



Kundenr. 7-297  
Direkte tlf. +45 39 46 61 13  
pah@deas.dk

## **Ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10**

Mødested: Rørholmsgade 10, 3 tv.  
Mødedato: Torsdag den 11. oktober 2018 kl. 18.00  
Repræsenteret: 8 andelshavere ud af i alt 8 andele. Fuldtallig.

En andelshaver kom kl. 18.30, hvorefter foreningen var fuldtallig. Endvidere deltog ejendomsadministrator Patrick Hemmingsen fra DEAS A/S samt foreningens revisor Jørn Munch fra Redmark.

For generalforsamlingens forelås følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg
  - a) Formand
  - b) Bestyrelse
  - c) Suppleant
7. Eventuelt

### **Forslag:**

Bestyrelsen stiller forslag om, at fjerne § 13, stk. 2 litra b og litra c i foreningens vedtægter.

### **Valg af bestyrelse:**

Bestyrelsesmedlem Marlene König er på valg for en 2-årig periode, ønsker genvalg.

Bestyrelsesmedlem Søren Bojer Nielsen er på valg for en 2-årig periode, ønsker genvalg.

Suppleant Eva Rehling er på valg for en 1-årig periode, ønsker genvalg.

### **Ad. 1 - Valg af dirigent og referent**

Bestyrelsesformand Martin S. Jørgensen bød velkommen og pegede på Patrick Hemmingsen som dirigent og referent. Patrick Hemmingsen blev valgt enstemmigt og takkede for valget.



Dirigenten og konstaterede samtidig at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til dagsordens punkter. Der var stillet to forslag efter indkaldelsen var blevet sendt ud.

#### **Ad. 2 - Bestyrelsens beretning for det forløbne år**

Formand Martin gennemgik bestyrelsens beretning for året.

Der var ingen kommentar til bestyrelsens beretning, hvorefter beretningen blev til efterretning. Beretningen er vedlagt som bilag i referatet.

#### **Ad. 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**

Revisor Jørn Much fra Redmark gennemgik årsregnskabet 2017/18, som var foreningens første regnskabsår efter stiftelsen den 1. november 2017. Årsregnskabet er lavet med udgangspunkt i 8 måneder og ikke 12 måneder, så det stemte overens med regnskabskæring pr. 30/6.

Indtægterne udgjorde i alt 707.888 kr., hvilket var lidt lavere end budgetteret, da der var budgetteret med 736.700 kr. (periodiseret). Faldet i indtægterne skyldes, at en anden lejer var gået med i stiftelsen i forhold til det oprindelige stiftelsesbudget.

Årets resultat viste et driftsmæssigt overskud på 340.040 kr. I henhold til lånebetingelserne var der ikke aftalt afvikling på prioritetsgælden det første år. Overskuddet overføres derfor til overført resultat i egenkapitalen. Det var derfor bevist, at der i foreningens 1. regnskabsår ikke skulle afdrages på foreningens prioritetsgæld for at give foreningen en økonomisk buffer. Afdragene på prioritetsgælden sker til gengæld i 2. regnskabsår, hvor det forventes at nedbringe gælden med 366.000 kr.

Maksimal andelskrone i årsregnskabet 2017/18 androg med faktor 0,9774, som også var den andelskrone bestyrelsen indstillede. Andelskronen er opgjort efter Andelsboligloven § 5, stk. 2 litra a, som beregnes ud fra anskaffelsesprisen. Lovmæssigt er foreningen underlagt at anvende anskaffessummen til beregning af andelskronen i 2 år efter stiftelsen.

Revisor gennemgik ligeledes nøgleoplysningerne i årsregnskabet samt bilag 4. I forhold til årsregnskabet var der et par enkelte spørgsmål, som blev afklaret af revisor.

Inden afstemning om andelskronen satte dirigenten årsrapporten til afstemning, som blev **vedtaget enstemmigt**

Dirigenten satte herefter en andelskrone på faktor 0,9774 til afstemning. Andelskronen med faktor 0,9774 **blev vedtaget enstemmigt** som er gældende indtil næste generalforsamling.

#### **Ad. 4 - Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik i hovedtræk foreningens budget for 2018/19 som bl.a. oplyste, at der var indstillet en fastholdelse af boligafgiften samt, at der var afsat 50.000 kr. til løbende vedligeholdelse. Der budgetteres med et overskud på 81.200 kr.

I budgettet for 2018/19 forventes det at renteudgifterne udgør 280.000 kr. og afdragene på prioritetsgælden forventes afviklet med 366.000 kr.

Budget 2018/19 blev **vedtaget med enstemmighed**. Se budget nedenfor.

<b>A/B Rørholmsgade 10</b>			
<b>Ejd. 7-297</b>			
<b>Budgetforslag 01/07 2018 - 30/06 2019</b>			
		<b>REGNSKAB</b>	<b>BUDGET</b>
		<b>1/7 17-30/6 18</b>	<b>1/7 18-30/6 19</b>
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere.....		466.240	699.600
Boligleje.....		230.273	346.800
Erhvervsleje.....		11.375	16.800
I alt.....		707.888	1.063.200
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>707.888</b>	<b>1.063.200</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>Bidrag til grundejerforening m.m.....</b>		14.041	21.800
<b>El, vand og renovation</b>			
Ejendomsskatter.....		32.747	50.000
El.....		11.783	14.400
Vand.....		21.533	33.000
Renovation.....		18.348	28.000
Øvrige afgifter.....		490	500
<b>Forsikringer og abonnemeter</b>			
Forsikringer.....		9.384	15.000
<b>Vicevært og renholdelse</b>			
Trappevask.....		13.250	25.200
Anden renholdelse.....		7.875	10.000
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar.....		13.333	20.400
Revisor.....		13.000	13.500
Udarbejdelse af varmeregnskab.....		6.428	7.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....		377	1.200
Øvrige foreningsudgifter.....		0	10.000
Mødeudgifter.....		0	5.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Løbende vedligeholdelse.....		9.226	50.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.		10.621	16.000
<b>Øvrige udgifter</b>			
Renteudgifter.....		158.133	280.000
Skat.....		27.280	15.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>		<b>367.848</b>	<b>616.000</b>
<b>Driftsresultat.....</b>		<b>340.040</b>	<b>447.200</b>
<b>Afdrag på prioritetsgæld.....</b>		0	-366.000
<b>Årets resultat.....</b>		<b>340.040</b>	<b>81.200</b>

## **Ad. 5 - Forslag**

Der var ét forslag fra bestyrelsen og to forslag fra andelshaverne Christian og Jette fra 1 tv. Dirigenten oplyste at to af forslagene krævede kvalificeret flertal (2/3 flertal) samt at det sidste forslag ikke kunne stilles som et reelt forslag, men som kunne drøftes og tages til efterretning.

### **Forslag 1**

Bestyrelsen stillede forslag om, at fjerne § 13, stk. 2 litra b og litra c i foreningens vedtægter som vedrørte interne og eksterne ventelister. Forslaget blev **vedtaget med enstemmighed**.

Administrator har tilrettet vedtægterne efterfølgende.

### **Forslag 2**

Andelshaverne Jette og Christian havde stillet forslag om at forlænge forkøbsretten til lejerne i yderligere ét år på hidtidige betingelser, som andelshaverne havde ved stiftelsen. Der var en god dialog blandt forsamlingen, som resulterede i, at forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller.

Dog blev det aftalt, at bestyrelsen på et bestyrelsesmøde og bestyrelsesreferat ville beslutte, at lejerne kunne for lov til, at købe deres egen lejlighed med forkøbsret i yderligere ét år, men på samme vilkår som en evt. 3 part ville kunne.

Forslaget blev trukket.

### **Forslag 3**

Andelshaverne Jette og Christian havde stillet forslag om, at når yderligere en lejebolig ville blive solgt. At der efterfølgende skulle tages initiativ til at lave dræning og udbedring af fugtskader i kælder og stueplan. Der var en god dialog i forsamlingen omkring forslaget.

Som resulterede i at forslaget blev trukket af forslagsstiller, men at bestyrelsen ville gå videre med kigge på ejendommens generelle vedligeholdelsesstand med udgangspunkt i den tilstandsrapport foreningen havde fået udarbejdet i forbindelse med stiftelsen. Herefter ville bestyrelsen ligge en plan med forskellige prioriteringer, som kunne stilles som forslag på en evt. ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev trukket.

## **Ad. 6 - Valg**

Marlene König blev genvalgt for en 2-årig periode, som bestyrelsesmedlem.

Eva Rehling blev valgt for en 2-årig periode, som bestyrelsesmedlem.

Søren Bojer Nielsen blev valgt for en 1-årig periode, som suppleant.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning og har konstitueret sig:

Bestyrelsesformand, Martin Sonnefeld Jørgensen	(På valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem, Marlene König	(På valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem, Eva Rehling	(På valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem, Else Dam Søndergaard	(På valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem, Christina Hansen	(På valg i 2019)

Suppleant, Søren Bojer Nielsen	(På valg i 2019)
--------------------------------	------------------



#### **Ad. 7 - Eventuelt**

Dirigenten startede med at oplyse, at refusionsopgørelsen var modtaget, hvilket betød at den endelige opgørelse nu forelå.

Alle andelshaverne fik tildelt en opgørelse som viste, at de fleste skulle have penge retur, men at en enkelt andelshaver skulle betale. Det ville blive medtaget/modregnet i boligafgiften for december måned 2018.

Bestyrelsen orienterede kort omkring erhvervslejemålet i kælderen. Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at lejer Niels fremlejer sit lokale ud til 3. part (Maja) som anvender lokalet til galleri. Hun (Maja) har oplyst at hun forlader lokalerne med udgangen af året 2018.

Bestyrelsen vil undersøge de forskellige muligheder angående lejemålet/kælderrummet. Herefter takkede dirigenten for god ro og orden. Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.30.

*Referatet er et beslutningsreferat og indeholder derfor et ekstrakt af det som blev sagt og gennemgået på generalforsamlingen.*

Referatet er underskrevet elektronisk med NemID og underskrifterne vil derfor fremgå på bagerste side af referatet.

# 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.”

## Martin Sonnefeld Jørgensen

### Formand

På vegne af: 7-297 A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-561540215043

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-09-27 11:56:50Z

NEM ID 

## Marlene Kønig

### Bestyrelse

På vegne af: 7-297 A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-806217887238

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-09-29 11:43:00Z

NEM ID 

## Patrick Hemmingsen

### Dirigent

På vegne af: 7-297 A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-810591739344

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-09-30 06:15:18Z

NEM ID 

## Eva Rehling

### Bestyrelse

På vegne af: 7-297 A/B Rørholmsgade 10

Serienummer: PID:9208-2002-2-666857868703

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-09-30 17:40:00Z

NEM ID 

## Christina Hansen

### Bestyrelse

På vegne af: 7-297 A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-122083111236

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-09-30 17:40:49Z

NEM ID 

## Else Søndergaard Dam

### Bestyrelse

På vegne af: 7-297 AB Rørholmsgade 10

Serienummer: PID:9208-2002-2-184367160202

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-10-01 05:12:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3I2MG-U64LV-H8FN5-UD4G6-F7SEJA8HEI

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/validate>