

AB Ryesgade 125 m.fl

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2025

Torsdag den 24. april 2025 kl. 19:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Kælderen Ryesgade 154 A. 2100 København Ø.

Tilstede var 15 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 15 stemmer.

Foreningens formand Steen Saabye bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Foreningens administrator Josefine Schultz blev valgt som dirigent og referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.



AB Ryesgade 125 m.fl

Ad 2 - Beretning

Så er der gået endnu et år og vi skriver nu 2025 - hvordan er det så gået i 2024?

Overordnet er det gået rigtigt fint, og det er fortsat bestyrelsens oprigtige opfattelse, at vores ejendom er et rigtigt godt sted at bo.

Marianne og jeg flyttede hertil i år 2000, og selv om der er løbet rigtigt meget vand igennem åen siden da, så har boligydelsen i hele denne lange tid været fuldstændig den samme. Boligydelser har med andre ord ikke ændret sig siden år 2000 - og måske var den også før da den samme - og det er da noget af en præstation, og siger også noget om vores stærke økonomi. Tiden har jo ikke stået stille i årene fra 2000 og frem til nu, og der er også sket meget med vores ejendom i den periode - der er lavet faldstammer i alle tre opgange, og i de senere år, har vi foretaget ydermursisolering på vores to ydermure, samt renovering af porten og ejendommens facade mod Ryesgade. Disse tiltag har jo ikke været gratis, men vi har altså kunnet gennemføre disse store forbedringsprojekter, uden at vi skulle ud på lånemarkedet.

Nu er vi så kommet til år 2025, og som det er bekendt, så har bestyrelsen i år stillet et forslag om, at vores husleje nu skal stige - og det med 5 %. Vi kommer meget mere ind på det når vi kommer til forslaget, men jeg kan løfte sløret for, at for de flestes vedkommende så vil 5 % svare til ca. 250 kr. pr. måned - og når jeg siger for de flestes, så er det fordi at de 5 % skal beregnes ud fra den husleje der betales nu, men det vender vi som sagt tilbage til, hvor Kenneth vil komme lidt mere ind på baggrunden for forslaget om huslejestigning.

Så videre til lidt mere om vores økonomi generelt - Vi har et samlet lån på ca. 4 1/2 mio kr., og det er ikke meget i forhold til at ejendommen i år er vurderet til mere end 100 mio kr. (tidl 92,7, 89,7 / 85,5 / 77,3 min kr.). Det er bestemt ikke noget der bør holde os søvnløse, men som jeg var inde på, så er vi nu kommet der til, hvor det både er nødvendigt at boligafgiften stiger, men også til, at vi skal ud på lånemarkedet for at kunne finansiere f.eks. udskiftning af vinduerne vedligeholdelse, Vi nævnte på generalforsamlingen sidste år, at vi i 2024 ville se nærmere på vedligeholdelse af ejendommen, og Peter G vil senere orientere om bestyrelsens tiltag i den forbindelse. Jeg vil også her nævne, at Peter jo nok i den forbindelse vil komme ind på det som Monica har stillet forslag om, nemlig opdatering af vedligeholdelsesplan. Vores oprindelige plan er tilbage fra 2008, men det er nu min opfattelse, at vi i bestyrelsen har et ganske godt overblik over ejendommens stand, og jeg bemærker også her, at vi for nylig har haft en gennemgang af ejendommen sammen med foreningens rådgiver. Det er denne gennemgang og rapporten bag som bestyrelsen som udgangspunkt anvender i forbindelse med prioritering af sager. Men det kommer Peter G som sagt mere ind på.

Nu vi er ved ejendommen, så har vi som bekendt har vi også haft problemer med opsivning af vand i kælderen når. Det skete i forbindelse med at det regnede kraftigt, og vi har i flere omgange haft kloakfirma ind over. Vi har nu fået skiftet en streng der går under huset fra hvor affaldscontainerne står og så om til en kloak på bagsiden af huset i gårdhaven. Det skulle klare noget af problemet, men vi har i hvert fald endnu mindst en udfordring. Og det er en streng der også går under huset - fra en kloak der starter ved bagdøren og så går den over til den kloak i baghaven, som jeg allerede har omtalt. Kloakfirmaet har filmet denne streng, og den er i meget dårlig stand og står for en udskiftning. Vi skal have aftalt med kloakfirmaet hvor og hvordan udskiftningen skal ske. Som jeg har forstået, så har denne streng også indflydelse på, om der kan komme opstigende vand op i ejendommen.

Udskiftning. Vi har her pr 1. april 2025 sagt farvel til Jan og hans søn Milan, men samtidig siger vi velkommen til Oliver og Line.



AB Ryesgade 125 m.fl

Jeg vil også nævne, at vores mangeårige beboer og bestyrelsesmedlem Peter Henckel, som flere af jer kender, han døde sidste år i august måned. Pia havde på vegne af foreningen sørget for en båretasket til hans begravelse.

på vegne af bestyrelsen

Steen Saabye

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024 ved generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 82.150 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 135.671 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **81,7729 kr.** (sidste år: 79,7605,00 kr.).

Under generalforsamlingen blev der talt om, at foreningen overvejer at stoppe fastfrysningen af andelsværdien. Her vil foreningen blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor foreningen vil tage stilling til emnet.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at foreningens valuar generelt er høje end andre, og derfor skal foreningen være forsigtig med at lade andelsværdien stige til maksimal pris. En høj vurdering giver mulighed for langt større udsving i andelsværdi, hvis markedet skulle ændre sig. Der blev spurgt ind til om foreningen skulle have en vurdering fra en anden valuar. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne.

Under emnet ekstra ordinær generalforsamling, blev der nedsat en arbejdsgruppe til gennemgang af valuarvurderingen, så andelshaverne er bedre klædt på til den ekstraordinære generalforsamling. De vil blandt andet arrangere et beboermøde med valuaren. Arbejdsgruppen er Monica, Peter og Christian.

En andelshaver kommenterede på, at vandforbruget er væsentligt højere i 2024 end det var i 2023. Bestyrelsen vil undersøge grunden.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 5% fra juni 2025.

En andelshaver stillede spørgsmål til forsikringsdækningen og prisen. Blandt andet ville han gerne vide om foreningen var rørskaadedækket.

Budgettet med stigningen blev **enstemmigt godkendt.**



AB Ryesgade 125 m.fl

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - 5% stigning i boligafgiften

Bestyrelsen foreslår, at boligudgiften skal stige med 5 % for at imødekomme samfundets generelt stigende priser, herunder stigning i ejendomsskatterne. Derudover forventer bestyrelsen, at foreningen skal have foretaget vedligeholdelse af ejendommen inden for den nærmere fremtid. Stigning opkræves første gang den 1. juni 2025.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan

En andelshaver foreslår at der afsættes 20.000 kr. til opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan, da den seneste vedligeholdelsesplan er mere end 3 år gammel.

Motivationen: En vedligeholdelsesplan hjælper med at identificere og adressere potentielle problemer, før de udvikler sig til større og dyrere skader. Dette kan spare foreningen for betydelige udgifter på lang sigt.

Et vedligeholdelsesbudget giver en klar oversigt over forventede udgifter, hvilket gør det lettere at planlægge og fordele ressourcerne. Dette skaber økonomisk stabilitet og forudsigelighed for alle medlemmer.

Regelmæssig vedligeholdelse sikrer, at ejendommen bevarer sin værdi og attraktivitet. Dette er vigtigt for både nuværende beboere og potentielle nye medlemmer, da en velholdt ejendom er mere attraktiv og kan føre til højere vurderinger.

Det er vigtigt at kunne afsætte en passende reserve i budgettet til planlagte udgifter. Dette sikrer, at foreningen er økonomisk rustet til at håndtere ejendommens vedligeholdelsesbehov uden at skulle pålægge medlemmerne ekstraordinære bidrag.

Jeg håber, at bestyrelsen og medlemmerne vil støtte dette forslag og tage de nødvendige skridt for at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan og budget, der kan sikre vores ejendoms fremtidige sundhed og værdi.

Bestyrelsen gennemgik deres plan for vedligeholdelsen af ejendommen. Denne plan var udarbejdet i samarbejde med teknisk rådgiver. Bestyrelsen fortalte, at det næste større projekt bliver vinduerne mod Remisen, da dette ikke kan udskydes. Bestyrelsen havde undersøgt hvad det ca. vil koste hver andel per lånt million. Dette er ca. 250 kr. om måneden per andel per million. Bestyrelsen vil komme med et konkret forslag ved en ekstraordinær generalforsamling i 2025.

Forslaget blev trukket, da andelshaveren som stillede forslaget var tilfreds med bestyrelses plan for vedligeholdelse.



AB Rymsgade 125 m.fl

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formanden Steen Saabye og bestyrelsesmedlemmet Christian Sødergaard, begge på valg og modtog genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Lars Overgaard valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Steen Saabye	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Christian Sødergaard	på valg i 2027
Næstformand	Kenneth Larsen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Peter Gravlund	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Lars Overgaard	På valg i 2027
1. Suppleant	Pia Rafn	på valg i 2026
2. Suppleant	Peter Ahrentfeldt Schrøder	på valg i 2026
3. suppleant	Bjarne Kullebo	på valg i 2026

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet Beierholm genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver fortalte, at deres hund er syg og at det ikke vides hvor længe han er her endnu. Andelshaveren vil derfor gerne høre om mulighed for dispensation til ny hund. Andelshaveren stiller muligvis forslag til den ekstraordinære generalforsamling.

I 2020 har foreningen fået lavet et energimærke, hvor det fremgår, at der bliver pålagt et strafgebyr, hvis varmen bliver sendt retur. Bestyrelsen mener ikke, at dette er et problem, men de vil gerne undersøge det. Varmen har generelt været dyre i 2024 end tidligere år. Foreningen har som forsøg ikke sluttet for varme i sommeren 2024. Bestyrelsen vil se på tallene.

En andelshaver kom med et ønske om, at adresse på andelen skulle stå ud fra den enkelte andelsværdi på side 20 i regnskabet.

Ebbe er fratrådt gårdlauget. Derfor skal foreningen have en ny repræsentant til gårdlauget. Troels tilkende gav at han muligvis kunne. Han vil vende tilbage med endeligt svar til bestyrelsen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:30.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.sjeldani.dk/forening/rymsgade125

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---

Josefine Schultz (dirigent), Steen Saabye (formanden) Christian Søndergaard (bestyrelsesmedlem), Peter Gravlund (bestyrelsesmedlem), Lars Overgaard (bestyrelsesmedlem) og Kenneth Larsen (bestyrelsesmedlem)



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 Ryesgade 125 m.fl
A2	Adresse	Ryesgade 125, 125 A og 125 B, 210Ø København S
A3	CVR-nr.	2946 9857

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	23. april 2025
--	----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien 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	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	102.100.000 kr.	50.495 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.500.000 kr.	742 kr.
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	412 kr.
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).		



AB Ryesgade 125 m.fl

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	33.661 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	1.915 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	35.576 kr.
	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"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95 %
	(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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Josefine Schultz

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-29 11:21:19 UTC



Christian Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: d649c412-2811-4e90-b84e-5c3e0b43d036

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-29 11:25:13 UTC



Lars Overgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: e68819cd-80e2-4ab1-a42c-0135167be6e6

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-04-29 11:29:20 UTC



Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: 12340422-a877-4ead-8bc1-5fcd5d8f6bea

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-04-29 11:32:34 UTC



Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: 12340422-a877-4ead-8bc1-5fcd5d8f6bea

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-04-29 11:33:41 UTC



Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: f5d46649-02f0-424c-a61f-28651b60c84e

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-01 11:42:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: V255Z-100D3-F1BGX-L8CQZ-XV95N-BWPVA

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.