

Referat fra ordinær generalforsamling den 3. oktober 2023

Tirsdag den 3. oktober 2023 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen AB Rørholmsgade 10 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI P Knudsens Gade 1, 2450 Kbh.SV.

Tilstede var 9 medlemmer, 1 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 - Beretning

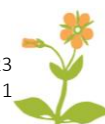
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

1. INDLEDNING

Efter en ændring i sammensætning af bestyrelsen i 2022 har den nye bestyrelse konstitueret sig, og fundet sin arbejdsform. Alle i bestyrelsen er erhvervsaktive, så der er i sagens natur grænser for antallet af bestyrelsesmøder og de opgaver bestyrelsen kan og vil påtage sig. Det er en lille forening så det kræver, at alle medlemmer i større eller mindre grad er villige til at engagere sig i foreningens ve og vel.

Vi er nu 11 andelshavere i foreningen efter frasalg af lejemål. Tilbageværende lejere er 1. th og vores erhvervslejemål i kælderen.

Vi har haft en række emner til drøftelse på stort set alle bestyrelsesmøder, og det har været 1) vedligeholdelsesplanen/udskiftning af vinduer 2) løbende vedligeholdelsesarbejder 3) økonomi og 4) renovering af gården.



2. AFHOLDTE MØDER

BESTYRELSESMØDER

Følgende bestyrelsesmøder er afholdt:

5. december 2022

9. marts 2023

19. april 2023

25. maj 2023

14. september 2023

3. VEDLIGEHOOLD

Der har været et antal mindre vedligeholdelsesopgaver relateret til foreningen, som er håndteret i årets løb, som f.eks. slamsugning i en lejlighed og reparation af mangelfulde fuger på badeværelset hos en andelshaver, som har henhørt under foreningens ansvar.

Vi har fået renoveret vores del af gården, så den forhåbentlig er tilpasset til de ændrede klimaforhold med forøgede mængder af nedbør. I den forbindelse har vi fået udskiftet vores kloakker med nye dæksler, således især beboerne i stueetagen ikke længere generes af kloaklugt.

Foreningen har ikke afholdt en arbejdsdag i 2023.

Bestyrelsen vil arbejde videre med prioriteringerne fra den fremlagte vedligeholdelsesplan, men vi har indtil videre med vilje ikke igangsat større vedligeholdelsesarbejder, idet markedet og priserne har været overordentlig overophedet 2020-2022.

Vi har i 2023 haft en indledende drøftelse med byggeråder Ole Emborg, som vi har valgt, skal bistå os med den største del af vedligeholdelsesprojektet nemlig udskiftning af foreningens vinduer.

Bestyrelsen fik på den ekstraordinære generalforsamling i 2022 mandat til at indgå aftale om vedligeholdelsesarbejder på op til kr. 1,6m. Bestyrelsen stiller på nærværende generalforsamling forslag om en udvidelse af det mandat til op til kr. 2,75m, idet vi kan forvente at skulle lave andre vedligeholdelsesarbejder i samme ombæring fx renovering af facade og udskiftning af tagpappet, såfremt det viser sig nødvendigt.

4. ØKONOMI

Foreningen har som følge af salg af lejligheder til andele en sund økonomi og en kontantbeholdning på ca. kr. 3,5m. Vi forventer dog at skulle bruge størstedelen af dette beløb på vedligeholdelsesplanen.

Foreningens bagvedliggende realkreditlån skal refinansieres i 2026. Det er i skrivende stund ikke til at spå om renterne på det tidspunkt, men det er under alle omstændigheder forhold som bestyrelsen løbende vurderer, og skulle der opstå en særlig gunstig situation inden refinansieringen i 2026, vil bestyrelsen gerne have mulighed for at kunne slå til med kort varsel. Derfor genfremsættes forslaget om mandat til bestyrelsen om at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 59.014 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 402.652 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1,6970 kr.** (sidste år: 1,6970 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023/2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023/2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**

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 – Vedligeholdelse.

Ejendommens vinduer trænger til udskiftning forbedring, facaden trænger til vedligehold og tagpappet på taget muligvis til udskiftning. Bestyrelsen har fået prisoverslag i foråret 2023 på de nødvendige vedligeholdelsesarbejder på 2.200.000 kr. inkl. moms, men der er stadig betydelig usikkerhed med priserne. Hertil kommer, at bestyrelsen ser sig nødsaget til at hyre en byggerådgiver, idet opgavernes karakter og omfang ligger uden for det som bestyrelsen kan og vil overkomme. En byggerådgiver koster ca. 10% af entreprisesummen. Derudover er der afsat penge til uforudsete udgifter, forsikring og byggeadministration. Bestyrelsen indstiller, at bestyrelsen gives mandat til at igangsætte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommens vinduer og facader og tag for et beløb på indtil 2,75 mio. kr.

Beskrivelse

Udskiftning af vinduer mm ...

1.760.000 kr.



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	150.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	1.910.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	200.000 kr.
Byggesagsadministration ...	80.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	2.190.000 kr.
Moms (25%) ...	547.500 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	2.737.500 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	2.750.000 kr.

Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var Christina Hansen Borgensgård og Søren Bojer Nielsen på valg, begge havde meddelt, at de ikke ønskede genvalg.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Jane Wirefeldt Nielsen og Jonas Dyrved valgt.

Som suppleanter blev Jette Hagensen og Jonas Dyrved valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Christian Sonnefeld Jørgensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Jane Wirefeldt Nielsen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Marlene Kønig	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Eva Rehling	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Jonas Dyrved	på valg i 2025
1. Suppleant	Jette Hagensen	på valg i 2024
2. Suppleant	Anna Weber	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var ingen punkter under eventuelt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:14.

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



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Rørholmsgade 10
A2	Adresse	Rørholmsgade 10
A3	CVR-nr.	38 97 13 60

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	03.10.2023
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

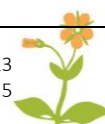
Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	34.600.000	32.890
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	4.082.126	3.880
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	1.050
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Teknisk andelsværdi

Gns kr. pr. andels-m2



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

K1	Andelsværdi	15.273
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	19.122
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	34.395
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



PENNEO

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

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

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: 5cae3e9b-c785-4243-8c4c-2260a9c005f5

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-05 08:11:45 UTC



Christian Sonnefeld Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmegade 10

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-10-06 06:41:28 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>