



GENERALFORSAM LINGSREFERAT

År 2018, torsdag den 13. december kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Rentegården .

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i foreningens mødelokale, var udsendt til foreningens medlemmer ved brev/ mail af 29. november 2018 fra administrators kontor.

Indkaldelsen indeholdt i henhold til foreningens vedtægter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab
- *Samt fremlæggelse af skema over Centrale Økonomiske Nøgleoplysninger.*
4. Fremlæggelse af budget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af ekstern revisor
9. Eventuelt

Ad dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent

Formand Inge Hansen bød velkommen og foreslog Karianne Dahlen som dirigent og administrator Christian Tellefsen som referent.

32, heraf 4 ved fuldmagt, af foreningens 35 andele var repræsenteret.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed, i forhold til dagsordenen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 2: Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Jacob Klit Hansen, aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der er vedhæftet som bilag, og var vedhæftet indkaldelsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3: Fremlæggelse af det reviderede regnskab

Christian Tellefsen gennemgik foreningens årsrapport (regnskab) for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017.



På side 6 og 7 i årsrapporten fremgår, at statsaut. revisor Morten Egholm Alsted, fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har revideret denne. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Af resultatopgørelsen på side 11 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgør ca. kr. 1.099.000. Driftsomkostningerne udgør ca. kr. 754.000, årets resultat efter finansiering på ca. kr. 192.000, kan herefter opgøres til et overskud på ca. kr. 153.000. Der er derudover afdraget kr. 238.000, på realkreditgælden, således at likviditetsunderskuddet udgør kr. 85.000, hvilket dog skal ses i sammenhæng med, at der i år har været en ekstraordinær udgift til reparation og vedligeholdelse (fællesbidrag til ejerforeningen).

Balance pr. 31. december 2017 fremgår af side 12 og 13.

Balancen balancerer med ca. kr. 49.109.000. Heraf er ejendommen bogført med kr. 48.300.000, mens realkreditgælden er opgjort til ca. kr. 7.768.000.

Trækkes foreningens samlede gæld ca. kr. 8.284.000 fra foreningens samlede aktiver ca. kr. 49.109.000 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital på ca. kr. 40.825.000, hvor posten "andre reserver" på ca. kr. 10.200.000 trækkes fra, for at få den fordelbare egenkapital (andelsværdierne), ca. kr. 30.625.000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen beregnes på grundlag af valuarvurdering af 6. november 2018 fra Lundsgaard, hvor ejendommen er vurderet til kr. 48.300.000. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen sættes til kr. 10.989,85, med en hensættelse "buffer" på ca. kr. 10.200.000 til udligning (også mellem 2 generalforsamlinger, hvis der i forbindelse med salg er krav om en genberegning af andelskronen) af udsving i andelskronen, som følge af renoveringsprojekter m.v., eller som følge af fald i vurderingen.

Fordeling af andelskronen pr. 31. december 2017 fremgår på side 18.

Dirigenten satte herefter årsrapport og andelsværdier under afstemning og konstaterede, at en enstemmig generalforsamling godkendte årsrapport for 2017 og en andelskrone på kr. 10.989,85.

Dirigenten gennemgik herefter det i indkaldelsen vedlagte skema "CENTRALE ØKONOMISKE NØGLE-OPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN", jf. krav om forelæggelse for generalforsamlingen.

Ad dagsordenens pkt. 4: Fremlæggelse af budget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik det til samtlige andelshavere udsendte budget for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018.

Budgettet viser indbetalinger på kr. 1.192.000 og driftsudgifter for kr. 628.000, herunder kr. 450.000 til almindelig vedligeholdelse (fællesbidrag til ejerforeningen).

Der er derudover budgetteret med renteudgifter på kr. 178.000 og afdrag på foreningens lån på kr. 242.000, hvorefter budgettet viser et likviditetsoverskud på kr. 144.000.

Den efterfølgende afstemning viste, at budget 2018 blev enstemmigt vedtaget.



Ad dagsordenens pkt. 5 : Forslag

Forslag 1 - Vedtægtsændring - afskaffelse af andelsbevis - stillet af bestyrelsen

Vedtægternes nuværende § 5 Stk. 4.,

Gældende for hver bolig i foreningen udstedes et andelsbevis lydende på navnet af det pågældende medlem. Bortkommer et andelsbevis, kan bestyrelsen foranledige udstedelsen af et nyt, der klart skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne.

Ændres til,

Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer.

og

Vedtægternes nuværende § 13 Stk. 4.,

Administrator drager omsorg for, at sælger modtager det i aftalen fastsatte beløb, efter de frister som er angivet, samt at køber får udleveret andelsbeviset, transporteret, når dette er endelig påtegnet.

Ændres til,

Administrator drager omsorg for, at sælger modtager det i aftalen fastsatte beløb, efter de frister som er angivet.

og

Vedtægternes nuværende § 18 Stk. 5.,

Adgang til generalforsamlingen kan betinges af forevisning af andelsbeviset eller en anden af bestyrelsen fastsat legitimation.

Ændres til,

Adgang til generalforsamlingen kan betinges af forevisning af legitimation.

og

Vedtægternes nuværende § 18 Stk. 7.,

Hvert andelsbevis giver 2 stemmer. Stemmeafgivning kan dog ske ved fuldmagt til en myndig person, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver i foreningen. Ingen kan dog afgive mere end 2 stemmer foruden sine egne.

Ændres til,



Hver andel giver 2 stemmer. Stemmeafgivning kan dog ske ved fuldmagt til en myndig person, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver i foreningen. Ingen kan dog afgive mere end 2 stemmer foruden sine egne.

og

Retningslinjer for sammenlægning af lejligheder i A/B Rentegården (tillæg til vedtægterne)

Nuværende punkt 6

Når sammenlægningen er tilendebragt og ibrugtagningstilladelse er udstedt, udfærdiges i nyt andelsbevis for den samlede lejlighed for andelshaverens regning.

fjernes, og nuværende punkt 7 rykker op som nyt punkt 6.

Motivation:

Andelsbeviset er i dag uden betydning, da det hverken kan pantsættes eller accepteres som dokumentation for hvem der er andelshaver, f.eks. ved belåning m.v. Det er derudover ofte forsvundet i forbindelse med salg, hvorfor sælger skal betale for udstedelse af nyt.

Christian Tellefsen gennemgik forslaget, og svarede på spørgsmål.

Dirigenten satte efter en kort debat forslaget under afstemning og konstaterede, at det blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – Vedtægtsændring § 5, stk. 1 - Notering af de enkelte fordelingstal – stillet af bestyrelsen

Vedtægternes nuværende § 5, stk. 1

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud

Ændres til,

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

De enkelte andeles fordelingstal udgør følgende,

Lejemåls adresse	Fordelingstal
Rentemestervej 44, st. tv.	89
Rentemestervej 44, st. th.	56
Rentemestervej 44, 1. tv.	89
Rentemestervej 44, 1. th.	56
Rentemestervej 44, 2.	145
Rentemestervej 44, 3. tv.	145
Rentemestervej 44, 4. tv.	89
Rentemestervej 44, 4. th.	56
Rentemestervej 46, st. tv.	51
Rentemestervej 46, st. th.	72
Rentemestervej 46, 1. tv.	73



Rentemestervej 46, 1. th.	72
Rentemestervej 46, 2. tv.	73
Rentemestervej 46, 2. th.	72
Rentemestervej 46, 3. tv.	73
Rentemestervej 46, 3. th.	72
Rentemestervej 46, 4. tv.	73
Rentemestervej 46, 4. th.	72
Provstevej 22, st. tv.	122
Provstevej 22, st. th.	118
Provstevej 22, 1. tv.	68
Provstevej 22, 1. th.	96
Provstevej 22, 2. tv.	68
Provstevej 22, 2. th.	96
Provstevej 22, 3. tv.	68
Provstevej 22, 3. th.	96
Provstevej 22, 4. tv.	122
Provstevej 22, 4. th.	96
Provstevej 24, st. tv.	54
Provstevej 24, 1. tv.	54
Provstevej 24, 1. th.	54
Provstevej 24, 2.	108
Provstevej 24, 3. tv.	54
Provstevej 24, 3. th.	54
Provstevej 24, 4.	54
I alt	<u>2810</u>

Motivation:

Der er ikke indbetalt indskud af andelshaverne. Der fordeles således ikke efter indskud, men fordelingstal, hvilket derfor bør angives for at undgå eventuelle misforståelser.

Christian Tellefsen gennemgik forslaget, og svarede på spørgsmål.

Dirigenten satte efter en kort debat forslaget under afstemning og konstaterede, at det blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 – Godkendt EL- og VVS syn ved salg – stillet af bestyrelsen

Ny § 11, stk. 6

Der skal inden overdragelsen foreligge godkendt el- og vvs-syn, udført af en henholdsvis autoriseret el-installatør og vvs-installatør.

Motivation:

Det er i foreningens interesse at eventuelle ulovlige installationer i ejendommen bliver opdaget og derved udbedret og lovliggjort.

Christian Tellefsen gennemgik forslaget, og svarede på spørgsmål.

Dirigenten satte efter en kort debat forslaget under afstemning og konstaterede, at det blev enstemmigt vedtaget.



Forslag 4 – Vedtægtsændring § 9 stk. 3, fremleje – stillet af Jette Abraham og Mogens Callesen

Den 4. december 2018

Forslag til generalforsamling i Rentegården den 13. december 2018 kl 18

Da vi ved sidste arbejdsweekend erfarede, man ikke kan fremleje sin lejlighed i mere end 2 år I LIGE OP- ELLER NEDSTIGENDE LINJE, blev vi meget forbavsede. Vi deltog i generalforsamlingen, hvor der blev stillet forslag om, at lejerne ikke skulle kunne fremleje deres lejemål i Rentegården. Der blev ved den lejlighed stillet et tillæggsforslag om, at man godt måtte fremleje til børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre. Denne regel blev af flere vedtaget med en tanke om, at den ikke var begrænset af de to år, der ellers gør sig gældende ved fremleje.

Vi stiller derfor forslag om, at §9, stk. 3 ændres fra

§9 En andelshaver er med særlig begrundelse berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens forudgående godkendelse i op til to år.

Stk. 3. Undtaget fra krav om særlig begrundelse er fremleje til familiemedlemmer i lige op- eller nedstigende linje såsom børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre mv.

til følgende

Stk. 3. Undtaget fra krav om særlig begrundelse og tidsbegrænsning på to år er fremleje til familiemedlemmer i lige op- eller nedstigende linje såsom børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre mv.

Med venlig hilsen

Jette Abraham og Mogens Callesen

Provstevej 24 2. tv

Dirigenten satte efter en kort debat forslaget under afstemning og konstaterede, at 6 stemte i mod, 26 stemte for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

Tilrettede vedtægter lægges i dokumentarkivet.

Ad dagsordenens pkt. 6 : Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

En gruppe andelshavere havde ved et opslag i ejendommen meddelt mistillid til bestyrelsen, særligt i forhold til at årsrapporten først lå klar nu, samt arbejdet med ventelisten.

Bestyrelsen havde i beretningen redegjort for hvad der lå til grund for at årsrapporten først lå klar nu, hvilket administrator Christian Tellefsen kunne bekræfte. Alt er kørt efter vedtægterne i forhold til ventelisten.



Den samlede bestyrelse har grundet mistilliden sat deres poster på valg, således at der kan vælges helt ny bestyrelse. Alle genopstiller dog.

Gunilla Bjørk Valsted, Rentemestervej 46, 1. th., foreslog, at man i stedet udvidede bestyrelsen til seks personer, så flere af de kritiske beboere kunne deltage i bestyrelsesarbejdet. Ændringsforslaget fik karakter af en ændring af vedtægternes § 21, der ændres således, at bestyrelsen fremover består af seks medlemmer i stedet for fire medlemmer som hidtil. Og da fremmødet på generalforsamlingen gav mulighed for at godkende en vedtægtsændring – og der var enstemmighed om at vedtage ændringsforslaget, blev vedtægtsændringen godkendt af den samlede generalforsamling. Det, sammen med forklaringen, medførte en tilbagetrækning af mistilliden.

Bestyrelsen består herefter af:

Inge Hansen , formand	På valg i 2019
Jacob Klit Hansen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Jessica Britt Sleyum, bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Carsten Selerø, bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Maria Christensen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Sanne Hvass Nielsen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2020

Suppleanter:

Cecilie Holm Jørgensen. 1. suppleant
Gunilla Bjørk Valsted, 2. suppleant

Ad dagsordenens pkt. 7: Valg af administrator

En enstemmig generalforsamling genvalgte Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S. Christian Tellefsen takkede for valget.

Ad dagsordenens pkt. 8: Valg af ekstern revisor

En enstemmig generalforsamling genvalgte Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Ad dagsordenens pkt. 9: Eventuelt

Følgende blev oplyst/drøftet:

- Altanudvalget er gået i stå grundet økonomien, der mangler afklaring på hvordan det skal finansieres, da E/F har vedligeholdelse af ejendommen.

Thomas S. Mårtensson trådte ind i altanudvalget.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Underskrives med NemID

Formand: Inge Hansen

Underskrives med NemID

Dirigent: Karianne Dahlen

UNDERSKREVET ORIGINALKSEM PLAR OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR

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.”

Inge Oliva Due Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-857536459032

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-01-18 14:38:21Z

NEM ID 

Karianne Dahlen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-533884426343

IP: 80.254.xxx.xxx

2019-01-18 15:27:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TVBBZ-51POB-1M0Q6-6CHQQ-BBNLO-DZ42X

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>