

Referat fra ordinær generalforsamling den 1. april 2025

Tirsdag den 1. april 2025 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 11 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

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.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsens aflagde følgende beretning.

Så er der gået endnu et år i vores lille andelsforening på Østerbro. Et år, hvor vi har gjort store fremskridt med vores renoveringsprojekter. Vi har fået skiftet taget og udskiftet vinduerne, hvilket har været en omfattende opgave. Nu mangler vi kun gulvet i barnevognsrummet, som vi forventer at få afsluttet snart.

Jeg vil gerne sige en stor tak til bestyrelsen for deres hårde arbejde og dedikation. Morten har deltaget i rigtig mange byggemøder og har været en stor hjælp i projekterne. Liselotte har kæmpet en brav kamp for at sikre, at håndværkerne lever op til de lovede standarder, og for at vi ikke skal betale fuld pris for arbejde, der ikke har levet op til forventningerne. Det har været en krævende periode, men takket være bestyrelsens indsats er vi kommet godt igennem det.

Til de andelshavere, der sørger for at holde vores andelsforening levende og aktiv, vil jeg også gerne sige tak. Jeres engagement på vores Facebook-side, jeres opslag om ting der gives gratis væk, og jeres bidrag til det sociale liv i foreningen er uvurderlige. Det er en vigtig del af det at bo her, og jeg vil gerne takke jer for jeres indsats.

Til slut vil jeg gerne sige tak for denne gang, da jeg som nogle måske ved, træder tilbage som formand og giver stafetten videre til den næste. Derfor vil jeg endnu en gang opfordre alle andelshavere, både nye og gamle, til



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

at prøve kræfter med bestyrelsesarbejdet. Det er en vigtig del af vores fællesskab og kræver ikke, at man gør det mange år i træk. Ved at bidrage med input, erfaringer og kompetencer kan vi sammen fortsætte med at udvikle vores forening og sikre, at den fortsat er et godt sted at bo.

Fra forsamlingen fremkom stor applaus til Henrik Tengstedt for hans store arbejde i bestyrelsen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 5.273.141 kr., efter betaling af afdrag på realkreditlån med 22.120 kr. Underskuddet skyldes især at der er forbrugt 5.365.697 kr. på de to byggesager. Hvis byggesagerne ikke havde været medtaget i resultatopgørelsen havde der være et overskud på 92.556 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 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Budgettet indeholdt forslag til stigning på op til 15,3 % i boligafgiften pr. 1.5.2025 til betaling af ydelsen på lån i forbindelse med de to byggesager der har været i foreningen.

Efter generalforsamlingen vil Henrik Tengstedt i Nykredit Bank se på den endelige finansiering så foreningens medlemmer forhåbentlig allerede kan blive opkrævet stigningen pr. 1.5.2025, såfremt forslag 1 og 2 vedtages.

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 eller med Henrik Tengstedt i Nykredit Bank – 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 – Eventuel hjemtagning af lån på 1.mio kr. til færdiggørelse af byggesag

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at hjemtage realkreditlån på 1 mio. i forbindelse med færdiggørelse af byggesag. Lånehjemtagelsen foretages i samråd med administrator eller med Henrik Tengstedt i Nykredit Bank.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 3 – forslag om opkrævning til vandregnskab

Foreningen har fået etableret vandmålere.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der fremadrettet laves vandregnskab og at den enkelte beboer betaler efter forbrug. Bestyrelsen foreslår at der indgås aftale med en forbrugsregnskabsleverandør (Ista, Brunata, Techem eller tilsvarende) om udarbejdelse af vandregnskaber samt at alle beboere opkræves et acantobeløb hver måned, som så vil blive modregnet, når det årlige vandregnskab laves og årets forbrug bliver opkrævet. Hvis en beboer har et større forbrug end forventet, kan bestyrelsen regulere acantobeløbet for at undgå fremtidige ekstraopkrævninger.

Udgifterne til vandforbruget vil således udgå af foreningens driftsregnskab og derfor vil denne ikke længere opkræves over boligafgiften, men opkræves til Aconto vand hver måned. Pt. forventes det at boligafgiften vil falde med ca. 4,93 % men at dette beløb så opkræves til AC vand. Pt. forventes det at opkrævning til AC vand vil andrage 35 kr./m² pr. år.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Ad 6 - **Valg** af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

På denne generalforsamling var formand Henrik Tengstedt på valg, og genopstillede ikke, da han fraflytter foreningen.

Som ny formand for 2 år blev Ronni Foged Bendtsen valgt.

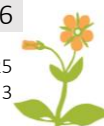
Derudover var bestyrelsesmedlem, Heidi Rasmussen på valg og ønskede ikke genvalg.

Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev Esben Ahlburg Eickhardt valgt.

Derudover blev Jon Nielsen og Tanja Johansen genvalgt som suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Ronni Foged Bendtsen	R 61, 1.tv.	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Esben Eickhardt Ahlburg	R 61, 2.th.	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Lise-Lotte Christoffersen	R 61, 4.tv.	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Ditlev Ulriksen	R 61, 2.tv.	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Morten Tranberg	T 2, 4.tv.	på valg 2026



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

Suppleant	Jon Nielsen	R 61, st.tv.	på valg 2026
Suppleant	Tanja Johansen	R 61, 1.th.	på valg 2026

Ad 7 - Valg af revisor

LUNI revision blev **enstemmigt genvalgt**.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Kan vi selv male bagtrappen. Det kan vi måske. Bestyrelsen undersøger om foreningens medlemmer er forsikret i forbindelse ved eventuelle uheld i forbindelse med udførelse af maling af bagtrapperne.

Loftsrum: En andelshaver oplyste at de har et lille loftsrum med mange rør og bestyrelsen har et større loftsrum hvor der står nogle døre. Bestyrelsen undersøger om der kan byttes om på loftsrummene.

Vinduespudsning: Hvis det ikke sker at der pudses vinduer igen efter byggesagen, er der så stemning for at vi slår os sammen om vinduespudsning – dette var der stemning for men Liselotte rykker lige for en gang vinduespudsning mere i forbindelse med byggesagen.

På arbejdsdagen i foråret kan haven og lofterne ordnes.

Der afholdes arbejdsdag **søndag den 11. maj 2025 fra kl. 11:00**

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 19:15.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.sjeldani.dk/forening/ryesgade-trepkaskgade

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent – Ronni Foged Bendtsen, formand

Lise Lotte Christoffersen, bestyrelsesmedlem – Esben Ahlburg Eickhardt, bestyrelsesmedlem

Ditlev Ulriksen, bestyrelsesmedlem - Morten Tranberg, bestyrelsesmedlem



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.	1.april 2025
--	--------------

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	54.700.000	28.023
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	2.252.267	1.154
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	650
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

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	7.781
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	29.732



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

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)	75
(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.”

Ditlev Arne Ulriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-04-10 06:49:49 UTC



Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-10 07:12:25 UTC



Ronni Foged Bendtsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 5c0c2943-c262-43b1-9c22-2deb0ab7c9e9

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-10 09:11:50 UTC



Esben Ahlburg Eickhardt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: f126e8b6-7f59-472c-9b9e-1ef0c9be71af

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-10 16:12:31 UTC



Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-04-10 18:21:28 UTC



Lise-Lotte Israelsen Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-04-11 09:28:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.