

Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl

Referat fra ordinær generalforsamling den 19. april 2022

Tirsdag den 19. april 2022 kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl. med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderen, Ryesgade 125.

Tilstede var 16 medlemmer.

Foreningens formand Steen Saabye bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engell blev valgt som dirigent og som referent – fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Beretning:

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

Vi har stadig en rigtig god økonomi og vi har i øjeblikket et samlet lån på ca. 4,5 mio kr., hvilket skal ses i relation til at vores ejendom i år er vurderet til 85,5 mio kr. (sidste år 77,3 mio kr)

Vi besluttede os sidste år for at fastfryse valuarvurderingen fra 2020, men det ændrer ikke på, at der er mulighed for at justere på andelsværdien. Derfor fremgår det også af det regnskab som foreligger for generalforsamlingen, at bestyrelsen har valgt at indstille, 1,5 mio kr. af vurderingen skal indgå i andelsværdien. Resten af stigningen vil så indgå som buffer, så vi har lidt af tærre af, hvis der f.eks. skulle komme en nedgang på ejendomsmarkedet, eller at der pludselige skulle komme uforudsete udgifter til foreningen.

Det næste punkt er ejendommens stand, og dette emne vil også indeholde lidt økonomi.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl

Ejendommen

Vi fik i 2019 afsluttet projektet med yderisolering på de to endegavle, og det ser ud som om, at vi i år kommer til at afslutte projektet med renovering af facaden samt af porten mod Ryesgade. Medgivet det har været et meget langt arbejdsforløb, men med de lidt højere temperaturer der er kommet, er der nu endelig udsigt til, at arbejdet kan færdiggøres. Det har været en tid med arbejde, støj og støv og alle har sikkert spurgt sig selv flere gange, hvornår det mon var slut. Det har jo så ikke været bedre af, at hele Østerbrogade samtidig har været opgravet og at man har valgt at placere mandskabsvognene her på Ryesgade med trækning af ledninger mv lige ved vores ejendom.

Særligt har der været trukket store veksler på Jan og på Ebbe/Sanaa – som bor i de to stuelejligheder mod Ryesgade, men jeg håber og tror på, at de kan bekræfte, at der nu er sket en kraftig forbedring i forhold til tidligere, samt at de to kælderrum nu også vil være mere anvendelige.

Så på trods af alle de gener vi alle har måttet leve med, så tror jeg at vi alle bliver tilfredse med det endelige resultat. Der skal ikke herske tvivl om, at facaden som den så ud før vores renovering, det var ikke ligefrem en facade, som indbød til de store arkitektmæssige priser for forskønnelse af byrummet - så har jeg vidst ikke sagt for meget.

Vi har kunnet afholde udgifterne til både ydergavlisoleringen og facadeprojektet med vores likvide kapital uden at vi har skullet optage nye lån, og det siger jo også en hel del om vores økonomi her i foreningen.

Efter ydergavlisolering og nu facaderenovering, så er vi imidlertid ikke færdig. Vi bor – som vi alle ved – i en meget gammel ejendom, og der vil altid være noget at rive i, og det er der også i vores ejendom.

Vi har f.eks. nogle ret gamle vinduer, men mest påtrængende det er vores tag. Det bliver vores næste projekt – udskiftning af taget. Vi har her i løbet af vinteren haft håndværkere oppe på loftet for at tætte et lille hul, hvor der kom vand ind, og håndværkerens vurdering var, at vi snarest skulle gå i gang med planerne om at udskifte det.

Vi har vendt det lidt med vores ingeniør, som også har hjulpet os med ydermursisoleringen og facadeprojektet, og hans vurdering var, at vi nok kommer op på en pris på omkring 4 mio kr., og måske endda endnu mere. Det er ingen hemmelighed at priserne med corona og her senest krigen i Ukraine har fået et gevaldigt nøk opad, og særligt priserne på byggematerialer er steget uforholdsmæssigt meget, og derfor er det også meget usikkert hvilket prisniveau vi taler om.

Det er hensigten, at når vi i bestyrelsen lige har sundet os oven på facadeprojektet, så vil vi gå i gang med tagprojektet. Vi har altså ikke noget forslag med i år, men det vil vi forsøge at komme med til næste år.

Vi kan ikke finansiere så stort et beløb med vores likviditet, så vi bliver nødt til at finansiere et nyt tag med et nyt lån, og i den forbindelse vil det nok være en god ide at inddrage vores allerede eksisterende lån, så vi får omlægning af dette, og så til sidst et samlet lån. Men den tid den sorg. Det er noget vi vil undersøge nærmere, og så vender vi tilbage senere når der er noget mere konkret.

Andet

Som alle husker der boede i huset dengang, så havde vi ultimo august problemer med vand som sivede op i vores kælder, og det var lige omkring kælderudgangen ved vaskekælderen, at vi kunne konstatere, at vandet kom op. Det var ret meget vand, og for at kunne holde kælderen nogenlunde fri for vand, så blev der i nogle døgn etableret skifteholdsarbejde, således at et antal beboere skiftedes til at gå ned og tilse den pumpen, som vi havde indkøbt, samt tømme de affugtere, som vi også havde været nødt til at leje.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl

Vi fik selvfølgelig også professionel hjælp, og der var mange bud om hvad det kunne være. For de der har boet her i lang tid, så ved vi, at der etableret omfangsdræn omkring huset, så der har ikke tidligere været lignende problemer, og det fortalte vi også eksperterne. Først troede de, at der var tale om et meget højt vandspejl, og når der så kom regn, så medførte det, at vandet trængte ind i kælderen.

Først da vi fik en professionel kloakfirma på sagen, som så foretog rensning af omfangsdrænet samt de kloakker som vi har, så blev det konstateret hvad problemet var. Det viste sig, at vi i sommerferien 2021, havde et problem med en tilstoppet faldstamme i nr. 125b, som så blev spulet igennem af en klamhugger. For det viste sig, at det han havde gjort var, at han nok havde fjernet den klump der var tale om fra faldstammen, men han havde bare "flyttet" den videre ud i kloakken, hvor den så sad fast, og førte til, at vandet ikke kunne komme videre ud i den "store" kloak. Derfor drev vandet ind i kælderen, da den ikke kunne komme andre steder hen.

Det korte af det lange er, at den nævnte klump var en klump af fedt og andet godt for husholdningerne. Når fedt bliver koldt, så klumper det sig sammen, og så kan det stoppe for vandet. Det kender man formentlig fra sin egen vask, hvor man også engang i mellem må rense rørene.

DERFOR – tænk over hvad der ryger i vasken, og hæld for guds skyld aldrig fedt eller olie vasken. Det skal andre steder hen...

**

Ellers har 2021 jo været et år, hvor der var godt gang i svingdørene i ejendommen, og herunder særligt i nr. 125a. Den eneste som nu er tilbage af de "gamle" er Franciska og Nicklas på 2. sal

I 2020 sagde vi velkommen til Maria og Peter som flyttede ind i 125a, 1.

I 2021 har der så været yderligere udskiftning:

- Katrine og Mikkel er flyttet ind i 125a, st.
- Olga og Christian er flyttet ind i 125a, 3.
- Troels og Sofie er flyttet ind i nr. 125a, 4. (godt nok først i 2022, men før generalforsamlingen)
- Det samme gælder for Lars og Gitte, som her pr. 1. april 2022 har overtaget Peter Henckels lejlighed på 5. sal
- Endelig så er Monica flyttet ind i nr. 125b, 2. i stedet for Birgit.

Velkommen til alle...

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 343.371,- kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 131.207,- kr.

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 Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	12.04.2022
A1 Foreningens navn ...	AB Ryesgade 125 m.fl.
A2 Adresse ...	Ryesgade 125, 125 a, 125 b
A3 CVR-nr. ...	29469857
Ejendommens vurderingsprincip og værdi	
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Ja
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 ...	3.500.000 kr.
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.731 kr. pr. m2
Boligafgift	
H1 Årlig boligafgift ...	412 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi	
K1 Andelsværdi ...	32.118 kr. pr. m2
K2 Gæld – omsætningsaktiver ...	2.119 kr. pr. m2
K3 Teknisk andelsværdi ...	34.237 kr. pr. m2
Vedligeholdelse	
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2008)
Friværdi	
P 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.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 78,0241 kr. (sidste år: 76,0915 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

Forsamlingen blev enige om at hæve beløbet for byggeprojektet til 350.000,- kr.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – tilladelse til at holde en hund

- Gitte og Lars (125A, 5.) har ligeledes ansøgt om tilladelse til at holde hund.

Gitte og Lars fortalt om deres 7-årige Golden retriever som de gerne vil flytte ind med når deres lejlighed er færdigrenoveret.

Det henstilles til at hunden på ingen måde må være støjende, og skal kunne være alene hjemme uden at gø. Ebbe fremhævede at gårdlaugets regler i gården skal overholdes, som blandt andet er at hunde ikke må luftes i gården.

Forslaget blev **vedtaget**.

For: 7

Blank:6

Imod:3

- Olga og Christian (125A, 3.) har ansøgt om tilladelse til at holde hund af middelstørrelse, hunden er ikke anskaffet endnu.

Olga fremførte deres ønske om anskaffelse af hund, fordi hun arbejder meget hjemme, plus Christian også vil arbejde hjemme fra når Olga er bortrejst, således at hunden ikke skulle være alene hjemme.

Forslaget blev **vedtaget**.

For: 8

Blank:4

Imod:4



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl

Forslag 2 – **etablering af elevator** på bagtrappen.

- Bjarne Kullo (125 B, 3.) har stillet forslag om etablering af elevator på bagtrappen.

Bjarne motiverede sit forslag om en fremtidig opsætning af elevator på bagtrappen i gården

Christian foreslog en finskmodel som går ud på at de andelshavere der bor øverst betaler mest, og dem der bor i stuen betaler mindst.

Driftsudgiften beløber sig om året til ca. 27.000,- kr.

Der var en del kommentar til mulig støj fra en elevator plus sløjfning af bagtrappen vil give problemer ved brand, og beboernes mulighed for at komme ud af den gamle ejendom hurtigt.

Forslaget blev trukket tilbage af Bjarne til senere generalforsamlinger i foreningen, når vinduer og taget er udskiftet, som står til snarest udskiftning inden for de næste år.

Forslaget blev trukket tilbage af stiller

Forslag 3 - **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 - Valg

På denne generalforsamling var Kenneth Larsen og Peter Gravlund på valg og de modtog begge genvalg.

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 2024
Bestyrelsesmedlem	Kenneth Larsen	på valg i 2024
1. suppleant	Pia Rafn	på valg i 2023
2. suppleant	Peter Ahrenfeldt Schøder	på valg i 2023
3. suppleant	Bjarne Kullebo	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 – Valg af administrator og revisor

SJELDANI Boligadministration blev genvalgt som administrator

Beierholm blev genvalgt som revisor



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 m.fl

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bæredygtighedsbrochure med klima og CO2 reduceringstiltag for foreningen blev udleveret til bestyrelsen og aftalt den også skal lægges op foreningshjemmeside.

Flere af foreningens medlemmer ønsker der snart skal ske en udskiftning/ renovering af alle vinduer i hele ejendommen, som sammen med udskiftning af taget, skal undersøges hvornår og til hvilke priser det kan ske.

Finansiering af renovering/ udskiftning af vinduer og udskiftning af taget kan med fordel gøres med et realkreditlån, eventuelt sammen med en omlægning af det nuværende lån.

Der kom flere spørgsmål og argumenter for omlægning af nuværende realkreditlån, optagelse af nyt lån til flere forbedringer af ejendommen, som også vil forøge værdien af ejendommen.

Flere ønskede at få undersøgt muligheden for et nyt fælles internet, som Kenneth ville indhente i nærmeste fremtid.

Afkalker system virker desværre efter fleres erfaring kun på vandtrykket, mindre kalk har ingen indtil videre oplevet mindre af.

Forbrugsregnskab blev diskuteret, og SJELDANI undersøger både forbruget i 2020 og 2021, om der er behov for ekstra regulering samt for fejl fra sidste år.

Fællesvaskemaskine er af ældre dato, står måske for en udskiftning i de nærmeste år, plus at det er besværligt med møntbetaling.

Ebbe fortalte om gårdlaugets arbejde og at der ønskes mere deltagelse i arbejdet i gården, plus at det ønskes at flere møder op til generalforsamlingen og meget gerne vil stille op til bestyrelsen, da det er svært at få nogen til at deltage i bestyrelsesarbejdet.

Der var en flot deltagelse af samtlige andelshaver til dette års generalforsamling, hvor mange meninger og spørgsmål blev vendt.

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

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af
Charlotte Engell (dirigent), Steen Saabye (formand)



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-023138732562

IP: 185.153.xxx.xxx

2022-04-22 07:35:39 UTC

NEM ID 

Eva Charlotte Engell

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:51657682

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-27 18:26:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VIMCI-TLA0K-VLM8A-4G80H-AL47H-PGDOE

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>