

AB Ryesgade 125 m.fl

Referat fra ordinær generalforsamling den 21. april 2026

Tirsdag den 21. april 2026 kl. 19:00, 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 14 medlemmer, 1 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 Charlotte Engell blev valgt som dirigent og referent – fra BY & Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By & Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Beretning Ryesgade 125 – GF 2026

Så er der gået endnu et år og vi skriver nu 2026 - hvordan er det så gået i 2025

Jeg plejer vist at sige, at det er gået rigtigt fint, og at vi bor i en ejendom hvor det er rigtigt godt at bo – og det mener vi fortsat i bestyrelsen.

Situationen er pt den, at vi alle går og venter på, at projektet med udskiftning af foreningens vinduer skal gå i gang. Det er jo et meget stort projekt for en forening som vores, og man må nu sige, at det er på tide, at vi få sat gang i projektet. Jeg vil ikke i beretningen sige så meget mere om vinduerne, da det er et emne vi skal drøfte senere under dette møde.

AB Ryesgade 125 m.fl

Nu er det jo ikke sådan, at fordi vi afventer et stort vindues-projekt, at der så ikke sker andet i foreningen.

Vi har i 2025 fået renoveret vores kloakker, og særligt den streng der gav os problemer med opsivende vand i kælderen. Det var den streng der kørte fra smøgen mod remisen og så ind under huset og endte i den store

kloak her. Denne streng og lidt yderligere er blevet fixet, og vi skulle nu være fri for at få kælderen eller dele af kælderen fyldt med vand.

Nu nævnte jeg vinduesprojektet som et stort og økonomisk tungt projekt. I og med at vi bor i en gammel ejendom, så vil der hele tiden være projekter der trænger sig på, og vinduerne er da heller ikke det eneste som vi har kig på.

Herudover er der også de tre trappeopgange og køkkentrappen. Sidst vi fik linoleum skiftet var i 1986, og som I kan se, så er der et forslag fra foreningen om, at skifte linoleum i nr. 125 og i nr. 125a. Når vi ikke har taget 125b og køkkentrappen med i planerne, så er det fordi, at køkkentrappen blev renoveret for nogle få år siden, og at opgangen til nr. 125 b, den har en langt mere holdbar linoleum end de to andre opgange, så den trænger ikke.

Herudover er der også foreningens samtaleanlæg. Særligt i nr. 125 og 125a kører det ikke optimalt, og vi ser os derfor om der er mulighed for at udskifte anlægget.

Ting koster penge, og det gør forbedringer i form af bl.a. vinduer naturligvis også. Huslejen blev sat 5 % op sidste år, og det var første huslejestigning i dette årtusinde. Huslejestigningen har gjort, at vi har lidt flere midler at gøre godt med, men det ændrer ikke på, at vi skal på lånemarkedet for bl.a. at finansiere de nye vinduer.

Det kommer vi også meget mere tilbage til under de enkelte forslag, men jeg kan da kort genopfriske, at vores økonomi er rigtig god. Vi har et samlet lån på godt 4 mio kr., og det er ikke meget i forhold til at ejendommen i år er vurderet til mere end 100 mio kr. Det er bestemt ikke noget der bør holde os søvnløse.

Hvis jeg ellers skal knytte et par bemærkninger til 2025 så skal det være at vinteren 2025/26 var usædvanlig kold og snerig. Det medførte jo bl.a. også, at vi fik en ekstra varmeopkrævning, men det var vel ikke helt uforudsigeligt med den vinter.

Når vi taler en snerig vinter, så vil jeg også knytte en bemærkning til, at vi her i foreningen har valgt ikke at indgå nogen aftale om snerydning. Det er gjort ud fra en betragtning om, at det ville være uforholdsmæssigt dyrt i forhold til de få gange årligt vi har brug for at få ryddet sne. Den holdt så ikke helt denne vinter, og det har så betydet, at der er flere fra foreningen der har været involveret i at holde vores fortov på Ryesgade fri for sne og få lagt salt ud. Det vil jeg godt kvittere for med en tak til de der frivilligt har taget en tørn, og så vil jeg samtidig opfordre til, at alle – idet omfang man har kræfterne og tiden, deltager i snerydningen. Vi havde for nogle få år siden en egentlig vagtordning, hvor snerydningen gik på skift mellem de tre opgange. Den ordning ophørte, idet det aldrig sneede. Det kan være, at vi til næste vinter skal genoptage denne vagtordning.

I det hele taget vil jeg gerne opfordre til, at vi alle tager del i ejendommens stand og vedligeholdelse. Det kan være i det små til at skifte en pære på de fælles arealer, eller samle papir op på gaden eller i gården, eller det kan være med snerydningen. Det kan også være via udskiftning af måtterne i vores opgange, hvor Troels sørgede for indkøb af nye. Hvis man har haft udgifter til f.eks. en el-pære eller nye måtter, så send regningen til mig, så skal jeg nok via administrator sørge for, at udgiften bliver refunderet.

AB Ryesgade 125 m.fl

Nu hvor jeg er i gang med takkeriet, så vil jeg også benytte lejligheden til at takke Lars for hans gode håndværksmæssige færdigheder. Senest i forbindelse med låsen til døren til loftsrummene som var gået i stykker, men også låsen i porten, som han har kigget på. Herudover har Lars også i forbindelse med reovering

af kloakkerne sparet foreningen for penge, idet han til kloakfirmaet foreslog en billigere løsning end den de selv havde fundet frem til. En løsning som kloakfirmaet valgte at bruge, men som de ikke selv havde set.

Forsamlingen takkede formanden for et vellykket julearrangement.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025 ved generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 305.546, - kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 49.895, - kr.

Ved afstemning blev fastfrysningen ophævet og **andelskronen** fastsat **til 106,60 kr.** (sidste år: 81,773 kr.).
Flere andelshavere gjorde opmærksom på, at foreningens valuar generelt vurderer højere end andre, og derfor skal foreningen være forsigtig med at lade andelsværdien stige til maksimal prisen. En høj vurdering giver mulighed for langt større udsving i andelsværdien, hvis markedet skulle ændre sig.

Det blev besluttet, som forslået af bestyrelsen, at hensætte i alt 21,7% til reserver, netop til udsving i marked.

Der blev spurgt ind til om foreningen skulle havde en vurdering fra en anden valuar. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet blev tilrettet med at boligafgiften ville stige fra juni 2026, med kr. 250,- pr. måned i gennemsnit.

Budgettet med stigningen blev herefter **godkendt** inkl. forhøjelse af boligafgift fra 1. juni 2026.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - forslag om **udskiftning af vinduer**.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at foretage udskiftning af ejendommens vinduer, i to etaper.

Bestyrelsen anbefaler at vinduer i facaden mod Remisen udskiftes først, da vinduerne her trænger mest til udskiftning.

Tilbud er indhentet hos Brdr. Tuekjær.

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at igangsætte et samlet projekt, indenfor en budgetramme på maksimalt 1.200.000 kr.

AB Ryesgade 125 m.fl

Det foreløbige budget ser således ud:

Beskrivelse	
Udskiftning af vinduer i facade mod Remisen inkl. lift	613.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	61.360 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	674.360 kr.
Miljøundersøgelse ...	0 kr.
Teknisk rådgiver ...	136.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	810.360 kr.
Moms (25%) ...	202.590 kr.
Finansieringsomkostninger	10.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	6.000 kr.
Forsikring ...	5.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	1.033.950 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	1.200.000 kr.

Projektet finansieres ved optagelse af et realkreditlån med en løbetid på 30 år. Mens projektet pågår, bemyndiges bestyrelsen til at optage en byggekredit. Realkreditlånet hjemtages, når bestyrelsen beslutter det. Boligafgiftsstigningen træder i kraft, når bestyrelsen har hjemtaget realkreditlånet.

Finansiering:

Anvendelse af foreningens formue ...	0.000 kr.
Optagelse af lån A ...	1.200.000 kr.
Finansiering i alt ...	1.200.000 kr.

Bestyrelsen foreslår at finansieringen skal ske ved en omlægning af foreningens nuværende lån til et 30-årigt lån med afdragsfrihed i 10 år, inkl. et provenu på kr. 1.2 millioner.

Nuværende lån, har en rente på 0,732711%, restløbetid 25,3 år og en obligationsrestgæld på kr. 3.915.689,88 pr. 31.12.2025

Hovedreglen er, at lån af én million vil betyde en huslejstigning for hver andel på ca. 250 kr. pr. måned.

Da vi foretager omlægning til et afdragsfrit lån, vil den første lånte million formentlig ikke nødvendiggøre en huslejstigning,

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2 – fra andelshaver på udskiftning af linoleum på trapper

Udskiftning af linoleum på hovedtrapper i opgang 125 og 125A samt reparation og polering af opgang 125B til i alt kr. 300.000.

Belægningen runder 40år i år, og ser miserabel ud flere steder.

Tilbud fra tømrer blev fremlagt.

Beløbet finanseres sammen med det vedtagne vindues projekt, med et samlet provenu på kr. 1.500.000.

Forslaget blev vedtaget

AB Ryesgade 125 m.fl

Forslag 3 – fra andelshaver om brandgennemgang af ejendommen

Andelshaver havde indhentet tilbud på kr. 25.000,-, for brandgennemgang af foreningens ejendom, som skulle finansieres over foreningens drift.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Kenneth Larsen og Peter Gravlund på valg.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Steen Saabye	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Christian Søndergaard	på valg i 2027
Næstformand	Monica Eggert Hammer	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Peter Gravlund	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Lars Overgaard	På valg i 2027
1. Suppleant	Pia Rafn	på valg i 2027
2. Suppleant	Peter Ahrentfeldt Schrøder	på valg i 2027
3. suppleant	Kenneth Larsen	på valg i 2027

Som revisor blev revisionsfirmaet Beierholm genvalgt.

Som administrator blev By & Bolig genvalgt

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet:

Foreningens dørsystem tager bestyrelsen sig af, men orienteringsmail vil blive sendt ud til alle andelshavere.

Automatisk port åbner undersøges af bestyrelsen.

Naboens slyngplante(Efeu) trænger til beskæring, dette tages med som en opgave på efterårets arbejdsdag i gården.

Arbejdsdag indkaldes til sidste søndag i september, og fortages af Lene.

Skraldespande i gården, her tages kontakt til gårdlauget om problemet.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:42.

AB Ryesgade 125 m.fl

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.byogbolig.dk/forening/ryesgade125

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

Charlotte Engell (dirigent), Steen Saabye (formanden) Christian Søndergaard (bestyrelsesmedlem), Peter Gravlund (bestyrelsesmedlem), Lars Overgaard (bestyrelsesmedlem) og Monica Eggert Hammer (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.”

Eva Charlotte Engell

Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl. CVR: 29469857

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration

Serienummer: c50f7d89-9f2a-435c-ae5c-b5b2f2609b7e

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-29 06:33:28 UTC



Eva Charlotte Engell

Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl. CVR: 29469857

Referent

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration

Serienummer: c50f7d89-9f2a-435c-ae5c-b5b2f2609b7e

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-29 06:33:28 UTC



Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-29 07:10:06 UTC



Lars Overgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 93.167.xxx.xxx

2026-04-29 07:10:22 UTC



Monica Eggert Hammer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: 2b890341-9d06-42a5-817d-77dcd328c76c

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-04-29 07:40:00 UTC



Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-01 11:37:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4PWML-AJC24-BRBAJ-GDC2R-ALZA1-GK83F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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: A/B Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-05-03 11:13:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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