



## GENERALFORSAM LINGSREFERAT

År 2020, mandag den 15. juni 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 30. maj 2020 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

Administrator Christian Tellefsen bød velkommen og tilbød at fungere som dirigent, samt at administrator Mikael Tomassen fungerede som referent, hvilket forsamlingen accepterede.

Dirigenten gjorde opmærksom på at generalforsamlingen, trods vedtægternes ordlyd om afholdelse inden 1. maj, var gældende, da der var tale om force majeure pga Corona-situationen.

Ved opråb konstaterede dirigenten at:

19, heraf 3 ved fuldmagt, af foreningens 34 andele var repræsenteret.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede 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

Dirigenten oplyste at bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsesmaterialet.

Dirigenten konstaterede efterfølgende, 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 2019 til 31. december 2019.

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. 804.000, årets resultat efter finansielle omkostninger på ca. kr. 346.000, kan herefter opgøres til et underskud på ca. kr. 43.000.

Dirigenten oplyste at de høje driftsomkostninger skyldes en ekstraordinær efterbetaling til ejerforeningen på ca. kr. 400.000, for at skabe balance i egenkapitalen i ejerforening. Foreningen har tilsvarende del i beløbet ift sit fordelingstal i ejerforeningen.

De høje finansielle omkostninger skyldes, at foreningen har omlagt lån, og at låneomkostninger hertil udgør ca. kr. 174.000. Beløbet er ikke taget over driften, der er lånt tilsvarende mere, men omkostningen vises i resultatopgørelsen.

Balance pr. 31. december 2019 fremgår af side 11 og 12.

Balancen balancerer med ca. kr. 49.061.000. Heraf er ejendommen bogført med kr. 48.300.000. Realkreditgælden er opgjort til ca. kr. 7.348.000.

Trækkes foreningens samlede gæld ca. kr. 7.681.000 fra foreningens samlede aktiver ca. kr. 49.061.000 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital på ca. kr. 41.380.000, hvor posten "andre reserver" på ca. kr. 10.190.000 trækkes fra, for at få den fordelbare egenkapital (andelsværdierne), kr. 31.191.000

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen beregnes på grundlag af valuarvurdering af 9. januar 2020 fra Lundsgaard, hvor ejendommen er vurderet til kr. 48.300.000. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen sættes til kr. 11.1000, med en hensættelse "buffer" på ca. kr. 10.190.000 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 2019 fremgår på side 19-20.

Fra forsamlingen blev der spurgt til om der er mulighed for at tillægge forbedringer til en fastfrosset valuarvurdering. Dirigenten oplyste, at den umiddelbare opfattelse er, at det kan man godt, men at der endnu ikke foreligger en egentlig tilkendegivelse.

Dirigenten satte herefter årsrapport og andelsværdier under afstemning og konstaterede, at en enstemmig generalforsamling godkendte årsrapport for 2019 og en andelskrone på kr. 11.100.

Dirigenten fremlagde skemaet "CENTRALE ØKONOMISKE NØGLE- OPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN", der iøvrigt var vedlagt indkaldelsen og noterede dermed at oplysningerne var forelagt for generalforsamlingen.



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

Dirigenten gennemgik budgettet for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020.

Budgettet viser indbetalinger på kr. 1.161.000 og driftsudgifter for kr. 810.000, herunder kr. 519.000 til almindelig vedligeholdelse (fællesbidrag til ejerforeningen).

Der er derudover budgetteret med renteudgifter på kr. 120.000 og afdrag på foreningens lån på kr. 214.000, hvorefter budgettet viser et likviditetsoverskud på kr. 17.000.

Det forhøjede fællesbidrag til ejerforeningen skyldes at udgiften til vand ikke længere opkræves som aconto. Foreningens økonomi - særligt pga låneomlæggelsen - har midler til at det ekstra bidrag til ejerforeningen kan dækkes uden at der skal ske forhøjelse af boligafgiften.

Udgiften til trappevask, som der opkræves særskilt til, er steget for det kommende år. Dette medfører en stigning i opkrævningen pr. måned fra kr. 150 til kr. 175.

*Efteropkrævningen sker fra 1/5 -2020, selvom den er vist for 12 mdr. i budgettet.*

Fra forsamlingen var der spørgsmål til, om foreningen kan forvente udgifter i 2020 til den kommende retssag.

Bestyrelsen oplyste, at advokatombudsninger i 2019 var omkostninger op til retssagen, men at foreningens udgifter til retssagen fremover er dækket af retshjælpsforsikringen.

Den efterfølgende afstemning viste, at budget 2020 blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad dagsordenens pkt. 5 : Forslag**

Ingen indkomne forslag

#### **Ad dagsordenens pkt. 6 : Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

Maria Christensen, Emil Winther Westi, og Mathias K. Christensen var på valg, og alle genopstillede. Alle blev valgt uden modkandidater.

Gunilla Bjørk Valsted meddelte, at hun trak sig som formand grundet snarlig fraflytning. Fra forsamlingen modtog Gunilla stor ros for sit arbejde, og forsamlingen takkede med applaus.

Til den ledige bestyrelsespost opstillede Valentin T. Scherfg, og blev valgt uden modkandidat.

Rebecca K Petersen og Thomas Mogensen stillede op som suppleant. Begge blev valgt uden modkandidater.

Der blev herefter afholdt en kort pause, hvorefter bestyrelsen meddelte at den havde konstitueret sig med Carsten Seierø som formand, hvilket generalforsamlingen accepterede.



Bestyrelsen består herefter af:

Carsten Seierø , formand	På valg i 2021
Thomas Stig Mårtensson, bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Mathias K. Christensen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Valentin T. Scherfig, bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Maria Christensen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Emil Winther Westi, bestyrelsesmedlem	På valg i 2022

**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:

- At vandudgiften fremadrettet dækkes over boligafgiften, men at opsætning af målere er tiltænkt på sigt som en del af vedligeholdelsesplanen for ejendommen.
- Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at danne arbejdsgrupper, hvis der er ting de gerne ser udført på/i ejendommen. Der er ikke en forudsætning, at man skal sidde i bestyrelsen for at indhente tilbud. Efterfølgende kan det gives videre til bestyrelsens behandling.
- Fra forsamlingen blev der spurgt til vedligeholdelse af vinduerne. Bestyrelsen oplyste at grundet blandet sammensætning af vinduer, så er der ikke et egentligt overblik, men at nødvendig vedligeholdelse naturligvis skal udføres. Pt. har kloaker 1. prioritet, hvad angår større vedligeholdelse.
- Altanudvalget oplyste at de har fået tilkendegivelser fra 19 som er interesseret og 2 som ikke er interesseret i altan. Der foreligger 2 forslag, som det er tiltænkt at fremlægge på et beboermøde, hvor også økonomien skal drøftes. Projektet kan måske gennemføres sammen med en egentlig vinduesudskiftning i ejendommen. Det mangler endnu at blive undersøgt om bygningen kan bære altaner, og montering af stivere kan umiddelbart være en udfordring med gulvkonstruktionen. Derudover så er det sandsynligt, at kommunen finder båndudsmykningen på ejendommen bevaringsværdig i gadebilledet.
- Udvalget fra "Gør " Provstevej Grøn" oplyste at der var doneret bænke og plantekasser fra projektet, og at der var tale om et 3 årigt projekt, som er en del af byfornyelse NV. Fra forsamlingen blev det nævnt, at beboerne ikke var blevet spurgt om de ville have bænke uden for. Stuelejlighederne er generet af indsyn, og at der ryges på bænkene. En løsning kunne være at bænkene flyttes ud til vejen og at plantekasserne kom ind til væggen. Udvalget oplyste at det ikke er sikkert, at man bare kan flytte rundt på opstillingen, da den er en del af den samlede plan. Udvalget går videre til områdefornyelsen - som også har betalt for bænkene og plantekasserne - med anmodningen. Udvalget nævnte at der endnu ikke er tale om en tinglyst servitut, men at foreningen har skrevet under på, at den gerne vil deltage i projektet. Derudover blev det nævnt, at alle var velkomne til at plante i plantekasserne.



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

\* \* \*

Undskrives med NemID

Formand: Carsten Seierø

Undskrives med NemID

Dirigent: Christian Tellefsen

**UNDERSKREVET ORIGINALKSEM PLAR OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR**



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	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelses- prisen</b>	<b>Valuar- vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
	<b>Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien</b>	<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.				
		<b>Kr.</b>	<b>Gns. Kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	<b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b>	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	<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	10.189.755,00	3.626,00	
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.				
<b>Boligafgift</b>		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>		
H1	<b>Boligafgift</b>	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).				

	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
K1	<b>Andelsværdi</b>	11.100,00
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	<b>Gæld ÷ omsætningsaktiver</b>	2.462,00
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	13.562,00
	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.	

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

	<b>Friværdi</b>	<b>%</b>
P	<b>Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)</b>	84,10
	(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."

## Carsten Seierø (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-220575956410

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-07-16 15:22:39Z

NEM ID 

## Christian Tellefsen

### Dirigent

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-08-03 09:51:54Z

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>