

Referat fra ordinær generalforsamling den 15. juni 2020

Mandag den 15. juni 2020 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 11 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 12 stemmer.

Foreningens formand Steen Saabye bød velkommen til denne ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen skulle i henhold til foreningens vedtægt have været afholdt inden udgangen af april måned, dette var imidlertid ikke muligt på grund af myndighedernes forsamlingsforbud, som var indført på grund af Corona-pandemien.

Ad 1 - Valg af dirigent

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:

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

Vi har stadig en rigtig god økonomi og selv om vi i 2019 har anvendt mere end 600.000 kr. på endegavsisolering, så har vi stadig en pæn kontantbeholdning.

Det der har fyldt mest i år, er netop ydermursisoleringen. Vi fik den endelig færdiggjort, og synes jeg selv, med et flot resultat rent visuelt, men også hvad angår indeklima kan jeg forstå, at isolering har hjulpet.

Vi havde en ingeniør inde over som rådgiver i projektet, og vi må sige, at det alt i alt gik rigtig godt. Der hvor det haltede en smule og som førte til en del forsinkelse, det var at få de rigtige tilladelser fra kommunen. Vi kunne forstå fra vores ingeniør, at Københavns kommune ikke var helt lette at samarbejde med.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl.

Som nævnt er projektet nu overstået med et godt resultat, og samtidig så endte projektet med at være en del billigere end vi først havde forventet fra bestyrelsens side. Vi havde oprindeligt anmodet generalforsamlingen om over 1 mio kr, og projektet endte med kun at koste godt 650.000 kr., og det var endda incl en række ekstra arbejder vi bad håndværkerne lave mens de var her, bl.a. maling af de resterende vinduer, gennemgang af taget indvendig fra, isætning af ny branddør til loftet og lidt mindre arbejde.

Vi var så tilfredse med håndværkerne, at vi var langt i en dialog om igangsættelse af istandsætning af porten og frontpartiet mod Ryesgade. Så kom Coronaen og vi har nu desværre erfaret, at håndværkeren er gået konkurs.

Vi mener dog stadig at en istandsættelse af porten og fronten er nødvendig, og det er derfor vi har stillet forslag om at få stillet et beløb til rådighed for projektet. Om 200.000 kr. som vi har bedt om er nok, det må vi se til. Hvis vi får forslaget igennem, så vil vi gå i gang med at undersøge.

Årets valuarvurdering var en anelse højere end sidste år, og i år er det bestyrelsens opfattelse, at hele stigningen i forhold til sidste år skal sættes af til reserve.

Sidste år havde indhentet en vurdering nr. 2, og det viste sig, at der var stor forskel i vurderingerne. Wismann havde sidste år vurderet vores ejendom til 68.900.000 kr., og Cera havde vurderet den til 45.825.000 kr.

Vi blev enige om at anvende Wismanns vurdering bl.a. ud fra, at Cera ikke havde sammenligningsejendomme til støtte for deres vurdering, ligesom de på ingen måder var i stand til at argumentere for deres vurdering.

Bestyrelsen har tidligere på året renoveret ejendommens brugsvandsinstallation i kælderen. Der er installeret en pumpe med trykforøger, så vandtrykket bliver bedre samt et kalk-knusnings-agragat, som skal minimere problemerne med kalkaflejringer i vandhaner mv.

Den nye 'Blackstone'-lov med ændring af Lejelovens § 5 stk. 2 blev drøftet og særligt blev muligheden for at fastfryse den seneste valuarvurdering drøftet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 507.122 kr. efter betaling af omkostningerne til isolering af gavl med 659.413 kr., hvis dette projekt ikke medregnes i foreningens drift, vil det betyde, at foreningen har realiseret et driftsoverskud på 152.291 kr.

Regeringen har lavet en aftale med en række partier om initiativer til at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det betyder, at ejendommens energimærke får indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering til beregning af deres andelsværdi, særligt hvis foreningens energimærke er dårligere end 'C'.

Foreningen har ikke noget energimærke, men kun en energirapport – af hensyn til foreningens fremtidige værdifastsættelse oplyste bestyrelsen, at der vil blive udarbejdet et energimærke.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl.

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 ...	9.359.7899 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.629 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	29.055 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.980 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	31.035 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 %
----	--	------

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020.

Det blev besluttet, at de ca. 100.000 kr. som er brugt på at forbedre ejendommens brugsvandsinstallation skal medtages i likviditetsberegningen.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:



Forslag 1 – renovering af underfacade og port

Bestyrelsen foreslår at underfacade og port renoveres indenfor en budgetramme på maksimalt 200.000 kr. inkl. moms. Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Bestyrelsen oplyste, at de berørte beboere (beboerne i stueetagen mod gaden) vil blive taget med på råd, inden projektets endelige udformning besluttet.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen foreslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende vurdering ved salg

Bestyrelsen foreslår at foreningens vedtægt ændres således at det fremover vil være en professionel vurderingsmand, som foretager vurderinger af andele ved salg. Bestyrelsen vælger vurderingsmanden. Omkostningen til vurderingen betales af sælger.

Nuværende formulering:

- § 14.2 Værdiansættelse af fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes ... (ingen ændringer til resten af bestemmelsen).



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl.

Foreslår ændret til:

§ 14.2 Værdiansættelse af fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering **foretaget af en professionel vurderingsmand udpeget af foreningens bestyrelse. Omkostningen til denne vurdering betales af sælger. Vurderingen foretages** med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes ... (ingen ændringer til resten af bestemmelsen).

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Peter Gravlund og Kenneth Larsen - begge modtog genvalg.

Som suppleanter blev Pia Rafn og Morten Aastrup genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Steen Saabye	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Christian Søndergaard	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Peter Gravlund	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Kenneth Larsen	på valg i 2022
Suppleant	Pia Rafn	på valg i 2021
Suppleant	Morten Aastrup	på valg i 2021

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:

På spørgsmål fra forsamlingen oplyste bestyrelsen, at de vil få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan. Dog vil bestyrelsen først få udarbejdet et energimærke.

Priserne på andelene i foreningen blev drøftet, særligt om det er muligt at sælge andelene til prisen. En andel er sat til salg og det har ikke været muligt at sælge den igennem ventelisten.



Andelsboligforeningen Ryegsgade 125 m.fl.

I forbindelse med skiftet af administrationsselskab har foreningen fået en ny hjemmeside, hvor medlemmerne kan finde alle foreningens dokumenter. Der blev stillet spørgsmål til, om hjemmesiden tilhører foreningen eller administrator. Hertil blev der svaret, at selve hjemmesiden tilhører administrator, men alle dokumenter på hjemmesiden tilhører foreningen.

Gårdlavet orienterede om deres arbejde med vedligeholdelse af den fælles gård. Samarbejdet med de andre ejendomme i gården fungerer godt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:24.

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

<http://ryegsgade125.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.”

Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-023138732562

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-06-17 12:12:53Z

NEM ID 

Kenneth Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-774156633581

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-17 16:48:33Z

NEM ID 

Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-091710249320

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-19 21:07:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SYD80-5JZGP-LAEK5-LC8P2-1C5TC-310MP

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>