



GENERALFORSAM LINGSREFERAT

År 2019, tirsdag den 30. april 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 16. april 2019 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 administrator Christian Tellefsen som dirigent og administrator Signe Tvermoes Lange som referent.

20, heraf 1 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

Christian Tellefsen aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der er vedhæftet som bilag.

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 2018 til 31. december 2018.

På side 5, 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 10 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgør ca. kr. 1.108.000. Driftsomkostningerne udgør ca. kr. 467.000, årets resultat efter finansiering på ca. kr. 177.000, kan herefter opgøres til et overskud på ca. kr. 464.000. Der er derudover afdraget kr. 242.000, på realkreditgælden, således at likviditetsoverskuddet udgør ca. kr. 222.000.

Balance pr. 31. december 2018 fremgår af side 11 og 12.

Balancen balancerer med ca. kr. 49.333.000. Heraf er ejendommen bogført med kr. 48.300.000. En valuarvurdering er gyldig i 18 måneder, hvorfor man har kunne benytte valuarvurderingen af 6. november 2018, der blev udarbejdet til årsafslutningen 2017, til årsregnskab for 2018. Realkreditgælden er opgjort til ca. kr. 7.526.000.

Trækkes foreningens samlede gæld ca. kr. 8.046.000 fra foreningens samlede aktiver ca. kr. 49.333.000 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital på ca. kr. 41.287.000, hvor posten "andre reserver" på ca. kr. 10.200.000 trækkes fra, for at få den fordelbare egenkapital (andelsværdierne), ca. kr. 31.087.000

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. 11.063,2676, 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 2018 fremgår på side 20.

Der blev spurgt til brug af intern revisor, da foreningen tidligere har gjort brug af en sådan. Hertil svarede Christian Tellefsen, at der ikke er nogen intern revisor, men professionel administrator og statsautoriseret revisor.

Der blev spurgt til, hvor foreningens venteliste gebyrer er indtægtsført. Administrator har efterfølgende undersøgt det. I årsrapporten for 2017 var ventelistegebyrer af kr. 7.500 en del af de samlede *Indtægter, Øvrige*.

I 2018 er der ikke blevet bogført nogen ventelistegebyrer.

Der blev ligeledes spurgt til differencen mellem opkrævet fællesarbejde og indtægten for manglende deltagelse ved arbejdsdage. Hele indtægten for opkrævning af fællesarbejde overføres i forbindelse med årsafslutning til ejerforeningen, hvorefter tilbagebetalingen (til de andelshavere der har deltaget i arbejdsdagene) føres retur til andelsboligforeningen på en mellemværende konto mellem A/B og E/F. Da kontoen for indtægter nulstilles i forbindelse med årsafslutning fremgår indtægterne for fællesarbejde således ikke i årsrapporten.

Dirigenten satte herefter årsrapport og andelsværdier under afstemning og konstaterede, at en enstemmig generalforsamling godkendte årsrapport for 2018 og en andelskrone på kr. 11.063,2676.

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 boliggiften.

Dirigenten oplyste, at der manglende en post i budgettet vedr. trappevask i det fremsendte budget. Der blev derfor på generalforsamlingen uddelt korrigeret budget. Dirigenten gennemgik korrigeret budget for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019.

Budgettet viser indbetalinger på kr. 1.158.000 og driftsudgifter for kr. 713.000, herunder kr. 463.000 til almindelig vedligeholdelse (fællesbidrag til ejerforeningen).

Der er derudover budgetteret med renteudgifter på kr. 172.000 og afdrag på foreningens lån på kr. 246.000, hvorefter budgettet viser et likviditetsoverskud på kr. 27.000.

Den efterfølgende afstemning viste, at budget 2019 blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 : Forslag

Forslag 1 - Indmeldelse i ABF - stillet af Gunilla Bjørk Valsted

Forslaget er omdelt af Gunilla Bjørk Valsted.

FORSLAG OM INDMELDELSE I ABF - ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

Det foreslås at foreningen indmeldes i ABF – Andelsboligforeningernes fællesrepræsentation. ABF yder rådgivning om juridiske og økonomiske forhold, kan hjælpe med skræddersyede standarddokumenter til bestyrelsesarbejdet eller i håndtering af konflikter, udbyder kurser og arrangementer f.eks. i forbindelse med nye regler for andelsforeninger eller do and donts i forhold ventelister. ABF har jurister og økonomer, der kan rådgive i forhold til udfordringer i forbindelse med den daglige drift, eller når beslutninger om fremtidige projekter skal tages.

Medlemskabet koster 204 pr. andel pr. år i 2019 og 196 pr. andel pr. år i 2018 ved indmeldes betales for de måneder, der tilbage i året. Et kontingent-år dækker perioden fra 1. oktober til 30. september.

Der er ophængt information om ABF i opgangene – og der kan læses mere om ABF på <https://www.abf-rep.dk/>

Forslag indstillet af Gunilla Bjørk Valsted, Rentemestervej 46. 1.th

Gunilla Bjørk Valsted motiverede forslaget. Hun oplyste, at der var flere fordele for foreningen med et medlemskab hos ABF. Herunder juridisk rådgivning, men også muligheden for at få en "second opinion" såfremt det i nogen sager skulle blive nødvendigt. Et medlemskab for A/B Rentegården ville på baggrund af den oplyste sats for 2019 udgøre kr. 7.140.

Det blev oplyst, at foreningen har været medlem frem til 2014. Bestyrelsen besluttede dengang at melde dig ud. Medlemskabet med ABF blev derfor opsagt, men det har nu vist sig, at foreningen skylder ABF ca. kr. 6.600 for manglende betaling af medlemskab.

Såfremt foreningen ønsker at melde sig ind igen kræver det således, at det skyldige beløb betales til ABF. Der var på generalforsamlingen bred enighed om, at foreningen bør betale det skyldige beløb til ABF uanset nyt medlemskab eller ej.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede at 13 ud af 20 stemte for.



Bestyrelsen arbejder videre med dette.

Ad dagsordenens pkt. 6 : Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Inge Hansen, Jacob Klit-Hansen og Carsten Seierø var på valg. Inge Hansen og Jacob Klit-Hansen ønskede ikke at genopstille. Carsten Seierø genopstillede, mens Thomas Stig Mårtensson og Gunilla Bjørn Valsted stillede op som bestyrelsesmedlem. Alle blev valgt uden modkandidater.

Gunilla Bjørk Valsted meldte sig som formand og blev valgt uden modkandidater.

Inge Hansen takkede alle der havde støttet hende igennem årene. Gunilla Bjørk Valsted rejste sig på vegne af foreningen og takkede Inge for hendes arbejde og oplyste, at flere andelshavere gerne så, at Inge havde valgt at fortsætte som formand for foreningen.

Inge supplerede med, at det var været svært at få et ordentligt samarbejde op og køre grundet tidligere mistillid, hvilket har resulteret i en opdelt bestyrelse med "ny" og "gammel".

Cecilie Holm Jørgensen genopstillede som suppleant. Derudover stillede Emil Winther Westi og Lea Wellejus op som suppleanter. Alle blev valgt uden modkandidater.

Efter generalforsamlingen er Sanne Hvass Nielsen trådt ud af bestyrelsen, hvorfor Cecilie Holm Jørgensen er trådt ind. Cecilie Holm Jørgensen er efterfølgende udtrådt igen, hvorfor Emil Winter Westi er trådt ind. Jessica er fraflyttet foreningen og i den forbindelse er Lea Wellejus trådt ind i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Gunilla Bjørk Valsted , formand	På valg i 2020
Thomas Stig Mårtensson, bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Lea Wellejus, bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Carsten Seierø, bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Maria Christensen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Emil Winther Westi, bestyrelsesmedlem	På valg i 2020

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:

Lea Wellejus opfordrede til, at rygere rykker væk fra hoved- og bagdørene når de skal ryge, da det er generende for beboerne i stueetagen.



Lea Wellejus havde sammen med eftersendelsen sendt et punkt vedr. kloakering, da hun kan se/lugte når der bliver vasket under hende. Til dette kunne Ingen Hansen oplyse, at hovedledningen ud fra kloakken har været tilstoppet. Kloakken renses 2 gange årligt. Problemet skulle således gerne være løst.

Daniel fra altanudvalget oplyste, at der var brug for flere kræfter så projektet kunne komme videre. Rawa ønskede at indgå i altanudvalget.

Thomas Stig Mårtensson spurgte til korrigerede vedtægter. Administrator kunne oplyse, at disse er på vej. Foreningen har ikke kunne udlevere vedtægterne i Word, hvorfor administrator har måtte renskrive vedtægterne. Thomas spurgte ydermere til bestyrelsesreferat for april 2019. Hertil kunne bestyrelsen oplyse, at det ikke har kunne opnå godkendelse, grundet intern uenighed i bestyrelsen.

En andelshaver tilkendegav, at han mente foreningen burde skifte fra Danske Bank grundet hvidvaks.

Gør "Provstevej Grøn" er på vej.

Der blev spurgte til muligheden for at lave en motiveret skrivelse fra de andelshavere, der ønskede at stille op til bestyrelsen som øvrige andelshavere kunne se inden generalforsamlingen. Administrator oplyste, at andelshavere kan vælge at stille op eller trække sig på selve generalforsamlingen, hvorfor det i praksis ikke altid vil give mening.

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

* * *

Undskrives med NemID

Formand: Gunilla Bjørk Valsted

Undskrives med NemID

Dirigent: Christian Tellefsenn

UNDERSKREVET ORIGINALEKSEM PLAR OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR

Bestyrelsens beretning ved Andelsboligforeningen Rentegaardens generalforsamling den 30.april 2019

Denne beretning vedrører perioden fra forrige generalforsamling den 13. december 2018 og frem til d.d. BL.a. grundet mistillid til den daværende bestyrelse, blev på generalforsamlingen udvidet med 3 andre andelshaver.

Den nye bestyrelse har i den forgangne periode afholdt 4 bestyrelsesmøder.

Udover konstituering, har der udelukkende været fokus på forventningsafstemning samt fordeling af roller og arbejdsopgaver blandt bestyrelsens medlemmer .Et arbejde der i øvrigt forsat pågår.

Øvrige forhold omkring andelsforeningen er status quo.

På bestyrelsens vegne
Inge Hansen
Formand Rentegaarden



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input 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.				
		Kr.	Gns. Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.300.000,00	17.189,00	
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.200.000,00	3.630,00	
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.				
Boligafgift		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år		
H1	Boligafgift	385,00		
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).				

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	11.063,00
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.495,00
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	13.558,00
	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	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	
	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83,00
	(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.”

Christian Tellefsen

Dirigent

På vegne af: Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.xxx.xxx

2019-08-05 07:10:03Z

NEM ID 

Gunilla Bjørk Valsted

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-433094201745

IP: 85.204.xxx.xxx

2019-08-06 13:10:24Z

NEM ID 

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>