

København den 26. januar 2022

**Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Rørholmsgade 10 d. 26.01.2022**  
**kl. 19 – Mødet afholdt hos Søren Bojer Nielsen, 3. tv.**

**Til stede:**

Christina Hansen Borgensgaard og Jacob Hansen Borgensgaard, st. tv.

Jette Hagensen og Christian Ege, 1. tv.

Finn Carslen, 2. tv.

Christian Sonnefeld Jørgensen, 2. th.,

Søren Bojer Nielsen, 3.tv.

Marlene Kønig, 4. th.

Eva Rehling 4. tv., formand

Jonas Dyrved Christensen 5. tv.

Martin Sonnefeld Jørgensen, 5. th. ved fuldmagt gennem Christian Sonnefeld Jørgensen.

**Pkt. 1. valg af dirigent og referant:**

Eva Rehling, dirigent/formand

Marlene Kønig, referant

**Dirigentens/formandens indledende bemærkninger:**

Formanden gør opmærksom på, at den ekstraordinære generalforsamling er indkaldt én dag for sent. Forsamlingen godkender enstemmigt, at den afholdes dette til trods.

Formanden gør herudover opmærksom på, at der ved en ekstraordinær forsamling ikke kan fremsættes forslag. Christian Ege og Jette Hagensen har imidlertid fremsat alternativt forslag til bestyrelsens forslag. Forsamlingen godkender, at forslaget behandles.

Herudover var der ønske om at tilføje punktet eventuelt fra Christian Ege. Forsamlingen godkendte dette.

**Punkt 2 – Forslag om fremtidig vurdering sker ved valuarvurdering**

**Pkt. 2a Forslag om fremtidig vurdering sker som valuarvurdering. Bestyrelsen stiller forslag om at overgå til valuarvurdering.**

Bestyrelsen har foranlediget en valuarvurdering af ejendommen. Konklusionen er, at ejendommens værdi kan ansættes til 34.550.000 kr. (afrundet) svarende til 32.842 kr.

pr. kvm. Dette skal ses i forhold til den anskaffelsesværdi som vi pt. Benytter som værdi af ejendommen på 29.548.160 kr. eller 28.088 kr. pr. kvm.

Alt andet lige vil en overgang til valuarvurdering betyde en stigning i andelskronen fra 1,1964 som er den gældende andelskrone til forventelig ca. 1,9.

En øget ejendomsværdi vil formentlig også gøre det lettere og billigere at konvertere vores lån i ejendommen, hvis det skulle blive aktuelt, når vores gældsprocent falder.

### **Bestyrelsen indstiller, at vi overgår til valuarvurdering i værdiansættelsen af ejendommen.**

#### **Afstemning:**

##### **IMOD:**

Christian Ege og Jette Hagensen, 1. tv.

##### **FOR:**

Christina Hansen Borgensgaard og Jacob Hansen Borgensgaard, st. tv.

Finn Carslen, 2. tv.

Christian Sonnefeld Jørgensen, 2. th.,

Søren Bojer Nielsen, 3.tv.

Marlene Kønig, 4. th.

Eva Rehling 4. tv., formand

Jonas Dyrved Christensen 5. tv.

Martin Sonnefeld Jørgensen, 5. th. ved fuldmagt gennem Christian Sonnefeld Jørgesen.

#### **Forslaget er dermed vedtaget.**

### **Pkt 2b Fastsættelse af andelskronen**

Under forudsætning af at pkt. 2a vedtages skal generalforsamlingen tage stilling til ny andelskrone. Som skrevet ovenfor vil ny andelskrone som følge af valuarvurdering alt andet lige lande på et maximum på ca. 1,9.

Hvis vedligeholdelsesplanen i pkt. 3 nedenfor vedtages vil andelskronen, som følge af et kassetræk på indtil 1,6 mio. kr. falde betydeligt igen. For at undgå det kan der ved fastsættelse af andelskronen indregnes et kassetræk på 1,6 mio. kr. så andelskronen ikke stiger helt så meget, formentlig til et maximum på ca. 1,7.1

**Bestyrelsen indstiller, at der ved beregning af ny andelskrone efter valuarmodellen indregnes et kassetræk til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på indtil 1,6 mio. kr.**

## **Afstemning om bestyrelsens indstilling:**

### **FOR:**

Christina Hansen Borgensgaard og Jacob Hansen Borgensgaard, st. tv.

Finn Carslen, 2. tv.

Christian Sonnefeld Jørgensen, 2. th.,

Søren Bojer Nielsen, 3.tv.

Marlene Kønig, 4. th.

Eva Rehling 4. tv., formand

Jonas Dyrved Christensen 5. tv.

Martin Sonnefeld Jørgensen, 5. th. ved fuldmagt gennem Christian Sonnefeld Jørgesen.

**IMOD:** Christian Ege og Jette Hagensen, 1. tv.

### **Forslaget er dermed vedtaget.**

Christian Eges og Jette Hagensens alternative forslag jf. deres indsendte bilag blev drøftet, hvorefter forslagsstillerne trak deres forslag tilbage.

## **Punkt 3: Forslag om vedligeholdelsesplan**

Ejendommens vinduer trænger til reparation/udskiftning og energimæssig forbedring. Bestyrelsen har fået prisoverslag på de nødvendige forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på henholdsvis 800.000 kr. inkl. moms, hvis kun gadesiden forbedres og renoveres og 1,2 mio. kr. inkl. moms hvis både gade- og gårdsiden forbedres og renoveres. Siden overslagene er håndværker og materialepriser steget betydeligt, så en samlet udgift på 1,5 til 1,6 mio. kr. inkl. moms må forventes, hvis begge sider af huset udbedres.

Med provenuet fra salg af lejligheden 2.th og det forventede provenu fra det kommende slag af lejligheden st. th. kan arbejder af det omfang holdes indenfor foreningens egen økonomi, dvs. vi behøver ikke at lånefinansiere og vi kan dermed holde huslejen for andelshavere på det nuværende niveau.

**Bestyrelsen indstiller, at bestyrelsen gives mandat til at igangsætte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommens vinduer og facader for et beløb på indtil 1,6 mio. kr**

### **Afstemning:**

**Hele bestyrelsen samt alle andelshavere stemmer for.**

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

### **Eventuelt:**

Christian Ege foreslog at ændre vedtægterne, så det fremover bliver muligt at fremsætte forslag til ekstraordinære generalforsamlinger.

Dirigenten foreslog, at emnet drøftes på en ordinær generalforsamling. Forsamlingen bifaldt forslaget.

# 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.”

## Jette Hagensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-350573461844

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-02-02 12:47:08 UTC

NEM ID 

## Marlene Kønig


### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-806217887238

IP: 188.64.xxx.xxx

2022-02-02 14:17:40 UTC

NEM ID 

## Eva Rehling

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-666857868703

IP: 193.169.xxx.xxx

2022-02-02 14:23:47 UTC

NEM ID 

## Eva Rehling

### Dirigent

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-666857868703

IP: 193.169.xxx.xxx

2022-02-02 14:23:47 UTC

NEM ID 

## Christina Hansen Borgensgård

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-122083111236

IP: 176.21.xxx.xxx

2022-02-08 10:26:57 UTC

NEM ID 

## Søren Bojer Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-295478678644

IP: 2.130.xxx.xxx

2022-02-08 10:34:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K6D00-AJTF0-LL7H0-BTZY3-K008Y-OPX4K

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>