

Referat fra ordinær generalforsamling den 20. april 2023

Torsdag den 20. april 2023 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryesgade 61 / Trepkasgade 2 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Hox Holding, Ryesgade 61, kldr. tv., 2100 København Ø.

Tilstede var 12 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 14stemmer.

Foreningens formand Henrik Tengstedt bød velkommen til årets ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI Boligadministration blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsens aflagde følgende beretning.

Så er der gået endnu et år i vores lille andelsforening på Østerbro.

Det har været et år, hvor der er sket meget. Vi har fået sat røgalarmer op, fået ryddet op og gjort pænere i vores gård, og ryddet ud oppe på loftet. Derudover har specielt den store foranstående renovering, har fyldt meget, og givet rigtig meget arbejde til bestyrelsen. En høj inflation, har påvirket ikke kun dagligvarepriserne, men også priserne på materiale og renterne, som har en stor indvirkning på, hvor meget renoveringen kommer til at koste på vores husleje i sidste ende. Da vi tilbage i 2021, fik lavet de første budgetter og vedligeholdelsesplanerne, var der ikke nogle af os eller vores rådgivere, der kunne forestille sig, at markedet ville ændre sig så markant.

Jeg har stor forståelse for at en huslejestigning har stor indvirkning på folks økonomi, og det er vigtigt for mig at pointere, at bestyrelsen gør alt, hvad der står i vores magt for, at dette skal påvirke vores økonomi så lidt som muligt. Vi er en andelsforening, med mange forskellige andelshavere og baggrunde, og en del af forskellighederne også er at vi har forskellige økonomier. Vi ønsker at bevare og dyrke den forskellighed, og derfor gør vi også vores bedste for at finde løsninger, så vores andelsydelse kan stige så lidt som mulig.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Vi arbejder tæt sammen med vores samarbejdspartnere Melander & Damm og SL Rådgivning, og indtil videre har vi fundet en løsning på VVS-delen, som er billigere end forventet, hvilket er meget positivt. Vi har også gjort andre tiltag, som eksempelvis at få vinduesudskiftningen med som en option, så vi kan tage denne del ud også, og beholde de eksisterende vinduer i nogle år endnu. Alt sammen til, som er med til at kunne lette huslejestigningen. Men renten stiger og der er ikke noget der er 100% sikkert før vi har fået tilbuddene. Det eneste vi kan sige, er at vi er sikker på, at der kommer en huslejestigning, og den bliver forventeligt i niveauet, som der blev vedtaget på seneste ekstraordinære generalforsamling.

Jeg vil gerne sige tak for et godt fællesskab og opbakning i foreningen. Det var især dejligt, at se at samtlige andelshavere mødte op til vores ekstraordinære generalforsamling, så er vi også sikre på, at alle holdninger og meninger bliver hørt, hvilket er enormt vigtigt. Derudover synes jeg også, at det er dejligt at se, at folk har været gode til selv at tage initiativ eksempelvis til at gøre forårsrent i gården eller rydde op i barnevognsrummet. Stor tak til dem, der har stået for det!

Til slut skal der lyde en opfordring:

Vi er en lille forening, og bestyrelsesarbejdet er en vigtig del af det at bo sådan et sted. Det er ikke noget, man behøver at gøre mange år i træk, men jeg vil gerne opfordre til, at man som andelshaver (både ny og gammel) prøver kræfter med det, så man også er med til at bidrage med sine input, erfaringer og kompetencer.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

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 overskud på 201.671 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 340.343 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **21.950 kr./m²** (sidste år: 21.950 kr./m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Budgettet indeholdt en note med beregning på de to lån, som skal optages i forbindelse med de to byggesager i foreningen, jf. beslutning på den ekstraordinære generalforsamling den 31.1.2023.

Hvad den eksakte stigning i boligafgiften i 2023 bliver, afhænger dels af om foreningen opnår støtte og hvad renterne er, når lånene optages. Bestyrelsen vil gøre det så billigt for andelshaverne, som overhovedet muligt, og det kan komme på tale på nuværende tidspunkt, at udskiftningen af vinduerne tages ud af byggesagsbudgettet, da det med beregningen i note 1 på nuværende tidspunkt viser, at finansieringen ikke



kan opnås med den maksimalt vedtagne stigning på den ekstraordinære generalforsamling den 31.1.2023 på 45 %.

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 – eventuelt 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 og 8 - Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

På denne generalforsamling var formand Henrik Tengstedt på valg, og blev genvalgt.

Derudover var bestyrelsesmedlem, Heidi Rasmussen på valg, og havde forud for generalforsamling oplyst at hun ønskede at genopstille. Heidi Rasmussen blev genvalgt for en to-årig periode.

Bestyrelsesmedlemmerne Sara Paludan og Lotte Fisker Mikkelsen havde valgt at udtræde af bestyrelsen. Begge bestyrelsesmedlemmer var først på valg i 2024. Der skulle derfor vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Lise-Lotte Christoffersen og Ditlev Ulriksen valgt for 1 år.

Derudover blev Jon Nielsen og Katrine Keller og valgt som suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Henrik Tengstedt	R 61, st.th.	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	Heidi Rasmussen	R 61, 3.th.	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	Lise-Lotte Christoffersen	R 61, 4.tv.	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Ditlev Ulriksen	R 61, 2.tv.	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Morten Tranberg	T 2, 4.tv.	på valg 2024
Suppleant	Jon Nielsen	R 61, st.tv.	på valg 2024
Suppleant	Katrine Keller	T 2, 4.th.	på valg 2024



Ad 9 - Valg af revisor

LUNI revision blev **enstemmigt genvalgt**.

Ad 10 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Formanden oplyste, på baggrund af helt friske beregning på lånene i forbindelse med byggesagen, at de oplysninger der fremkom under note 1 i budgettet, der var der ikke taget højde for, at der var budgetteret med 1.500.000 kr. af foreningens egne midler og der var heller ikke taget højde for en eventuel option på vinduerne på 2.000.000 kr.

Det ene af lånene kunne man godt tænke blev et F5-lån med variabel rente – i stedet for som i note 1 fast rente (dette kunne gøre lånene billigere) – og så kunne foreningen om 5 år håbe at renten var faldet – sikkert er det at et F5 lån løber i 5 år hvorefter det skal refinansieres.

Foreningens fremtidige vedligeholdelsesposter forventes også at falde efter de to byggesager er overstået, og det forventes også at forsikringspræmien falder efter foreningen rører er skiftet, så her kan foreningen spare i fremtiden. Formanden oplyste, at han havde beregnet en ca. stigning i boligafgiften på 1.300 kr. pr. lejlighed (gennemsnitspris), hvilket betyder, at i en lille lejlighed bliver stigningen lavere og i en stor lejlighed større.

Der fremkom spørgsmål til tilskuddet, der var ansøgt om i forbindelse med byggesagen. Her til kunne det oplyses, at rådgiver Melander og Dam har rykket Københavns Kommune, men at det ikke var muligt for dem at få et endeligt svar på om foreningen kunne opnå tilskud.

Formanden oplyste at VVS-projektet forventes at gå i gang fra uge 24. Der laves 1 streng ad gangen. Der holdes sommerferie og derefter færdiggøres VVS-delen. Når VVS-delen er færdig forventes det, at Tag-/vindues-delen overtager byggepladsen og herefter går i gang med tag og vinduer.

På sidste bestyrelsesmødet blev det besluttet, at forårets arbejdsdag droppes. I stedet arrangeres der en hyggedag senere på sommeren før uge 24, hvor VVS-projektet går i gang.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 18:42

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

ryesgade.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent – Henrik Tengstedt, formand

Lise-Lotte Christoffersen, bestyrelsesmedlem – Heidi Rasmussen, bestyrelsesmedlem

Andelsboligforeningen Ryesgade 61 / Trepkasgade 2 - Referat fra ordinær generalforsamling torsdag den 20. april 2023

Side 4



Andelsboligforeningen Ryegade 61/ Trepkasegade 2

Ditlev Ulriksen, bestyrelsesmedlem - Morten Tranberg, bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: IGQQQ-DPU00H-DEJ51-IT3AN-OCBBO-QPH5M



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 61 / Trepkasgade 2
A2	Adresse	Ryesgade 61 og Trepkasgade 2, 2100 København Ø
A3	CVR-nr.	25 26 24 76

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	20-04-2023
--	------------

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.			

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

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	54.300.000	27.818
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	10.995.025	5.633
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

Boligafgift	650
H1	
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.	



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	21.951
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.598
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	24.549
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)	84
(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.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-21 14:16:57 UTC



Ditlev Arne Ulriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 819220ca-6481-42d8-9be0-8c97f1252986

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-04-21 14:24:37 UTC



Heidi Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 85769c97-fe7d-48f7-892c-9f8a54ed0681

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-04-23 14:17:24 UTC



Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: c0c2d613-b79d-4a57-bdcc-0620371915f6

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-04-23 15:23:09 UTC



Lise-Lotte Israelsen Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 90657535-3fc0-4bfa-a226-2771e7ab2492

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-23 19:19:27 UTC



Henrik Tengstedt

Bestyrelsesformand

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: c0abd52b-6125-476a-b6b4-3555fa46b583

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-04-23 21:48:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: IGQQQ-DPU0H-DEJ51-IT3AN-OCBBO-QPH5M

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