

Referat fra ordinær generalforsamling den 8. april 2021

Torsdag den 8.april 2021 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryesgade 61 / Trepkasgade 2 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt udendøre i foreningens hjørne af gården Ryesgade/Trepkasgade på adressen Trepkasgade

Tilstede var 14 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 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.

Endnu et år er gået i andelsforeningen.

Et år som har været helt specielt, da det er året, hvor Corona for alvor brød løs, og tvang os til at arbejde hjemme fra, hjemmeundervise, holde online møder og mange andre nye tiltag. Det har været med til at ændre vores hverdag. Noget som alt sammen har stillet større krav til vores andelsforening, i forhold til at hjælpe hinanden, tolerance og overbærenhed. Det synes jeg vi har klaret rigtig godt, også selvom det kan være anstrengende at deltage aktivt i et online møde mens naboen borer, junior skal have hjælp med lektierne, og pakkeposten ringer på døren 😊

2020 var også året, hvor vi måtte sig farvel til vores tidligere formand Anders Guldmann, som flyttede længere ned ad Ryesgade. Anders havde været en stor drivkraft, og påtaget sig et stort ansvar i andelsforeningen, så der skal lyde et stort tak herfra, og det bedste held og lykke til ham fremover.

Bestyrelsen har i løbet af året været i gang med prøve at digitalisere andelsforeningen yderligere. Rigtig mange dokumenter, fandtes kun fysisk, og ikke alle havde adgang til dem. Samtidig er det også målet at skabe større



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

gennemsigtighed, og mulighed for at alle kan hjælpe hinanden i bestyrelsen, så det ikke kun er én person, der altid er indgangsvinklen, hvis vedkommende eks. skulle flytte eller andet.

Vi har haft flere udfordringer med VVS og Kloak, der bl.a. har resulteret i at nogle vaske i kælderen har været oversvømmet, dette er nu blevet fikset. Derudover har der været udfordringer med det varme vand i nogle køkkener, der enten ikke har været varmt og / eller har haft for lavt tryk. Dette har CH VVS, været ude og kigge på. De mener at det kan skyldes en kontraventil i brusearmaturet et sted ved en af boligerne, og de råder alle i foreningen, som de ikke har været inde hos, til at tænde det varme vand i bruseren. Lade det løbe til amaturet er varmt. Vente 30 sekunder, og mærke om blandingsbatteriet / amaturet er iskoldt. Hvis det er koldt, skal bestyrelsen kontaktes, så det kan blive lavet. Da det kan påvirke vandet hos alle i foreningen.

Grøn omstilling og tankegang, har også været på dagsorden 2020. Bl.a. er der kommet et nyt krav til andelsforeninger, der gør at vores andelsværdi er blevet en smule forringet, da vores energimærke ikke er højt nok. Vi har sikkert også alle sammen bemærket i vinters, at vores vinduer ikke har lukket helt tæt. Da der både kan være penge at spare, og med den grønne omstilling i tankerne, har bestyrelsen aftalt, at det rådgivende ingeniør firma Bang og Benfeldt, kommer og gennemgår ejendommen sammen med os i april 2021. Her kan de komme med rådgivning, om det kan betale sig, at energirenovere ejendommen. Samtidig kan vi så få opdateret vores vedligeholdelsesplan, og på den måde slå to fluer med ét smæk.

Økonomisk set har 2020 været rigtig godt. Vi har overholdt budgettet, over præsteret et forholdsmæssigt godt positivt resultat. Samtidig har vi meget lidt gæld, som der løbende afvikles, og rigeligt med penge på kontoen, til at betale løbende uforudsete udgifter eller andet. Alt i alt, står vi rigtig stærkt og er godt rustet til fremtiden uanset, hvad den måtte bringe.

Hermed et 1000 tak for et godt 2020 i andelsforeningen, og et ønske om et fantastisk 2021, hvor vi forhåbentlig kommer ud af Coronaens greb.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 237.810 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 334.731 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 "D" og udløber 17-10-2023, hvor foreningen skal have udarbejdet et nyt energimærke.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	50.400.000 kr.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.410 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.533.632 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.323 kr. pr. m2
Boligafgift		
H1	Månedlig boligafgift ...	54,16 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi		
K1	Andelsværdi ...	21.951kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.597 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	25.548 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2018)
Friværdi		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	80 %

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: 21.624 kr./m2).

Ved afstemning blev det **vedtaget** at fastfryse valuarvurderingen fra 10. december 2019.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til **omlægning af lån**



AAndelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

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 **vedtaget**.

Forslag 2 – ændring af husorden omkring husdyr

Kristoffer Schmidt Olesen stiller forslag om ændring af husorden

Nugældende	Ændringsforslag 1	Ændringsforslag 2	Ændringsforslag 3
Husdyr Det er tilladt at holde kat, men ikke hund. Ejerne af dyrene er dog forpligtet til at rydde op efter dem. Husdyr må ikke være til gene for andre andelshavere i foreningen.	Husdyr Det er tilladt at holde <u>husdyr. kat, men ikke hund.</u> Ejerne af <u>husdyrene</u> er dog forpligtet til at rydde op efter dem. Husdyr må ikke være til gene for andre andelshavere i foreningen.	Husdyr Det er tilladt at holde kat, <u>og men ikke hund under 15 kg.</u> Ejerne af <u>husdyrene</u> er dog forpligtet til at rydde op efter dem. Husdyr må ikke være til gene for andre andelshavere i foreningen.	Husdyr Det er tilladt at holde kat, <u>Bestyrelse kan tillade, at andelshaverne at holde men ikke hund.</u> Ejerne af <u>husdyrene</u> er dog forpligtet til at rydde op efter dem. Husdyr må ikke være til gene for andre andelshavere i foreningen.

Det mest vidtgående ændringsforslag (**ændringsforslag 1**) blev sat til skriftlig afstemning først
Forslaget blev **forkastet** med stemmerne:

Derefter blev **ændringsforslag 2** sat til skriftlig afstemning
Forslaget blev **vedtaget**.

Ændringsforslag 3 kom ikke til afstemning, da ændringsforslag 2 var vedtaget.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

Ad 6 - Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

På denne generalforsamling var formandsposten på valg.

Henrik Tengstedt blev valgt som formand. Da Henrik nu var valgt som formand skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år. Sara Paludan blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år. Derudover var bestyrelsesmedlem Esben Ahlburg Eickhardt og ønsked ikke genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev Kristoffer Schmidt valgt.

Som suppleanter blev Heidi Rasmussen og Line Maria genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Henrik Tengstedt	R 61, st.th.	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Kristoffer Schmidt Olesen	T 2, 1.tv.	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Sara Paludan	R 61, 3.tv.	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Tanja Johansen	R 61, 1.th.	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Morten Tranberg	T 2, 2.4.tv.	på valg 2022
Suppleant	Heidi Rasmussen	R 61, 3.th.	på valg 2022
Suppleant	Line Maria Jensen	T 2, 1.th.	på valg 2022

Ad 7 - Valg af revisor

LUNI revision blev **enstemmigt genvalgt**.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Den 9. april 2021 kommer der låsesmed og skifter låsecylindre. Ekstra nøgler bestiller ved Morten Tranberg.

Intet nyt fra gårdlavet. Det kunne dog oplyses, at der fortsat arbejdes på nye tage på skurene, da tagpladerne er lavet af asbest.

Det fremkom ønske om cykelstativer i hjørnet af gården. Dette vil bestyrelsen tage op på næstkommende bestyrelsesmøde.

Der kommer snarest en dato på arbejdsdagen.

Tørrestativerne i gården er beregnet for alle ejendommens beboere i gårdlavet. Bestyrelsen vil se på muligheden for mere tørreplads/flere tørrestativer.

Opgangene trænger til maling. Trappevaskeren sjusker.

Bestyrelsen vil tilse trappevasken og undersøger hvad det vil koste at få malet opgangene, måske i lysere farver.



AAndelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Vandtrykket på radiatorerne falder 3 bar/måned. Det vil Bang og Beenfeldt blive bedt om at undersøge ved deres gennemgang af ejendommen.

Hvis det efter Bang og Beenfeldt gennemgang af ejendommen viser sig at ejendommen står overfor renovering er foreningens økonomi og friværdi god. Det forventes pt. ikke stigninger i boligafgiften.

Spørgsmål til bestyrelsen skal sendes til Facebook-gruppen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 18:45.

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
Kristoffer Schmidt Olesen, bestyrelsesmedlem – Sara Paludan, bestyrelsesmedlem
Tanja Johansen, 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.”

Kristoffer Schmidt Olesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-144959644245

IP: 91.133.xxx.xxx

2021-06-02 08:34:07Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-06-02 08:43:42Z

NEM ID 

Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-577008929120

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-06-02 16:18:33Z

NEM ID 

Tanja Stagaard Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-319217760527

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-06-02 16:59:47Z

NEM ID 

Henrik Tengstedt

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-984972866148

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-03 10:39:41Z

NEM ID 

Sara Paludan

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-969189870543

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-06-06 08:01:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 837GY-HK5ZJ-3KQ1I-502E4-BQFN5-K5EHQ

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