

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24B  
1264 København K

Ejd.nr.: 1-832

## Referat af 29. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2026 den 22. januar kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ryparken. Generalforsamlingen, der blev afholdt i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø, havde følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.  
Fra bestyrelsen:  
A: Fuldmagt til låneomlægning  
B: Reklamebannere på blok 1  
C: Nedgravede affaldscontainere  
D: Overdækket cykelparkering ved blok 1 og 2  
Fra medlemmer:  
E: Indhent tilbud på total ejendomsservice  
F: Indhent tilbud på administrationsaftale  
G: Indhent tilbud på revisor  
H: Formandshonorar samt godtgørelse til bestyrelsen  
I: Indhent ny valuarvurdering
6. Valg.
  - a. Formand på valg ulige år. Valg af formand for 1 år, næstformand er indtrådt i valgperioden.
  - b. Bestyrelsesmedlemmerne Maria Niaz Bartholdy, Negin Igderi og Sebastian Bøe er på valg. Sebastian Bøe modtager ikke genvalg.
  - c. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.
7. Eventuelt

113 andelshavere, heraf 23 ifølge fuldmagt, var repræsenteret på generalforsamlingen. Desuden deltog Lars Rasmussen fra RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab og Lars Gruby, Lone Stausgaard og Mille Birk fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Formand Mathias Lyng Nikolajsen bød de fremmødte velkommen og præsenterede bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende ”i panelet”, og foreslog på bestyrelsens vegne Lone Stausgaard som dirigent og Mille Birk som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Lone 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 e-Boks den 6. januar 2026 og til de øvrige, som bestyrelsen ikke havde mail på, ved omdelt brev den 7. januar 2026. Fristerne, foreskrevet i vedtægternes § 23, var således overholdt, og dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel.

Dirigenten konstaterede, at 113 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 dekretede dirigenten herefter beslutningsdygtighed.

Ud over de forslag, der var udsendt sammen med indkaldelsen, havde bestyrelsen rettidigt modtaget 5 forslag, der benævnes som forslag E, F, G, H og I. Alle forslag havde været delt på hjemmesiden, 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 delt på foreningens hjemmeside.

Efter godkendelse fra forslagsstiller, udgik forslag I, da det i bestyrelsens beretning er oplyst, at der indhentes ny valuarvurdering i 2026 til brug for generalforsamling i 2027. Efter bestyrelsens besvarelse af enkelte spørgsmål fra forsamlingen blev beretningen taget til efterretning.

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

Revisor Lars Rasmussen gennemgik årsregnskabet for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 2024-25.

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

Efter revisors gennemgang af årsrapporten satte dirigenten årsregnskabet for 2024/25 til afstemning.

**Årsregnskabet for 2024/25 blev enstemmigt godkendt.**

**Andelskronen på kr. 16.000,00 pr m<sup>2</sup> blev enstemmigt vedtaget.**

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

Formand Mathias Lyng Nikolajsen gennemgik driftsbudget for budgetåret 1.oktober 2025 - 30. september 2026. Budgettet blev fremlagt med uændret boligafgift.

Bestyrelsen besvarede spørgsmål om budgettet.

Aflønning af formanden og godtgørelse til bestyrelsen blev drøftet. Herunder blev forslag H, stillet af Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen om beskrivelse af bestyrelsens opgaver og begrundelse for den foreslåede honorering af bestyrelsen drøftet.

Der blev under diskussionen tilkendegivet et ønske om, at bestyrelsens opgaver bliver beskrevet, herunder i særdeleshed for formanden, så baggrunden for formandshonoreringen bliver kendt. Bestyrelsen tog ønsket til efterretning. Bestyrelsen vil arbejde med beskrivelse af bestyrelsens arbejde i det kommende år.

Efter godkendelse fra forslagsstiller, udgik forslag H under punkt 5, da det blev behandlet her under fremlæggelse af budgettet.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten budgettet for 2025/2026 til afstemning.

**Driftsbudgettet for 2025/2026, med uændret boligafgift, blev vedtaget med 7 stemmer imod og 106 stemmer for.**

## **Punkt 5. Forslag**

### **Forslag A: - Fuldmagt til låneomlægning**

Bestyrelsen ønsker beføjelser til at omlægge foreningens lån i det kommende år - med mulighed for at forlænge lånenes løbetid.

Formand Mathias Lyng Nikolajsen gennemgik baggrunden for forslaget.

**Forslag A blev med enstemmigt vedtaget.**

### **Forslag B: Reklamebannere på blok 1**

Bestyrelsen foreslår at ophænge reklamebannere på blok 1 for en treårig periode i samarbejde med reklamevirksomheden OBI Media.

Formand Mathias Lyng Nikolajsen gennemgik baggrunden for forslaget.

**Dirigenten satte forslaget til afstemning, med 15 stemmer imod, 4 blanke og resten for. Forslaget blev derved vedtaget.**

1 andelshaver forlod generalforsamlingen

### **Forslag C: Nedgravede affaldscontainere**

Bestyrelsen ønsker at etablere nedgravede affaldscontainere i stedet for de eksisterende containerløsninger i foreningens affaldsskure.

Formand Mathias Lyng Nikolajsen gennemgik baggrunden for forslaget.

**Dirigenten satte forslaget til afstemning, med 29 stemmer imod, 10 blanke og resten for. Forslaget blev derved vedtaget.**

1 andelshaver forlod generalforsamlingen

### **Forslag D: Overdækket cykelparkering ved blok 1 og 2**

Bestyrelsen foreslår at etablere overdækning over cykelparkeringerne på blok 1 og blok 2 samt udvide parkeringsarealet på blok 1.

Formand Mathias Lyng Nikolajsen gennemgik baggrunden for forslaget.

**Dirigenten satte forslaget til afstemning, med 3 stemmer imod, 10 blanke og resten for. Forslaget blev derved vedtaget.**

### **Forslag E: Indhent tilbud på total ejendomsservice**

Det indstilles, at bestyrelsen inden d. 1. juni 2026 indhenter 3 konkrete tilbud på en samlet pakke for ejendomsservice af A/B Ryparken.

Forslagsstilleren begrundede sit forslag.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at tilbud muligvis ikke kan lægges op på foreningens hjemmeside, da der er tale om forrentningsmæssige forhold.

Det blev aftalt at tilbud kunne sendes ud til andelshaverne eller lægges på ejendomskontoret.

2 andelshavere forlod generalforsamlingen inden afstemning

**Med 7 stemmer for og resten imod, blev forslag E nedstemt.**

3 andelshavere forlod generalforsamlingen

### **Forslag F: Indhent tilbud på administrationsaftale**

Det indstilles, at bestyrelsen inden d. 1. juni 2026 indhenter tre konkrete tilbud på en samlet pakke for en administrationsaftale af A/B Ryparken.

Forslagsstilleren begrundede sit forslag.

**Med 4 stemmer for, 4 blanke og resten imod, blev forslag F nedstemt.**

2 andelshavere forlod generalforsamlingen

### **Forslag G: Indhent tilbud på revisor**

Det indstilles, at bestyrelsen inden d. 1. juni 2026 indhenter tre konkrete tilbud på en samlet pakke for revision af A/B Ryparken.

Forslagsstilleren begrundede sit forslag.

**Med 4 stemmer for, 1 blank og resten imod, blev forslag F nedstemt.**

### **Forslag H: Formandshonorar samt godtgørelse til bestyrelsen**

Udgik. Blev debatteret under punkt 4.

## **Forslag I: Indhent ny valuarvurdering**

Udgik. Blev omtalt under punkt 2.

2 andelshavere forlod generalforsamlingen

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

a. Formand er på valg i ulige år, men da Mathias er indtrådt som formand midt i en valgperiode, er han på valg for ét år jf. vedtægten. Mathias blev valgt med applaus.

b. Bestyrelsesmedlem Maria Niaz Bartholdy, Negin Igderi og Sebastian Bøe var på valg. Sebastian Bøe modtog ikke genvalg.

Nyt bestyrelsesmedlem Valdemar Knuppel Wexøe blev med applaus valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Negin Igderi og Maria Niaz Bartholdy blev med applaus genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

c. Bestyrelsessuppleanterne Søren, Sarah og Asger blev med applaus valgt som suppleanter for 1 år.

#### **Bestyrelsen er herefter sammensat således:**

Formand	Mathias Lyng Nikolajsen	På valg i 2027
Næstformand	Nigin Igderi	På valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Anne Steiner Jensen	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Maria Niaz Bartholdy	På valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Valdemar Knuppel Wexøe	På valg i 2028
1. suppleant	Søren Giversen	På valg i 2027
2. suppleant	Sarah Adolphsen	På valg i 2027
3. suppleant	Asger Hildebrand Löfvall	På valg i 2027

### **Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt**

Dirigenten præciserede, at emner under punktet ”Eventuelt” kan drøftes, men ikke sættes til afstemning.

Der blev henstillet til at vinduerne i kælderen lukkes, da det bliver koldt i lejlighederne over.

En andelshaver oplyste at behandling af budget burde komme efter forslag for at budgettet blev afspejlet af forslagene. Stilles der forslag der omhandler økonomi i foreningen, vil de være medtaget i budgettet.

En andelshaver var kritisk overfor bestyrelsens indstilling til at spare på

omkostningerne i foreningen.

Der blev af en andelshaver henvist til, at man ikke smider cigaretskod i naturen af hensyn til alle.

---000---

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 20.41 og takkede for god ro og orden.

København den 22. januar 2026.

Underskrevet ved digital signatur af:

**Som dirigent:**

Lone Stausgaard

**Bestyrelsen:**

Formand Mathias Lyng Nikolajsen

Næstformand Negin Igderi

Bestyrelsesmedlem Anne Steiner Jensen

Bestyrelsesmedlem Maria Niaz Bartholdy

Bestyrelsesmedlem Valdemar Knuppel Wexøe

# 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.”

## Anne Steiner Jensen

### Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-02-19 11:30:54 UTC



## Mathias Lyng Nikolajsen

### Bestyrelsesformand

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

IP: 128.0.xxx.xxx

2026-02-19 11:41:15 UTC



## Lone Stausgaard

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:  
26112702

### Dirigent

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

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-02-19 12:29:54 UTC



## Maria Niaz Bartholdy

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 40949d69-f033-4ac8-9043-c856dd65fb68

IP: 87.72.xxx.xxx

2026-02-19 14:37:34 UTC



## Negin Igderi

### Bestyrelsesnæstformand

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-21 03:21:16 UTC



## Valdemar Knüppel Wexø

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2c581a0f-b1d8-4cce-951f-af6773df772d

IP: 87.72.xxx.xxx

2026-02-21 15:38:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: LX14L-7JQV0-9Z624-EAWS4-WGPE2-OQM2V

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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.