

Referat fra ordinær generalforsamling den 20. april 2021

Tirsdag den 20. april 2021 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl. med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens gårdhave.

Tilstede var 10 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 11 stemmer.

Foreningens formand Steen Saabye bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Else Djørup som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

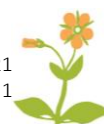
Økonomi

Så er der gået endnu et år og den er set fra bestyrelsens side gået ganske fint uden de store bølgeskulp.

Vi har stadig en rigtig god økonomi og igen i år har vi bl.a. fået omlagt vores lån til et nyt fastforrentet lån. Som jeg har forstået det, så er det et nyt 30-årig lån vi nu har fået med en rente på vidst nok 0,79, og en årlig besparelse på 60.000 kr. Vores samlede lån i foreningen ligger på ca. 4,5 mio. kr. hvilket er en meget lille belåningsgrad i forhold til ejendommens værdi.

Offentlig vurdering/valuarvurdering

Sidste gang vi anvendte den offentlige vurdering var for regnskabet for 2013. Den gang lød den offentlige vurdering for vores ejendom på godt 24 mio. kr. Da man valgte at sætte den offentlige vurdering i stå, valgte vi i forbindelse med regnskabet for 2014, at anvende valuarvurdering, og det princip har vi så anvendt siden når vi skulle opgøre vores andelsværdi i ejendommen. Baggrunden for vores beslutning var som jeg husker det kort og godt, at det var vores klare opfattelse, at tiden var løbet fra den offentlige vurdering, som ikke var fulgt med i den udvikling der havde været på ejendomsmarkedet.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl.

Den offentlige vurdering har så siden 2012 stået stille og har ikke været fornyet. Der har været meget tale om det siden og der er kommet forskellige udmeldinger om hvornår den nye offentlige vurdering skulle foreligge, og rigtig mange andelsboligforeninger har ventet tålmodigt på, at der skulle komme en ny vurdering.

Den kom aldrig og nu kan jeg konstatere, at de der har ventet, de har ventet forgæves.

Der er nemlig sket det, at Folketinget den 23. februar 2021 vedtog lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, og det betyder kort og brutalt – om man vil - en afskaffelse af offentlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeninger – så der ikke noget der hedder en offentlig vurdering længere, i hvert fald ikke for andelsboligforeninger.

Indtil nu har man kunnet anvende tre måder at fastsætte andelenes værdi på.

- **Anskaffelsesværdien**, som vidst nok ikke har haft nogen praktisk betydning
- **Valuarvurdering**
- **Den offentlige ejendomsvurdering**

Nu er der kun to muligheder tilbage, dvs at dem der indtil nu har anvendt den offentlige vurdering, de kan blive med det, men den bliver altså ikke fornyet og vil blive stående på den vurdering der blev foretaget i 2012. Jeg har dog læst i en artikel, at bl.a. ABF har været med til at få nedsat et udvalg, der skal se på mulige løsningsforslag for andelsboligernes værdiansættelsesprincipper, særligt jo i lyset af, at den ene og meget brugte opgørelsesmetode nu er forsvundet.

Når regeringen har valgt at fjerne den offentlige vurdering for andele, så har jeg læst mig frem til, at baggrunden simpelt hen var, at opgaven med at lave en ny model for værdiansættelse af andelsboliger har været for vanskelig.

Når jeg har valgt at bruge noget tid på lige at ridse historikken op, så er det jo fordi, at det her område jo selvsagt er særdeles vigtigt for os, også selv om vi tilbage i 2013/14 gik bort fra anvende den offentlige vurdering.

Vi har dog siden troet, at der ville komme en ny offentlig vurdering for vores ejendom, men det kan vi jo nu konstatere, at en sådan aldrig kommer, og vi kan derfor roligt gå videre med at anvende valuarvurdering.

Kan vi så også sove roligt med den opgørelsesmetode vi anvender nu – valuarvurderingen?

Jeg kan da i hvert fald sige så meget, at de salg af lejligheder vi har haft de seneste par år, de har vist, at det jo ikke på nogen måde har været vanskeligt at få afsat lejlighederne til den pris eller i hvert tilfælde tilnærmelsesvis til den pris de har været vurderet til.

Som jeg nævnte, så var den offentlige vurdering på 24,6 mio. kr. tilbage fra 2012.

Første gang vi fik ejendommen vurderet var tilbage i 2014, og den gang var ejendommen vurderet til 49,5 mio. kr. og nu står vi så i år med en helt spritny valuarvurdering og den lyder på 77,3 mio. kr. – eller en stigning i forhold til sidste år på godt 7 mio. kr.

Vi skal senere under regnskabet drøfte om vi skal hensætte stigningen helt eller delvist til reserver, så vi har en buffer i tilfælde af, at der kommer en nedgang på ejendomsmarkedet eller at foreningen pludselig får uforudsete udgifter, der ellers ville påvirke andelskronen i nedadgående retning.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl.

Vi skal også tage stilling til, om der evt. skal ske en fastfrysning af andelsværdien, men det kommer vi også tilbage til.

Økonomien kom til at fylde en del, men det var også på sin plads med den nye udvikling der er kommet på området.

Ejendommen

Den seneste store forbedring der har været blev vel i og for sig allerede afsluttet i 2019, men det har været i 2020, at de, der har værelser ud mod en ydermur, de har kunnet mærke virkningen. Jeg har løbende fået mange tilkendegivelser om, at det virkelig har hjulpet og at de problemer og gener man havde tidligere med kolde vægge og risikoen for svamp og mug med ting der har stået op af ydervæggen.

Disse problemer burde nu være elimineret og ud over at isoleringen har hjulpet på indeklimaet, så er det også min egen opfattelse, at det arbejde der er lavet, det også er flot for øjet, så set fra bestyrelsens side, så har vi været rigtig godt tilfredse med dette projekt.

Nu når vi bor i en gammel ejendom så er der jo altid noget at gå i gang med, og nu er fokus rettet mod vores facade mod Ryesgade og så porten fra Ryesgade og ind i gården.

Vi har i mange år talt om at facaden i den grad trængte til en reovering, og nu ser det langt om længe ud til, at vi er kommet så langt. Vi har haft drøftelser med Jan og hos Ebbe, og vi har også været på besigtigelse i deres lejligheder, da det jo er de to som bliver mest berørt af reoveringen. Ved denne besigtigelse deltog også vores ingeniør Lars Ørtoft og den håndværker som stod for ydermursisoleringen. Vi har fundet frem til en løsning, således at vinduespartierne hos hhv Jan og Ebbe nu kommer til at være ens, og det samme gælder for de to kælderetager under Jan og Ebbe. Pt venter vi på det endelige tilbud og så skal vi også lige endeligt have fundet ud af, om der kræver en byggetilladelse fra kommunen, men det gør der vidst ikke.

Bestyrelsen har sat på som forslag, at der skal sættes et beløb af til reoveringen, og det skal vi diskutere lidt senere.

Andet

Ellers har 2020 jo været et år, hvor der har været lidt udskiftning i ejendommen. Ud flyttede Christina og Thomas, og ind flyttede Maria og Peter i nr. 125a, 1.

- Stort velkommen til Peter og Maria

Igen i år kommer der udskiftning, idet Henrik og Dorthe jo har valgt at bytte indre Østerbro ud med udsigt til Amager Strandpark. Til dem vil jeg gerne benytte lejligheden til at sige tak for den tid de har boet her og været en del af vores lille forening. Jeg flyttede selv ind for 20 år siden og den gang boede Henrik og Dorthe her allerede, og havde vidst gjort det i nogle år, så uden at jeg skal gøre mig klog på hvor lang tid de har boet her, så kan regne ud, at det jo hvert fald har været tale om en hel del år.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 3 – Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 52.729 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 131.259 kr. Resultatet skyldes omkostninger til vedligeholdelsesarbejder i 2020, således som besluttet på generalforsamlingen i 2020.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

| | | |
|----|--|-------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ... | Valuarvurdering |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 70.200.000 kr. |
| | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 34.718 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 5.000.000 kr. |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 2.473 kr. pr. m2 |

Boligafgift

| | | |
|----|--------------------------|------------------|
| H1 | Månedlig boligafgift ... | 34,33 kr. pr. m2 |
|----|--------------------------|------------------|

Teknisk andelsværdi

| | | |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ... | 31.322 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 1.944 kr. pr. m2 |
| K3 | Teknisk andelsværdi ... | 33.266 kr. pr. m2 |

Vedligeholdelse

| | | |
|----|---|-----------|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ... | Ja (2008) |
|----|---|-----------|

Friværdi

| | | |
|----|--|------|
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... | 94 % |
|----|--|------|

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Der var en længere drøftelse af reservernes størrelse, fastsættelse af andelsværdi og fastfrysning af valuarvurderingen fra 2020. Det blev besluttet at fastfryse valuarvurderingen fra 2020.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **76,0915 kr.** (sidste år: 70,5844 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – tilladelse til at holde hund

Christian Søndergaard ønsker tillades til at holde hund i lejligheden Ryesgade 125, 4. Tilladelsen skal gælde én hund.

Det blev besluttet at tilladelse til at holde hund kun kan gives under den forudsætning, at hunden ikke vil være til gene for ejendommens øvrige beboere.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 – Etablering af et kunstværk på gavl mod vest/Ryesgade

Hvis der er stemning for dette, foreslår vi, at der sættes en beløbsgrænse, som foreningen vil ofre på kunsten. Det skal være muligt at stemme for evt. forslag til kunstværket uden en ny generalforsamling - f.eks. via mail

Baggrund: Vores facade mod Ryesgade bliver set både af os selv samt af mange tusinde mennesker gennem dagene. Pt. er den et åbent canvas for eventyrlystne graffiti malere - den seneste overmaling kostede (så vidt jeg husker) 8-10.000 kr. Et kunstværk vil dels være til glæde for os selv og for resten af Ryesgades trafik - og dels vil det formodentligt forhindre fremtidig graffiti på facaden. (man maler ikke graffiti på andres kunstværker).

Jeg har nogle kontakter til graffiti/kunstmiljøet og vil gerne stå for at indhente forslag/priser osv.

I kan se eksempler på gavlkunst her: <https://kunsten.nu/journal/billedserie-16-husgavle-er-blevet-til-kunstvaerker-i-nordvest/> og her: http://www.kirkgallery.dk/gavlmalerier_802.html.

Projektet forventes at koste op til 150.000 kr.

Mulighed for eventuel fondsstøtte til projektet blev drøftet og ved afstemning gav et flertal af de tilstedeværende medlemmer tilkende, at det vil være en god ide at arbejde videre med projektet, så der kan formuleres et forslag, som en kommende generalforsamling vil kunne tage stilling til.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl.

Forslag 3 – forskønnelse af facaden mod Ryesgade og porten fra Ryesgade

Bestyrelsen stillede forslag om renovering og forskønnelse af facaden mod Ryesgade og porten fra Ryesgade. På generalforsamlingen gennemgik bestyrelsen et budget for projektet. Projektet vil kunne gennemføres indenfor en budgetramme på op til 500.000 kr. som finansieres ved anvendelse af foreningens opsavede midler.

Det blev besluttet, at der skal anvendes en arkitekt som rådgiver omkring farvevalg hhv. facadens udtryk.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Steen Saabye og bestyrelsesmedlem Christian Søndergaard på valg og begge modtog genvalg.

Som suppleanter blev Pia Rafn og Morten Aastrup genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|-------------------|------------------------------|----------------|
| Formand | Steen Saabye | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Christian Søndergaard | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Peter Gravlund | på valg i 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Kenneth Larsen | på valg i 2022 |
| 1. suppleant | Pia Rafn | på valg i 2022 |
| 2. suppleant | Morten Aastrup | på valg i 2022 |
| 3. suppleant | Bjarne Kullebo | på valg i 2022 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI genvalgt og som revisor blev Beierholm genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der var stor tilslutning blandt de fremmødte til afholdelse af en fælles arbejdsdag, dog var der ingen som meldte sig til at koordinere arbejdsdagen. Hvis der er et medlem, som melder sig til denne opgave, vil der blive indkaldt til en arbejdsdag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:25.



Andelsboligforeningen Rymsgade 125 m.fl.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://rymsgade125.sjeldani.dk/>

Kode for beboere: 123

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent), Steen Saabye (formand) Christian Søndergaard (bestyrelsesmedlem), Peter Gravlund (bestyrelsesmedlem)
og Kenneth Larsen (bestyrelsesmedlem)



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.”

Christian Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-418215321379

IP: 2.109.xxx.xxx

2021-04-21 09:37:02Z

NEM ID 

Steen Saabye


Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-023138732562

IP: 109.58.xxx.xxx

2021-04-21 14:12:49Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Direktør

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-22 04:13:44Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-22 04:13:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P554P-X84BJ-VXOEE-KYUB7-LNKBB-UW6JH

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>