

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 13. marts 2025

Torsdag den 13. marts 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen AB Rørholmsgade 10 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Christian Sonnefeld Jørgensen, Rørholmsgade 10, 2.th. 1352 København K

Tilstede var 6 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 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 – Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

#### Forslag 1 – Omlægning af lån

Foreningens eksisterende realkreditlån (F9) skal under alle omstændigheder refinansieres i Q1 2026. Det er derfor bestyrelsens opfattelse, at det vil give bedst mening at refinansiere hele foreningens realkreditlån i forbindelse med vedligeholdelsesprojektet (se forslag nedenfor i pkt. 3), hvor foreningen under alle omstændigheder skal optage yderligere lån for at finansiere vedligeholdelsen.

Foreningen har modtaget følgende lånefinansieringsforslag fra Jyske Bank Erhverv, se **bilag B**:



| Finansieringsforslag          |                              |         |             |                   |                |
|-------------------------------|------------------------------|---------|-------------|-------------------|----------------|
|                               | 1. mdl. ydelse<br>Efter skat | Løbetid | Udlånsrente | Restgæld          | ÅOP efter skat |
| <b>Eksisterende lån</b>       | <b>56.101</b>                |         |             | <b>20.443.897</b> |                |
| 9 årig rentetilpasningslån    | 56.101                       | 22      | 1,166%      | 20.443.897        | 3,08%          |
| <b>Finansieringsforslag 1</b> |                              |         |             | <b>22.770.000</b> |                |
| Forskel fra eksisterende lån  | 62.560                       |         |             | 2.326.103         |                |
| Jyske Kontantlån 4,00%        | 118.661                      | 30      | 4,5345%     | 22.770.000        | 4,63%          |
| <b>Finansieringsforslag 2</b> |                              |         |             | <b>22.769.700</b> |                |
| Forskel fra eksisterende lån  | 400                          |         |             | 2.325.803         |                |
| Jyske Rentetilpasning F5      | 56.501                       | 30      | 2,9777%     | 22.769.700        | 3,05%          |
| <b>Finansieringsforslag 3</b> |                              |         |             | <b>22.769.700</b> |                |
| Forskel fra eksisterende lån  | 11.417                       |         |             | 2.325.803         |                |
| Jyske Rentetilpasning F5      | 67.518                       | 30      | 2,9798%     | 22.769.700        | 3,05%          |

- Finansieringsforslag nr. 1 er et 30-årigt fast forrentet lån med afdrag. Den månedlige ekstraydelse ift. det eksisterende lån er kr. 62.560.  
Det vil sige kr. 67,05 pr. måned pr. m2 (idet der er 933m2 boligareal): Har markeret  
For lejligheder på 89m2= kr. 5.967,67 pr. måned  
For lejligheder på 66m2= kr. 4.425,47 pr. måned  
Forslaget blev **ikke vedtaget**
- Finansieringsforslag nr. 2 er et 30-årigt rentetilpasningslån F5 uden afdrag. Den månedlige ekstraydelse ift. det eksisterende lån er kr. 400.  
Det vil sige kr. 0,43 pr. måned pr. m2 (idet der er 933m2 boligareal):  
For lejligheder på 89m2= kr. 38, 16 pr. måned  
For lejligheder på 66m2= kr. 28,29 pr. måned  
Forslaget blev **vedtaget**
- Finansieringsforslag nr. 2 er et 30-årigt rentetilpasningslån F5 med et (1) kvartals afdrag. Den månedlige ekstraydelse ift. det eksisterende lån er kr. 11.417.  
Det vil sige kr. 12,24 pr. måned pr. m2 (idet der er 933m2 boligareal):  
For lejligheder på 89m2= kr. 1089,08 pr. måned



# Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

For lejligheder på 66m<sup>2</sup>= kr. 807,63 pr. måned

Forslaget blev **ikke vedtaget**

## Boligafgiftstigningen træder i kraft når realkreditlånet hjemtages

Bemærk: De angivne beløb er baseret på renten pr. 5. marts 2025, og derfor vil der være en variation ift. det præcise beløb på låneoptagelsestidspunktet.

## Forslag 2 - Forslag om vedligeholdelsesplan

---

I tillæg til pkt. 5, forslag nr. 2 ("Vedligeholdelse") som blev vedtaget på den ordinære generalforsamling tirsdag den 3. oktober 2023 kl. 17:00, og pkt. 2 som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling af 14. maj 2024 stiller bestyrelsen følgende forslag:

a. Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af en vedligeholdelsesplan i overensstemmelse med det bedst indkomne tilbud hos de bydende entreprenører, se **Bilag A**, Tilbud JME A/S. Bestyrelsens indstilling til generalforsamlingen er, at der igangsættes vedligeholdelsesarbejder som følger:

- Tagdækningsarbejde – det nødvendige
- Facadearbejder – det ansvarlige
- Vinduer – det ansvarlige
- Stillads- og byggeplads - det ansvarlige

Bestyrelsens forslag medfører en samlet byggesum ex moms og andre omkostninger (byggerådgiver, forsikring, administrator m.v.) på kr. 3.288.189. Moms + øvrige omkostninger beregnes normalt med en faktor 1,6 dvs. de samlede byggeomkostninger ved bestyrelsens forslag er: kr. **5.261.102, -**

b. Foreningen har pr. 05.03-2025 kr. 3.055.960 i kontakt beholdning, hvilket betyder vores minimale behov for ekstern finansiering er kr. 2.261.102.

Bestyrelsen anser det imidlertid uforvarligt, hvis foreningen ikke har en buffer på minimum kr. 500.000 til eventuelle uforudsete hændelser i forbindelse med byggeriet og efterfølgende.

Foreningen har herudover stadig et tilsagn på op til kr. 440.000 fra Københavns Kommunes støjpulje til nye vinduer.

Foreningen stiller derfor forslag om, at der optages et lån (realkreditlån og byggekredit) på **kr. 2.500.000** til dækning af omkostningerne til vedligeholdelsesprojektet i sammenhæng med en refinansiering af hele foreningens realkreditlån, se pkt. 2 for bestyrelsens forslag til finansiering.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:45

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
[beboer.sjeldani.dk/forening/roerholmsgade10](https://beboer.sjeldani.dk/forening/roerholmsgade10)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Gitte Illum (dirigent) og Christian Sonnefeld Jørgensen (formand)

Penneo dokumentnøgle: V7M55-8EVE0-ZKSQ7-54P20-T74QG-CIW0B



# 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

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-18 07:57:17 UTC



## Christian Sonnefeld Jørgensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmegade 10

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

IP: 87.51.xxx.xxx

2025-03-18 12:37:08 UTC



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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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