

## Referat fra ordinær generalforsamling den 16. april 2024

Tirsdag den 16. april 2024 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 16 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 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.

Dirigenten oplyste at forslag 2 om **boligafgiftsstigning** vil blive behandlet under pkt.4 – Budget, da det kan have indvirkning på budgettet for 2024.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at sætte boligafgiften op med maks. 252.000 kr. pr år. Svarende til ca. 1.000 kr. pr andelshaver pr. måned, i forbindelse med hjemtagelse af nyt /nye lån. Stigningen kan ikke være højere end den årlige samlet ydelse på de nye lån.

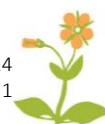
### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsens aflagde følgende beretning.

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

Et år, hvor specielt renoveringen og udskiftningen af faldstammer og brugsvand har fyldt meget. Det har givet frustrationer for mange, og flere har oplevet at arbejdet trak ud, eller måtte laves om flere gange. Det har ikke været sjovt, og bestyrelsen og især vores rådgiver Marchel har arbejdet ekstra hårdt på at holde håndværkerne til ilden. Til gengæld er renoveringen endt med at blive billigere end forventet. Det betyder, at vi i sidste ende får en mindre huslejstigning end tidligere forventet, hvilket bestyrelsen er rigtig glad for, da vi ved hvor meget, det betyder for andelshaverne.



# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Vi står nu over for den 2. og sidste etape af renoveringsprojektet: Tag og nye vinduer. Projektet bliver større og dyrere end det tidligere VVS-projekt, men da der er tale om klimaskærm, foregår det meste af arbejdet udendørs, og vil derfor ikke være lige så indgribende i vores hverdag, som det tidligere projekt.

Jeg vil gerne sige tak til de andelshavere, der sørger for at holde vores andelsforening i gang ved løbende at skrive på vores facebookside, lave opslag, om ting der gives gratis væk, planter blomster i gården, og som ellers bare er med til at bidrage socialt til vores lille forening. Det er en rigtig vigtig del af det at bo her, og herfra skal der lyde en stor tak for dette!

Til slut skal der endnu en gang 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.

Af bemærkninger til beretningen fremkom følgende:

Spørgsmål: Hvordan gik byggesagen med VVS

Formanden oplyste at projektet blev ca. 1 mio. billigere, men det tog længere tid end forventet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 3.557.975 kr., efter betaling af afdrag på realkreditlån med 172.499kr. Underskuddet skyldes især, at der er forbrugt 3.695.486 kr. på de to byggesager. Hvis byggesagerne ikke havde været medtaget i resultatopgørelsen, havde der være et overskud på 137.511 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **21.950 kr./m<sup>2</sup>** (sidste år: 21.950 kr./m<sup>2</sup>).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Budgettet indeholdt forslag til stigning på 15,3 % for at inddække det underskud der ellers ville være på budgettet grundet den beregnede ydelse til byggesagen på klimaskærmen på 252.000 kr. Stigning på 15,3 % i boligafgiften træder i kraft pr. 1.6.2024 med tilbagevirkende kraft til 1.1.2024

Før budgettet blev taget til afstemning blev forslag 2 taget til behandling.



## Forslag 2 – boligafgiftsstigning

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at sætte boligafgiften op med maks. 252.000 kr. pr år. Svarende til ca. 1.000 kr. pr andelshaver pr. måned, i forbindelse med hjemtagelse af nyt /nye lån. Stigningen kan ikke være højere end den årlige samlet ydelse på de nye lån.

Dirigenten oplyste at ved at sætte boligafgiften op med maks. 252.000 kr. pr. år vil det resultere i en stigning i boligafgiften på 22 %.

Før forslaget blev taget til afstemning oplyste formanden, at stigningen i boligafgiften først træder i kraft, når lånet hjemtages.

Forlaget blev **enstemmigt vedtaget**

Før budgettet blev taget til afstemning, oplyste formanden at på baggrund af stigningen i budgettet på 15,3 % og det netop vedtagne forslag 2 på 22 % er spændet for stigningen i boligafgiften mellem 15,3 % og 22% og at den endelige stigning vil blive beregnet og opkrævet når lånet hjemtages.

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 at hjemtage både realkreditlån og evt anden bankfinansiering på maks. samlet 8 mio. til betaling af entrepriserum vedr. tag og vinduesprojektet. Dog må lånet maks. være på entrepriserummens beløb.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

### Forslag 2 – boligafgiftsstigning

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at sætte boligafgiften op med maks. 252.000 kr. pr år. Svarende til ca. 1.000 kr. pr andelshaver pr. måned, i forbindelse med hjemtagelse af nyt /nye lån. Stigningen kan ikke være højere end den årlige samlet ydelse på de nye lån.

Blev behandlet under pkt. 4 – Budget og blev **enstemmigt vedtaget**

### Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

#### § 3A - Digital kommunikation

3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.



- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

## Forslag 4 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

### § 11 Forandringer (tilføjelse)

- 11-3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11-4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 11-5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

### § 24 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

- 24-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

Andelsboligforeningen Ryesgade 61 / Trepkaskgade 2 - Referat fra ordinær generalforsamling tirsdag den 16. april 2024

Side 4



# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmer.
2. Når et medlem er i restance med boligydelsen eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt
4. **Foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,**
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at have eller opsige lejemålet.
6. Når et medlem gentagne gange groft overtræder husordenen, jfr. § 13.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

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

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Lise-Lotte Christoffersen, Ditlev Ulriksen og Morten Tranberg på valg og blev alle genvalgt.

Derudover blev suppleant Jon Nielsen genvalgt og som ny suppleant blev Tanja Johansen valgt

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 2026
Bestyrelsesmedlem	Ditlev Ulriksen	R 61, 2.tv.	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Morten Tranberg	T 2, 4.tv.	på valg 2026
Suppleant	Jon Nielsen	R 61, st.tv.	på valg 2025
Suppleant	Tanja Johansen	R 61, 1.th.	på valg 2025

## 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 rådgiver, Melander og Dam havde oplyst, at beboerne pt. kan lade ting stå på loftet under byggeprojektet med tag/vinduer/klimaskærm, men hvis der skal opsættes nye "bure" i stål på loftet,



# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

skal alt opmagasineret ryddes væk fra loftet. Det vil være muligt at opmagasinere ting i det fælles kælderrum, og hver beboer kan have et areal til opmagasineret. Mere information følger fra bestyrelsen. Der er kommet tilbud på loftsrum, men dette tilbud skal gennemgås med rådgiver, som deltager ved det næste bestyrelsesmøde.

Barnevognsrummet skal ryddes, da dækket/gulvet skal ordnes – mere om dette på arbejdsdagen.

Spørgsmål: Skal taget rives ned

Svar: Bestyrelsen svarede at der hænger en plan i opgangen – og taget skal skiftes.

Spørgsmål: Hvorfor kommer der så mange mails fra Brunata. Hvornår kommer der varmeregnskab.

Svar: Dirigenten oplyste, at det er ny praksis at beboere skal kunne følge med i deres varmeforbrug. Dirigenten kan efter generalforsamling oplyse at aconto forbruget er indberettet den 19. marts 2024 til Brunata, hvorfra varmeregnskabet så forventes retur.

Formanden oplyste, at Brunata kommer tirsdag den 23. april 2024 og skifter målere.

Derudover oplyste formanden at der er kommet nye vandmålere og der skal laves vandregnskab. Dirigenten oplyste hertil, at forslag om at der skal udarbejdes vandregnskab i foreningen skal fremsættes på en generalforsamling.

Spørgsmål: I vinter har der manglet snerydning en enkelt dag ved foreningens ejendom.

Svar: Formanden oplyste, at snerydning er inkluderet i det bidrag som foreningen betaler til gårdlavet. Bestyrelsen undersøger sagen yderligere.

Spørgsmål: I vinter var der koldt i lejligheden. Beboer kan ikke lufte radiatoren ud og måske skal ventilen skiftes – hvem har ansvaret for det.

Svar: Dirigenten oplyste, at skift af ventil i radiator er andelshavers egen pligt at skifte, jf. foreningens vedtægter § 10-1.

Der afholdes arbejdsdag **søndag den 5. Maj 2024 fra kl. 12:00**

Dirigenten sender email ud til alle andelshavere og dem der endnu ikke har tilmeldt sig flatcom bedes gøre det.

Formanden takkede Hox Holding for at lægge lokaler til foreningens generalforsamling

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 19:09.

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

[ryesgade.sjeldani.dk](https://ryesgade.sjeldani.dk) og flatcom

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent – Henrik Tengstedt, formand

Lise Lotte Christoffersen, bestyrelsesmedlem – Heidi Rasmussen, 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 / Trepkaskgade 2
A2	Adresse	Ryesgade 61 og Trepkaskgade 2, 2100 København Ø
A3	CVR-nr.	25 26 24 76

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	16-04-2024
--	------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien <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	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.000.000	27.664

Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.924.965	3.548
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	650
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

### 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	4.736
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	26.687



# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 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)	82
(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.”

## Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-29 08:29:15 UTC



## Morten Tranberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-29 10:41:30 UTC



## Heidi Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-04-29 14:10:07 UTC



## Lise-Lotte Israelsen Christoffersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-29 16:11:49 UTC



## Henrik Tengstedt

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-05-07 05:38:33 UTC



## Ditlev Arne Ulriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-05-23 12:45:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: CPHX6-MVPE1-CXQL5-6XSED-OKA1-IIG54

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/validator**