hos Søren. Ved generalforsamlingen bestod foreningen – ligesom ved stiftelsen – af otte andelshavere, og derudover har foreningen fire boliglejemål og et erhvervslejemål tilknyttet foreningen.

Der er ikke sket ændringer i antallet af andelshavere i årets løb. Der har i årets løb heller ikke været gennemført køb og salg af andele, men et af boliglejemålene er nu opsagt. Købere er identificeret og salgsoptillingen vil blive udarbejdet umiddelbart efter vedtagelsen af andelskronen på nærværende generalforsamling, med forventet overtagelse pr. 1. februar 2021.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Siden 1. marts 2020 har vi haft en ny lejer i erhvervslejemålet i kælderen, hvor Charlotte Eschen nu har atelier og galleri. I forbindelse med udlejningen blev der etableret en ny dør ud til mellemgangen, så gæster til galleriet ikke længere skal ind gennem opgangen.

Pr. 1. januar 2020 skiftede foreningen administrator fra DEAS til Advokaterne i Rosenborggade. Det viste sig desværre at være et rigtig dårligt valg, og efter flere alvorlige fejl fra deres side, blev det på ekstraordinær generalforsamling d. 26. august 2020 besluttet at opsigte aftalen med Advokaterne i Rosenborggade, og i stedet vælge Sjeldani som administrator. Sjeldani overtog administrationen pr. 1. oktober 2020.

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 lavet. De store forsinkelser undervejs skyldes bl.a. Københavns Kommunes lange sagsbehandlingstider ift. at få tilladelse til arbejdet.

Foreningen afholdt sin anden arbejdsdag den 29. august 2020. Der var god deltagelse til arrangementet, hvor også enkelte beboere fra Rørholmsgade 12 deltog. I løbet af dagen blev foreningens skorsten samt den skorsten, der deles med Rørholmsgade 12, revet ned og stenene kørt ud foran huset til senere afhentning. Ligeledes blev væggene langs fortrappen i opgangen vasket ned.

I forbindelse med nedrivningen af skorstene har det været nyttigt, at vi har Christian til at deltage i Gårdlauget, hvilket bl.a. har bidraget til kontakten med Rørholmsgade 12 ang. nedrivningen af skorstene. Derudover har vi også en stemme ifm. gårdrenoveringen, som fortsætter i de kommende år og også vil omfatte vores del af gården.

I det kommende år vil det blive prioriteret at udarbejde en langsigtet vedligeholdelsesplan. På den længere bane forventes det at blive prioriteret, at facaden pudses og males og at der foretages en generel vinduesgennemgang og udbedring.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019/2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 77.321 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 374.184 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 ikke valuarvurdering til beregning af andelsværdien.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

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 ...	10.227 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	34.140 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	44.367 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2017)
----	---	-----------

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.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1,1363 kr.** (sidste år: 1,0610 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

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

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 – Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Forslag 1 – ændring af foreningens vedtægt

Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægt skulle ændres således som vist i bilag som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Forslaget blev **enstemmigt og endeligt vedtaget**.

Forslag 2 – ændring af foreningens husorden

Bestyrelsen foreslog, at foreningens husorden skulle ændres således som vist i bilag som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Som ændringsforslag blev det foreslået at der i husordenens bestemmelser om husdyr tilføjes følgende tekst: Dog må beboerne gerne have akvarie på op til 500 liter. Man må ikke holde slanger og krybdyr. Husdyr må ikke være til gene for andre beboere i ejendommen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Eva Rehling, Marlene Kønig på valg og de modtog begge genvalg.

Som suppleanter blev Else Søndergaard Dam & Martin Sonnefeld Jørgensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Christina Hansen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Eva Rehling	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Marlene Kønig	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jette Hagensen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Søren Bojer Nielsen	på valg i 2021
1. Suppleant	Else Søndergaard Dam	på valg i 2021
2. Suppleant	Martin Sonnefeld Jørgensen	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Muligheden for husdyr vil blive drøftet på et af de næstkommende bestyrelsesmøder.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17.57

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), Christina Hansen (formand)



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Christina Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: PID:9208-2002-2-122083111236

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-01-12 11:39:51Z

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-01-12 11:46:50Z

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>