

Referat fra ordinær generalforsamling den 21. april 2022

Torsdag den 21. april 2022 kl. 18:15, 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 13 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 15 stemmer.

På generalforsamlingen var Martin Melander fra Bang og Beenfeldt til stede, da Martin skulle fortælle lidt om foreningens vedligeholdelsesstand.

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 lovlig og beslutningsdygtig.

Martin Melander fra Bang og Beenfeldt fortalte om foreningens vedligeholdelsesstand og hvilke arbejder der smarte at lave sammen. I korte træk fortalte Martin Melander:

- Etagedækket er ikke så vigtigt i første omgang.
- Brønden i kælderen skal efterses og derefter skal der laves en fugtmåling.
- "Soldaterne" i barnevognsrummet skal skiftes (loftet/etagedækket laves).
- Facaderne skal ordnes og efterses – alle fugerne skal kradses ud eller også skal facaden "silkerenses"
- Vinduerne skal skiftes (det kan ikke betale sig at reovere dem, da det beløbet sig til 30-40 % af hvad helt nye vinduer koster.
- Brandkamme på loftet vugger – de skal rettes op og der er huller i tagbelægningen og dugen under tagbelægningen er stiv og dermed meget brandfarlig.
- Tagbelægning og undertag skal skiftes.
- Faldstammer og stigestrene skal eftergås nærmere og der skal laves en plan.

Foreningens vedligeholdelsesrapport kan findes på foreningens hjemmeside.



AAndelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsens aflagde følgende beretning.

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

Et år der har budt på mange gode ting bl.a. i form af en fantastisk sommer, en hyggelig gårdag og nye beboere, både 4-benet og 2-benet. Her vil jeg gerne ønske alle de nye beboere velkommen i vores andelsforening. Jeg håber at I bliver lige så glade for at bo her, som alle os andre :) Samtidig vil jeg også give en opfordring til, at man engagerer sig i andelsforeningen. Når man ikke er større end vi er, kan dette eksempelvis gøres ved at melde sig ind i bestyrelse og på den måde hjælpe til og tage sin "tørn" i 2 år.

Året har også budt på masser af udfordringer både i form af Corona og hjemmearbejde, men også i form af en større strømafbrydelse, mindre vandskader og en lang og kold vinter.

Nogle af udfordringerne sammenkoblet med det faktum, at vi skulle have opdateret vores vedligeholdelsesplan, fik os til at invitere vores rådgivende ingeniør Bang & Beenfeldt ud til en "byggevandring", hvor ejendommen blev gennemgået, med henblik på at give et retvisende billede af ejendommens stand og kommende renoveringsprojekter. Det viste sig i den forbindelse, at ejendommen har et større efterslæb, af vedligeholdelse som kræver en stillingtagende. Herunder bl.a. et undertag, der er lagt forkert i sin tid. En kælder, der skal have genoprettet nogle midlertidige foranstaltninger og en udskiftning af vores varmerør.

Særligt sidstnævnte varmerør er noget, som jeg tror de fleste har stiftet bekendtskab med; det kan ofte tage langt tid for at få varmt vand, hvilket har givet flere beboere kolde brusebade om morgenen. Den ringe rørstand har også resulteret i at vores forsikringssselskab har hævet vores forsikringsbetaling til ca. tre gange som meget, som den har været tidligere.

Heldigvis har vi en god og sund andelsforening med meget lav gæld, som gør at vi har mulighed for at udbedre disse efterslæb. Dog har specielt den seneste tids store rentestigninger og stigninger i materiale- og håndværksomkostninger, gjort at det er meget svært at kunne gennemføre en større renovering, uden at andelsafgiften kommer til at stige. En andelsafgift, der ellers, så vidt jeg er orienteret har været den samme i næsten 20 år. Hvor meget afgiften skal stige og hvornår er ikke til at sige 100% endnu, men jeg synes, at det er vigtigt, at vi går ind i det med åbne øjne, og indstiller os på, at det kan blive en mulighed i fremtiden.

Jeg synes at vi har skabt en rigtig god andelsforening, og er rigtig glad for det fællesskab og den diversitet der er. Jeg opfordrer derfor alle til at komme med til vores generalforsamling, og være med til at komme med deres holdning og hjælp, så vi sammen kan blive finde en løsning, og på den måde bevare det gode sammenhold.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 243.942 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 337.519 kr.



Andelsboligforeningen Rymsgade 61/ Trepkasgade 2

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 "D". energimærket udløber 17.10.2023

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 21. april 2022

A1	Foreningens navn ...	AB Rymsgade 61/Trepkasgade 2
A2	Adresse ...	Rymsgade 61 og Trepkasgade 2, 2100 København Ø
A3	CVR-nr. ...	25 26 24 76

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	53.900.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	27.613 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	9.452.117 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.842 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	650 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	21.951 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.246 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	25.197 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2022)
----	---	-----------

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	83 %
---	--	------

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 **21.950 kr./m2** (sidste år: 21.950 kr./m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



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.

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**.

Forslag 2 - Valuarvurdering

Bestyrelsen indstiller til skift til valuarvurdering hvert år.

Sidste år, på generalforsamlingen, blev det vedtaget at fastfryse valuarvurderingen.

For at imødekomme eventuelle fremtidige reguleringer af andelskroneværdien i forbindelse med udgifter til forbedringer / renoveringer af ejendommen, indstiller bestyrelsen derfor til et skift til brug af valuarvurdering til bestemmelse af andelskroneværdien. Den aktuelle merværdi svarende til 4.918.485 kr. hensættes til fremtidig renovering

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Vedligeholdelsesplanen

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at arbejde videre og indhente tilbud på en renovering af de punkter, som er beskrevet i vedligeholdelsesplanen udarbejdet af Bang og Beenfeldt. Når der er indhentet tilbud, tages der endelig beslutning om renovering på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – Finansiering

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at arbejde videre og indhente tilbud på lån i forbindelse med renoveringen af foreningens ejendom. Det skal besluttes, hvorvidt det vil være låneforslag 1 (1 lån med fuldt afdrag) eller låneforslag 2 (2 lån, hvoraf det ene har afdragsfrihed) bestyrelsen skal arbejde videre med. Endelig beslutning om lån og hjemtagelse heraf, besluttes på en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med at der er indhente tilbud på renoveringen, og den endelige beslutning om renovering af foreningens ejendom kan træffes. Bestyrelsen har indhentet låneforslagene, som kan ses på foreningens hjemmeside



Andelsboligforeningen Rymsgade 61/ Trepkasgade 2

Låneforslag 1 blev taget til afstemning og **blev ikke vedtaget**.

Låneforslag 2 blev taget til afstemning og **blev vedtaget**,

Forslag 5 – tilføjelse til vedtægts § 10 - Vedligeholdelse

Bestyrelsen stiller forslag om, at der i foreningens vedtægter tilføjes retningslinjer om deltagelse/manglende deltagelse i arbejdsdag i foreningen

- 10-3 Foreningens medlemmer, minimum en fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage i 1 arbejdsdag (mulkt) om året. Arbejdsdagen varsles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.
- 10-4 Såfremt medlemmer ikke deltager i arbejdsdagene pålignes medlemmet et årligt gebyr stort 600,- kr. pr. arbejdsdag.
- 10-5 Til sikkerhed for betalingen af beløbet opkræves hver måned kr. 50,- via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hvis medlemmet har deltaget i arbejdsdagen tilbagebetales beløbet efter udgangen af foreningens regnskabsår, har medlemmet ikke deltaget i arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jf. § 24.

Forslaget **blev ikke vedtaget**.

Ad 6 - Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Sara Paludan, Tanja Johansen og Morten Tranberg på valg. Derudover fraflytter bestyrelsesmedlem Kristoffer Schmidt Olsen forening og der skulle vælges et bestyrelsesmedlem for et år.

Sara Paludan og Morten Tranberg blev genvalgt.

Tanja Johansen ønskede ikke at fortsætte. Som bestyrelsesmedlem for 2 år blev Lotte Fisker Mikkelsen valgt. Som bestyrelsesmedlem for et år blev Heidi Rasmussen valgt

Som suppleanter blev Lise-Lotte Christoffersen og Anne Christine Lysa valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Henrik Tengstedt	R 61, st.th.	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Heidi Rasmussen	R 61, 3.th.	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Sara Paludan	R 61, 3.tv.	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Lotte Fisker Mikkelsen	R 61, 1.tv.	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Morten Tranberg	T 2, 4.tv.	på valg 2024
Suppleant	Lise-Lotte Christoffersen	R 61, 1.tv	på valg 2023
Suppleant	Anne Christine Lysa	R 61, 3.tv.	på valg 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen Rymsgade 61/ Trepkasgade 2

Ad 7 - Valg af revisor

LUNI revision blev **enstemmigt genvalgt**.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen oplyste, at loftsrummene skal gennemgås inden den 1.9.2022, da lejerne i foreningen ikke har noget loftsrum. Alle andelshavere skal sætte navn og adresse på deres rum. Andelshaverne skal rydde op, hvis man har effekter opmagasineres andre steder end i loftsrummene.

Tak til Hox Holding for at vi måtte benytte deres lokale til denne generalforsamling.

Der afholdes arbejdsdag **søndag den 19. juni 2022 fra kl. 14.00**

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 20:08.

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

rymsgade.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent – Henrik Tengstedt, formand

Sara Paludan, bestyrelsesmedlem – Heidi Rasmussen, bestyrelsesmedlem

Lotte Fisker Mikkelsen, bestyrelsesmedlem - Morten Tranberg, 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.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-25 07:41:51 UTC

NEM ID 

Henrik Tengstedt

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-984972866148

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-25 09:20:53 UTC

NEM ID 

Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-577008929120

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-05-26 10:28:53 UTC

NEM ID 

Heidi Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-341164807724

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-27 14:09:20 UTC

NEM ID 

Sara Paludan

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-969189870543

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-31 14:26:12 UTC

NEM ID 

Lotte Fisker Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-444805307903

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-06-03 05:36:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AIAQH-Y0L5T-KY4KZ-1EWDO-KGG5O-QMEGM

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>