



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24B  
1264 København K  
A/B Ryparken  
Ejd.nr.: 1-832  
Dato: 04.02.2025

## Referat af 28. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2025 den 23. januar kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ryparken. Generalforsamlingen, der blev afholdt i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø, med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag

#### Forslag fra bestyrelsen:

- A. Honorar til formand og bestyrelsesmedlemmer
- B. Etablering af beboerlokale
- C. Forslag om delebil
- D. Udluftningsventil i køkken

#### Forslag fra medlemmerne:

- 1. Ændring af andelskrone til kr. 16.320 pr. M2
- 2. Ændring af andelskrone til kr. 16.000 pr. M2
- 3. En stigning på andelskronen på kr. 1.070,38.



## 6. Valg

- A. Valg af formand (Johnny Jensen modtager genvalg). Valget gælder for to år.
- B. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (Mathias Lyng Nikolajsen og Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen er på valg). Valget gælder for to år.
- C. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for ét år.

## 7. Eventuelt.

115 andelshavere, heraf 22 ifølge fuldmagt, var repræsenteret på generalforsamlingen. Desuden deltog Lars Jørgen Rasmussen fra RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab og Lone Koch Stausgaard, Victor E. Wang-Dantzer og Samuel Saryeh Nissen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt Lars Jessen fra JL Ejendomsservice.

### **Punkt 1. Valg af dirigent og referent**

Formand Johnny Jensen bød de fremmødte velkommen og præsenterede bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende ”i panelet”, og foreslog på bestyrelsens vegne Lone Koch Stausgaard som dirigent og praktikanter Victor E. Wang-Dantzer og Samuel Saryeh Nissen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Lone Koch Stausgaard takkede for valget og noterede med samtykke fra generalforsamlingen, at indkaldelse med dagsorden var udsendt med mindst 14 dages varsel, idet distributionen af indkaldelsen var sket dels via mail og til de øvrige, som bestyrelsen ikke havde mail på, ved omdelt brev den 9. januar 2025. Fristerne, foreskrevet i vedtægternes § 23, var således overholdt, og dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel.

Dirigenten konstaterede, at 115 andele var repræsenteret, enten personligt eller ifølge fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skulle mindst 1/8, svarende til 48, af foreningens 384 andele være repræsenteret. Med generalforsamlingens samtykke dekreterede dirigenten herefter beslutningsdygtighed.

Dirigenten redegjorde for de formelle regler for behandling og vedtagelse af de modtagne forslag. Imidlertid var de 115 medlemmer, som var repræsenteret, tilstrækkeligt til at opfylde minimumskravet for at afholde aftenens ordinære generalforsamling.

Ud over de forslag, der var udsendt sammen med indkaldelsen, havde bestyrelsen rettidigt modtaget 4 forslag, der benævnes som forslag D fra bestyrelsen og forslag 1, 2. Og 3 fra medlemmerne. Alle forslag havde været ophængt i samtlige opgange samt sendt ud via mail, som vedtægterne foreskriver.



Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutning.

## **Punkt 2. Bestyrelsens beretning**

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen til samtlige andelshavere. Efter bestyrelsens besvarelse af enkelte spørgsmål fra forsamlingen blev beretningen taget til efterretning.

Johnny Jensen oplyste, at han fraflytter foreningen til sommer 2025. Johnny ønskede dog fortsat at stille op som formand og derved overdrage formandsposten over de næste måneder til næstformanden, som vil være den der træder ind på formandsposten jævnfør vedtægten.

Lars Jessen er blevet ansat som ny ejendomsinspektør.

## **Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Revisor Lars Jørgen Rasmussen gennemgik årsregnskabet for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold, og den anvendte regnskabspraksis var uændret og der var ingen store udsving i forhold til det for perioden vedtagne budget 2023-24.

Revisor oplyste at egenkapitalen inkl. Reserver pr. 30 september 2024 var **36.335.259,00 kr.**

Årets resultat pr. 30 september 2024: **3.993.562,00 kr.**

Balance pr. 30 september 2024: **186.903.614,00 kr.**

I henholdt til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, gennemgik revisor ” De centrale nøgleoplysninger.” der er vedlagt dette referat.

En andelshaver spurgte om den manglende forøgelse af lejeindtægt i erhvervslejemålene. Dette ville dirigenten undersøge nærmere.

Efter revisors gennemgang af årsrapporten satte dirigenten årsregnskabet for 2023/24 til afstemning.



**Årsregnskabet for 2023/24 blev enstemmigt godkendt.**

Da forslag 1, 2, og 3 fra medlemmerne omhandlede ændring af andelskronen, besluttede dirigenten, at forslagsstillerne fremlagde deres forslag umiddelbart efter revisors gennemgang af bestyrelsens indstilling til andelskronen.

Efter en længere debat for og imod en stigning eller en fastholdelse af andelskronen, satte dirigenten det mest vidtgående forslag (forslag 3) til afstemning.

Da forslagsstilleren til forslag 3 ikke var mødt op, blev forslaget fremlagt af en anden andelshaver. Forslag 3 blev sat til afstemning og med majoritet nedstemt.

Herefter blev forslag 2 sat til afstemning og nedstemt.

**Endelig blev Forslag 1 sat til afstemning og vedtaget med simpelt flertal.**

**Andelskronen er frem til næste ordinær generalforsamling fastsat til kr. 16.000,00 pr m<sup>2</sup>**

Revisor oplyste, at der ville blive udarbejdet et nyt årsregnskab med den nye andelskrone samt tilrettede nøgleoplysninger.

#### **Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften**

Vicevært Lars Jessen gennemgik driftsbudget for budgetåret 1.oktober 2024 - 30. september 2025. Budgettet blev fremlagt med uændret boligafgift.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten budgettet for 2024/2025 til afstemning.

**Driftsbudgettet for 2024/2025, med uændret boligafgift, blev enstemmigt vedtaget.**

#### **Punkt 5. Forslag**

##### **Forslag A: - Honorar til formand og bestyrelsen**

*I beretningsåret 2025-26 honoreres bestyrelsesarbejdet således:*

- *Formand tildeles et skattepligtigt honorar på 75.000,- kr.*

*Honoraret udbetales månedligt 'bagud' med 6.250,- kr.*



- Øvrige bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter bevilges et skattefrit honorar på 4.500,- kr.

*Honoraret udbetales primo februar 2025.*

Formand Johnny Jensen begrundede bestyrelsens forslag til ændringer i honoraret til formand og de øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

**Forslag A blev med overvejende majoritet vedtaget.**

### **Forslag B: Etablering af beboerlokale.**

*Den tidligere varmekælder i Blok 1 konverteres til et beboerlokale/ til ca. 40 personer. Den har tidligere været anvendt til administrative formål, og mangler derfor kun møblement.*

*Der indkøbes derfor*

- 30 stole
- 6-8 borde
- Enkelte lamper
- En sofa eller sofagrube
- Evt. lofts- og gulvlamper
- Evt. småting (vaser og anden mindre udsmykning).

*Der afsættes op til 50.000,- kr.*

*Udvalget for sociale arrangementer bliver indretningsarkitekter på arbejdet. Menige medlemmer kan melde sig til ind i udvalget. Meld dig på generalforsamlingen.*

### **Formål**

*Foreningen mangler et mødelokale til brug for sociale arrangementer som fx fællesspisning, hygge efter juletræstænding. Bestyrelsen mangler et lokale hvor nye medlemmer kan introduceres til foreningens liv & levned (fx hvert kvartal), og lokalet vil også kunne fungere som bestyrelsens mødelokale og på sigt overflødig gøre bestyrelseskontoret i Lyngbyvej 126, der kan konverteres til en andelslejlighed. Medlemmerne kan bruge lokalet som mødested for interessegrupper. Og med en mindre investering kan lokalet anvendes til at vise film og måske vigtige sportsbegivenheder, som så kan nydes i fællesskab med andre.*



*Med andre ord: Forslaget her ligger i forlængelse af bestyrelsens bestræbelser på at etablere et større fællesskab i foreningen, og også på den måde gøre A/B Ryparken til et endnu bedre sted at bo.*

Bestyrelsesmedlemmerne begrundede kort for etableringen af et beboerlokale.

Generalforsamlingen drøftede forslaget. Bl.a. retningslinjer der blev nødt til at blive udarbejdet. Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at melde sig til en gruppe, der kan arbejde videre med beboerlokalet.

**Forslag B blev med overvejende majoritet vedtaget.**

### **Forslag C: Delebil**

*Bestyrelsen undersøger muligheden for at indgå et samarbejde med et delebilsselskab, som kan stille en eller to elbiler til rådighed for foreningens beboere. Da der er flere andele end parkeringspladser, må man antage, at flere af A/B Ryparkens andelshavere ikke ejer en bil. Forslaget giver disse beboere mulighed for lejlighedsvist at benytte et køretøj til diverse anliggender. Den tænkte model: En eller to af foreningens parkeringspladser afsættes til delebiler, hvortil der etableres ladestandere. Der vil være en brugerbetaling for den enkelte andelshaver forbundet med brugen af bilen, men forhåbentligt ved lavere satser, end man ellers finder ved alm. delebilsselskaber som HYRE.*

*Forslaget stilles af et flertal i bestyrelsen.*

Mathias Lyng Nikolajsen begrundede kort ideen bag forslag C.

**Bestyrelsen fik med 40 stemmer for og 23 stemmer imod bemyndigelse til at undersøge mulighederne.**

### **Forslag D: Udluftningsventil i køkken**

*Forslag fra bestyrelsen om at der alene installeres udluftningsventiler i lejlighedernes køkken, hvor det er muligt. Bestyrelsen afgør efter rådgivning fra Møgelhøj, hvorvidt det er teknisk muligt i det pågældende køkken.*

*Hvis andelshaveren/lejeren selv vil stå for den nødvendige ombygning i lejlighedens køkken og selv afholde udgiften dertil, vil der her også kunne installeres en udluftningsventil. Der installeres udluftningsventiler i alle andre rum med ydervægge. Andelshavere/lejere i de lejligheder, der ikke får installeret udluftningsventil, vil ikke kunne kræve installeret en sådan senere, uanset hvad.*



Ovenstående forslag skyldes, at det på foreningens XGF den 29. august 2024 blev vedtaget, at der skulle installeres udluftningsventiler i alle rum i alle lejlighederne. Forundersøgelser i et antal lejligheder fortæller imidlertid, at det ikke er muligt i alle lejligheders køkken pga. ombygninger, hvor skabsmoduler og/eller forsænket loft ikke muliggør det.

Med overvejende majoritet fik styregruppen bemyndigelsen til at fremlægge emnet ved kommende byggemøder.

### Forslag 1 og 2: Ændringsforslag til andelskronen

Forslag 1: 16.320 kr. pr. kvm.\*

Forslag 2: 16.000 kr. pr. kvm.\*\*

På den ordinære generalforsamling sidste år, januar 2024, fremsatte jeg (Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen) et forslag om at hæve andelskronen til 15.620 kr. pr. kvm, hvilket blev vedtaget. I forlængelse af dette forslag fremsatte jeg ligeledes et forslag om, at vi fik indhentet en ny valuarvurdering, hvilket generalforsamlingen ligeledes vedtog. Det betyder, at der er blevet indhentet en ny valuarvurdering, og at ejendommene er gået fra en vurdering på 495.000.000 kr. til nu 520.000.000 kr.\*\*\* Som jeg lagde op til på sidste års generalforsamling, så ønsker jeg, at vi i A/B Ryparken får en løbende rolig og fornuftig stigning af andelskronen.

Forslag 1 indebærer en anvendelse af 16.349.200 kr. fra reserven, mens Forslag 2 omfatter 8.866.200 kr. fra reserven. Selv med det mest vidtgående Forslag 1, vil stadig kun 65,4 % af værdistigningen på de 25.000.000 kr. anvendes på at hæve andelskronen.

Stigningen i andelskronen er både af hensyn til den enkelte andelshaver, der dermed får en moderat stigning på sin andelsbolig, men ligeledes af hensyn til A/B Ryparkens "arvesølv", hvor vi stadig råder over næsten 20 lejelejligheder, der løbende bliver solgt, når en lejer ophører. Her er det problematisk, at disse tidligere lejeboliger bliver solgt væsentligt billigere, end nødvendigt er.

Uanset, hvad man måtte mene om prissætningen af andelskronen, så synes det at virke fornuftigt, at vi løbende har en stille og roligt stigende andelskrone.

Såfremt Forslag 1 vedtages, bortfalder Forslag 2, da Forslag 1 er det mest vidtgående.

\*en stigning på 4,48 %. 700 kr. pr. kvm.

\*\*en stigning på 2,43 %. 380 kr. pr. kvm.



*\*\*\*en stigning på 5,05 %. 25.000.0000 kr.*

Disse to forslag blev drøftet under et tidligere punkt grundet dens relevans med andelskronen.

### **Forslag 3: Yderligere andelskrone stigning**

Jeg vil gerne indstille et forslag om yderligere andelskrone stigning, i forhold til den vurdering der er indhentet af foreningen, dette vil gøre ud fra beregningerne pr. Kvm i 2024 i foreningen en stigning på andelskronen på 1.070,38 kr.

Mvh Anders. Ryparken 84. St TV.

**Dette forslag blev drøftet tidligere grundet dens sammenhæng med andelskronen.**

### **Pkt. 6 Valg.**

Bestyrelsen oplyste til forsamlingen, at der havde været samarbejdsvanskeligheder i bestyrelsen. Der var derfor et ønske om at sammensætte en bestyrelse der kunne skabe et godt og stabilt samarbejde.

Efter en længere debat med uddybelser af de samarbejdsvanskeligheder der havde været, blev formandsposten sat til afstemning.

a. Formand er på valg i ulige år.

Formand Johnny Jensen modtog genvalg dog kun som formand frem til maj 2025, hvorefter kommende næstformand vil overtage formandsposten.

Herudover opstillede Kristoffer B. Andersen som formand.

Dirigenten satte de to kandidater til afstemning.

Ud af de modtaget stemmesedler, fik Johnny 66 stemmer og Kristoffer fik 19 stemmer.

Herudover var der 7 blanke og 1 ugyldig.

**Johnny Jensen blev således genvalgt.**

b. bestyrelsesmedlem Kristoffer B. Andersen og Mathias Lyng Nikolajsen.

Kristoffer og Mathias stillede op til genvalg. Herudover stillede Anne Steiner Jensen, Sara Adolphsen og Danny Hyld op til bestyrelsen.

Dirigenten satte de 5 kandidater til afstemning, hvoraf Anne fik 48 stemmer, Danny fik 16 stemmer, Sarah fik 27 stemmer, Kristoffer fik 14 stemmer og Mathias fik 68 stemmer.

Herudover var der 3 blanke stemmer.





**Mathias Lyng Nikolajsen og Anne Steiner Jensen blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.**

c. Bestyrelsessuppleanterne Søren Giversen, Maria Niaz Bartholdy blev med applaus genvalgt som suppleanter og Sarah Adolphsen blev valgt som ny suppleant for 1 år.

**Bestyrelsen er herefter sammensat således:**

Formand	Johnny Jensen	På valg i 2027
Næstformand	Mathias Lyng Nikolajsen	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Anne Steiner Jensen	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Nigin Igderi	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Sebastian Bøe	På valg i 2026
1. suppleant	Søren Giversen	På valg i 2026
2. suppleant	Maria Niaz Bartholdy	På valg i 2026
3. suppleant	Sarah Adolphsen	På valg i 2026

**Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt**

Der var er ingen punkter under eventuelt.

Dirigenten lukkede generalforsamlingen kl. 23.10.

**Som dirigent:**

Lone Koch Stausgaard

**Bestyrelsen:**

Formand Johnny Jensen  
Næstformand Mathias Lyng Nikolajsen  
Bestyrelsesmedlem Anne Steiner Jensen  
Bestyrelsesmedlem Negin Igderi  
Bestyrelsesmedlem Sebastian Bøe

Referatet er underskrevet digitalt med MitID.

# 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.”

## Lone Stausgaard

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:

26112702

Dirigent

Serienummer: 7b941730-a644-4784-a26c-ce357ce963d9

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-02-21 12:40:17 UTC



## Mathias Lyng Nikolajsen

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 87205b60-3ca1-485c-b94f-bc26c68b1454

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-02-21 12:40:26 UTC



## Anne Steiner Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 369d4605-ca40-4042-92fb-22300de24c85

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-02-21 12:47:29 UTC



## Negin Igderi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7daad187-7c4c-4b24-9bb6-cdd242d0046c

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-02-21 13:04:00 UTC



## Ole Johnny Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 466d0eac-fb7c-40f7-b767-2425775757ab

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-02-22 11:48:20 UTC



## Sebastian Palm Bøe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 378389c1-4a48-45c7-b4e1-f9fc92f38ca5

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-02-23 14:28:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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