

Andelsboligforeningen Ryesgade 125 A m.fl.

Referat fra ordinær generalforsamling den 17. april 2023

Tirsdag den 17. april 2023 kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ryesgade 154 A m.fl. med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderen på Ryesgade 154 A.

Tilstede var 13 medlemmer, 2 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

Charlotte Engell fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Beretning - Ryesgade

Økonomi

Så er der gået endnu et år, og også dette år er vel gået ganske pænt set fra vores forenings side.

Vores økonomi har det fint, og vores samlede lån på ca. 4,3 mio. kr. syner ikke meget i forhold til at ejendommen i år er vurderet til 89,7 mio. kr. (tidligere 85,5 og 77,3 mio.kr). Da vores lån samtidig må siges at være ganske godt - fastforrentet lån på 0,5 %. Det ikke noget der bør holde os søvnløse, og jeg tror da heller ikke, at det vil være et problem, at skulle kunne opnå nye lån hos kreditforeningerne, hvis dette skulle blive aktuelt – f.eks. til et nyt tag eller nye vinduer.

I takt med tidligere år har fra bestyrelsens side også i år indstillet, at der skal sættes et beløb af til en såkaldt buffer, således at der er lidt at færrer af, hvis der skulle komme yderligere nedgang på ejendomsmarkedet. Bestyrelsens opfattelse i år, at der skal sættes 5 % af, således at bufferen konkret kommer til at lyde på knap 3,7 mio. kr. Sidste år var den til sammenligning 3,5 mio. kr.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 A m.fl.

Ejendommen

I 2019 fik vi foretaget yderisolering på de to endegavle, og i 2022 fik vi endelig afsluttet projektet med renovering af facaden mod Ryesgade, samt porten ind mod smøgen. Det var en lang proces, og vi kan formentlig alle huske en tid med arbejde og støv, og det blev jo heller ikke bedre af, at også nærmest hele Østerbrogade var gravet op, mens der stod mandskabsvogne på Ryesgade foran vores ejendom og Remisen. Det er fortid nu og vi er i bestyrelsen ganske godt tilfredse med det resultat vi har fået ud af det, og det håber jeg også, at både Ebbe/Sanaa og Jan også er.

Nu er der desværre kommet graffiti på den nymalede facade. Vi har i bestyrelsen drøftet hvad vi skulle gøre herved. I første omgang har Christian påtaget sig, at forsøge at overmale det graffiti der er kommet - hvis det ikke hjælper, så er vi i bestyrelsen indstillede på at indgå aftale med et firma (Dansk Facaderens), som kan holde facaden graffiti fri.

Vi har fået foretaget arbejdet med både yderisoleringen af endegavlene samt renovering af facaden uden at skulle optage lån, men som vi ser det hele i bestyrelsen nu, så er det næste vi skal i gang med - taget og nok også udskiftning af vinduer - og her bliver det helt sikkert nødvendigt at gå på lånemarkedet for at finansiere disse to store projekter. Vi sagde på mødet sidste år, at vi ville forsøge at få noget mere konkret med på dette års generalforsamling, men så langt er vi ikke kommet endnu, men vi arbejder videre på det.

Andet

I kan formentlig alle huske de problemer vi havde med op sivning af vand gennem kælderen. Vi fik af et par gange rensset kloakkerne, men det ændrede ikke på, at vandet steg, når det havde regnet kraftigt. Nu har vi haft et kloakfirma til at foretage en gennemgang af kloakkerne, og de er kommet frem til, at problemet er en streng, som går fra det åbne cykelskur hvor affaldscontainerne står, og så på tværs under ejendommen ud til omtrent det sted, hvor vandet steg op i kælderen - under Nicklas og Francisca's kælderrum. Man kan ikke - som tingene ser ud nu - rense denne streng ordentligt. Derfor er det nødvendigt at lave en ny spulebrønd ved cykelskuret, hvorfra man så kan få adgang til strengen der går ind under bygningen, og som er årsag til vandet i kælderen. Vi har bestilt arbejdet, men har ikke hørt fra firmaet endnu om hvornår de kan gå i gang.

Igen - det hele kommer sig af, at kloakken bliver spærret på grund af det som bliver hældt i den - og igen her, så er den store synder helt klart fedt, så igen her - tænk over hvad I kommer i kloakken...

Omkring 1. november 2022 fik vi atter beskåret de to store træer i smøgen mod Remisen. Det er ca. hvert andet år vi får det gjort, og det er nok også nødvendigt. Vi har tidligere fået oplyst, at træernes rødder ikke er særligt stærke, så for at forhindre, at træet bliver for stort og kan vælte, så kræver det lejlighedsvis beskæring.

Sidste år bød jeg velkommen til en række af nye beboere i foreningen. Fra 2020 til 2022 blev næsten hele 125a udskiftet, med undtagelse af Nicklas og Francisca. Seneste udskiftning skete 1. april sidste år, hvor Lars og Gitte overtog Peter Henckels lejlighed på 5. sal.

Der har ikke været udskiftninger siden da, så noget tyder på, at der er faldet ro på den del også. På vegne af bestyrelsen - Steen Saabye

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 A 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 11.320, - kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 133.699 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **78,9391 kr.** (sidste år: 78,0241 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, 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

Der var indkommet et forslag til behandling på denne generalforsamling:

To andelshavere havde et ønske om at udnytte loft til kip i 5 sals lejlighed i nr 125a 5. jfr. billede illustration.

Andelshaverne bad om tilsagn til at udnytte loftet over en del af lejligheden, til at lave loft til kip. Se vedhæftet modelfoto.

Andelshaver vil til gengæld bygge en væg mod resten af loftet, der er opfylder kravene til en brandhæmmende BD60 væg, så hvis der opstår en brand, vil den ikke udvikle sig som den i Vanløse sidste år.

Loftet er pt. Et langt rum der ikke er adskilt nogen steder.

Andelshaver vil vi benytte byggerådgiver til ansøgning og udførelse. Isoleringen af den del vil blive forbedret betydeligt, der skal ligeledes udarbejdes en varmetabsberegning, plus der skal isoleres i forhold til nyere standarder for at en ansøgning kan godkendes af kommunen.

Forslaget blev vedtaget

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formanden Steen Saabye på valg og han modtog genvalg. Derudover blev bestyrelsesmedlem Christian Søndergaard også genvalgt.

Som suppleanter blev Pia Rafn, Peter Ahrenfeldt Schøder og Bjarne Kullebo valgt.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 A m.fl.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

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

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 – valg af administrator og revisor

Som administrator blev SJELDANI boligadministration ApS genvalgt

Som revisor blev Beierholm genvalgt

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der blev stillet spørgsmål til afkalkningssystemet, om det virkede, hos nogle af andelshaverne havde de oplevet vandtrykket er faldet og andre har oplevet det modsatte.

Nyt dørssystem i 125 B har haft lidt opstartsproblemer og er blevet eftersat og justeret, de øvrige dørssystemer vil også blive eftersat.

Kommende opgaver som maling af kælderrum, oprydning i kælder samt fjernelse af havemøbler med mere under trappe samt i opgange vil der blive taget hånd fra de enkelte andelshavere.

Flere foreslog af en den årlige arbejdsdag genoptages til at få gang i oprydning, en af andelshaverne tilbød at skaffe en trailer til affald. Der henstilles til at der ikke henstilles/ opbevares ting og sager i opgange af hensyn til gældende brandregler og andre beboere.

Hvepsebo i gammel murkanal mod gården, er et problem, giv besked hvis der igen observeres hvepse fra mur eller andre steder.

Flere andelshavere ønskede genoptagelse af fælles vinduespolering både udvendigt og indvendigt.

Ved ombygning i lejligheder skal der altid ansøges hos bestyrelsen først, dernæst hos offentlig myndighed, og bestyrelsen skal altid holdes orienteret om byggesagen og dens fremdrift.

Varmerør i indemure vil blive undersøgt for tæring.

Kommende planer om f.eks. udskiftning af vinduer vil der blive indhentet et fælles tilbud af bestyrelsen, og efterfølgende indkaldt til beboermøde, inden vedtagelse og gennemførelse.

Der vil blive taget kontakt til Nemlig.com for aftale om adgang.

Nyt hjemmesidesystem Flatcom blev nævnte med snarlig invitation på mail.



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 A m.fl.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.45.

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

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

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



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, 125 A, 125 B
A2	Adresse	Ryesgade 125 A og 125 B, 2100 København Ø
A3	CVR-nr.	29469857

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	17. april 2023
--	----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.			
F1a	Sæt kryds	Ja	Nej
	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F2	Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.200.000	34.718
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.448.371	2.200



Andelsboligforeningen Ryesgade 125 A m.fl.

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
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

Gns kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	32.112
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.125
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	34.237
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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Eva Charlotte Engell

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: d10da8d7-9b10-4d26-8e2d-27c77d39f837

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-16 13:05:47 UTC



Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-023138732562

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-17 09:54:49 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>