

AB Ryesgade 125 m.fl.

Referat fra ordinær generalforsamling den 2. april 2024

Tirsdag den 2. april 2024 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 125 A, 2100 København Ø.

Tilstede var 13 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Steen Saabye bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Winnie Worsøe fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Så er der gået endnu et år.

Økonomi

Vores har det fint, men jeg kommer om lidt tilbage til stigningen i grundværdien, som er sådan den lidt ubekendte faktor, som vi ikke ved så meget om endnu.

Men først omkring vores økonomi generelt - Vi har et samlet lån på ca. 4,2 mio. kr., og det er ikke meget i forhold til at ejendommen i år er vurderet til 92,8 mio. kr. (tidl. 89,7 / 85,5 / 77,3 mio. kr.). Det er ikke noget der bør holde os søvnløse, men der kommer jo nok et tidspunkt, hvor vi skal ud på lånemarkedet for at få penge til finansiering af de to store poster, som vi nok må indse, vil komme - vinduer og tag. Vi har ikke et egentligt forslag med på generalforsamlingen, men der er kommet en mail fra Nicklas, hvor han henviser til netop vores vinduer og deres dårlige stand.

Som jeg også nævnte, så er der i løbet af i år kommet en ubekendt ind - nemlig stigningen i grundværdien. Vores ejendom har de sidste mange år ligget fast på ca. 2,9 mio. kr., men staten har jo lavet nye offentlige grundvurderinger, og her er vores ejendom steget fra 2,9 mio. kr. til ca. 65 mio. kr. Det er godt nok kun en midlertidig vurdering - den endelige kommer på et senere tidspunkt, men uanset hvad, så må vi forvente en



AB Ryesgade 125 m.fl.

kæmpe stigning, og det forholder sig naturligvis sådan, at den nye vurdering skal anvendes som beskatningsgrundlag for udregning af kommende ejendomsskatter, så også en stigning af det vi skal betale i ejendomsskat.

Til orientering betalte vi sidste år knap 155.000 kr. i ejendomsskatter. Der er indlagt begrænsninger på hvor meget grundskatten må stige pr år - vidst nok 4,75 % - men vi må forvente stigninger.

I øvrigt har Josefine fra Sjeldani lovet at fortælle lidt mere om grundværdien og den stigning der ligger her.

Ejendommen i øvrigt

Jeg har været inde på tag og vinduer som er de to poster som vi på et tidspunkt kommer til at rykke på. Vi kan ikke klare det med egenfinansiering, så her skal vi nok ud på lånemarkedet. Jeg forventer at vi tager en drøftelse herom under eventuelt.

Ellers havde vi jo problemer med opsivning af vand i kælderen. Det skete i forbindelse med at det regnede kraftigt, og vi håber, at vi nu har fået ordnet problemet. Vi fik et kloakfirma til at etablere en ny spulebrønd ved affaldscontainerne, så man via denne kunne komme ind under bygningen og foretage en rensning af den streng der går ind under bygningen. Det ser ud som om det har afhjulpet problemet med opsivende vand, men der er ingen tvivl om, at vi også fremover vil få masser af nedbør, og så må vi jo se, om der dukker flere problemer op med vand.

Igen her - det der startede problemerne - ud over den store mængde nedbør - så var det også at kloakken var spærret på grund af bl.a. fedt, så igen en henstilling til, at man tænker sig om før man tømmer kødgryderne i afløbet.

Endelig vil jeg også nævne, at vi her for nylig har haft besøg af en lift, som skulle ordne zinkafdækning på vores gavl mod Remisen/Ryesgade. Det stammer tilbage fra da vi fik isoleret ydervæggene. Her fik vi også ny zinkafdækning på tagrygningen, og det var den der bogstavelig talt var ved at ryge af. Vi havde et par heftige storme hvor vi reelt frygtede at hele eller dele af zinken ville ryge af, men efter lidt skrivelier og rykkerier til håndværkerne lykkedes det at få det hele udbedret uden at der skete skade.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 58.764 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 134.682 kr.

Forsamlingen spurgte ind til en post under note 6 administrationsomkostninger på 80.422 kr. Beløbet dækker betaling for 1 års gennemgang af facaderenovering, betaling til Ørntoft A/S samt byggesagshonorar til Københavns Kommune.

Ved afstemning blev det vedtaget, at reserven bliver nedsat til 3.000.000 således at andelskronen ikke falder. Den nye andelskrone er dermed fastsat til 79,7605 kr. (sidste år: 78,9391 kr.).

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 - Budget



AB Ryesgade 125 m.fl.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, hvis 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 bestyrelsesmedlem Peter Gravlund og Kenneth Larsen begge på valg og modtog genvalg.

Som suppleanter blev Pia Rafn, Peter Ahrentfeldt Schrøder og Bjarne Kullebo valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Steen Saabye	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Christian Sødergaard	på valg i 2025
Næstformand	Kenneth Larsen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Peter Gravlund	på valg i 2026
1. Suppleant	Pia Rafn	på valg i 2024
2. Suppleant	Peter Ahrentfeldt Schrøder	på valg i 2024
3. suppleant	Bjarne Kullebo	på valg i 2024

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet Beierholm genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Ejendommens stand og kommende vedligeholdelsesarbejder blev drøftet. Især nyt tag og udskiftning af vinduer blev drøftet og bestyrelsen vil arbejde videre med, hvor stort behovet er og mulighederne, bl.a. udnyttelse af tagetagen.

Samtidig var der en dialog om døre til lejlighederne, der er modne til udskiftning. Nogle har selv udskiftet, og det blev drøftet om foreningen skulle se på muligheden for et samlet tilbud på udskiftningen.

Der var bred enighed om at se ind i en stigning i boligafgiften fra 2025. Ikke alene skal der ske vedligeholdelse på ejendommen, men der er også en stigning i forbindelse med de nye grundværdier.



AB Ryesgade 125 m.fl.

Der står en del på foreningens fællesarealer, der ikke bør være der og skal bortskaffes. Sofie fra nr. 125 A, 4. tilbød at være ansvarlig for at igangsætte en fælles arbejdsdag der afsluttes med fællesspisning. Der efterlyses flere til arbejdsgruppen sammen med Sofie, og interesserede bedes henvende sig til Sofie.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.45.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---
Carsten Volden (dirigent) og Lene Hansen (referent)



AB Ryesgade 125 m.fl.

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.	29469857

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	2. april 2024
--	---------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreningen har indhentet valuarvurdering den 15. marts 2020. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved fastansættelse af andelskronen.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	70.200.000 kr.	32.475 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.000.000 kr.	1.484 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
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.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	412 kr.
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.		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2



AB Ryesgade 125 m.fl.

K1	Andelsværdi	32.475 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	2.026 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	34.501 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	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<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.”

Winnie Schou Worsøe-Petersen

Dirigent

Serienummer: a657594b-6c60-48c8-bb82-fe56adc94f5d

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-08 07:32:39 UTC



Winnie Schou Worsøe-Petersen

Referent

Serienummer: a657594b-6c60-48c8-bb82-fe56adc94f5d

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-08 07:32:39 UTC



Christian Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-04-08 11:16:47 UTC



Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-08 12:40:34 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 138.84.xxx.xxx

2024-04-08 20:42:13 UTC



Kenneth Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: b699393b-ad54-4153-89b0-175164ec8107

IP: 2.131.xxx.xxx

2024-04-10 06:14:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: V8ZL2-60J02-41E53-Z3EX3-AMBUD-5CVWGM

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 tidsstempelt 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/validator**