



Generalforsamling 2026

Lyngbyvej 126-128 · 2100 København Ø
Ejendoms kontor tlf: 3920 4441 · E-mail: ejendoms kontor@ryparken.dk
Bestyrelsen tlf: 3927 1810 · E-mail: bestyrelsen@ryparken.dk
www.ryparken.dk

Bestyrelsens beretning

Kære andelshaver

I år har vi bestræbt os på at holde beretningen så kort og enkel som overhovedet muligt. Vores forening er dog en kæmpe forretning, og vi, i bestyrelsen, har ved vores tilbageblik måtte erkende, at der alligevel er sket en hel del i det forgangne år. Det er altså blevet til små fire sider, som vi håber at du finder grundig og oplysende ift. de forskellige forhold, der fylder på matriklen.

Rigtig god læselyst.

Formandsskifte

Den 1. april tog vi afsked med den tidligere formand Ole Johnny Jensen, som har valgt at flytte til Vejle med sin daværende kæreste, nu kone, gennem 16 år. Johnny har bestyret foreningen siden efteråret 2022, hvor han blev konstitueret formand.

Johnny havde en særlig kærlighed til det gode naboskab og de grønne områder, og han har i den forbindelse sørget for etableringen af et socialt udvalg og et grønt udvalg og har været med til at sikre midler til at udvikle på foreningens haver.

Johnny påtog sig også det enorme ansvar, der lå i at udvikle det omfattende i vindues- og facadeprojekt, som nu nærmer sig målstregen.

På vegne af foreningen ønsker vi Johnny al held og lykke med sin nye midtjyske tilværelse.

Johnnys afgang betød, at Mathias Lyng Nikolajsen tiltrådte som konstitueret formand, at Anne Steiner Jensen tiltrådte som næstformand, og at Maria Niaz Bartholdy trådte ind i bestyrelsen fra sin suppleantpost.

Vindues- og facadeprojektet

Årets væsentligste begivenhed har været - og er stadig - vores omfattende vindues- og facaderenovering. Trods udfordringer undervejs er det tydeligt at se, at bygningerne har haft brug for en kærlig hånd. A/B Ryparken har fået et nyt og mere moderne æstetisk udtryk, og samtidig er indeklimaet forbedret væsentligt i form af, at lejlighederne holder bedre på varmen, og at friskluftsventilerne sikrer bedre luftcirkulation.

Mens arbejdet lakker mod enden i de fleste blokke, vil vi på vegne af hele projektorganisationen takke for jeres tålmodighed for byggeprocessen. Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi er stødt på problemer undervejs, men jeres forståelse og samarbejdsvillighed har været altafgørende for, at vi er kommet godt i mål. Vi beklager de gener, som projektet har medført.

Derudover skal der rettes en særlig tak til deltagerne af følgegruppen i projektets indledende faser samt styregruppen for deres ekstraordinære interesse og deltagelse i projektet.

I skrivende stund (midt december) krydser vi alt, hvad der krydses kan, for at de sidste vinduer i blok 11 når at blive skiftet, inden entreprenøren går på juleferie. Vi forventer, at fejl- og mangeludbedringer kommer til at strække sig et stykke ind i det nye år, men glæder os over, at de største milepæle er nået inden for den overordnede tidsplan.

Det er også med stor fornøjelse, at vi kan meddele, at projektet er kommet i mål inden for den budgetterede ramme – omend det er landet tættere på den øvre grænse, end vi kunne have ønsket.



Det Sociale

Vi er et lille, engageret hold, som i 2025 fortsat har arbejdet på at skabe flere — og små — muligheder for, at vi kan mødes på tværs af blokkene. Det er derfor med stor glæde, at vi kan berette, at vi for første gang i A/B Ryparkens historie har afholdt fællesspisning i beboerregi.

Vi startede året med fællesspisning i januar, og i maj gentog vi succesen. Begge gange var det dejligt at opleve naboer samles over mad, snak og latter — netop det, som styrker fællesskabet i vores forening.

I slutningen af juni bød vi Asger velkommen i planlægningen af årets sommerfest. Med mange unge mennesker i foreningen bidrog Asger til at give festen et mere ungdommeligt udtryk: Der blev bygget en bar af paller, købt sommerlige liggestole og senere på aftenen stod Asger for musikken som hus-DJ. Tak til Asger — og en stor tak til alle, der hjalp før, under og efter festen. Uden jer var det ikke lykkedes.

Som noget nyt i år gemte vi resterne af maden til dagen efter. Det var utrolig hyggeligt at kunne spise rester sammen efter oprydningen om søndagen — en lille tradition, vi håber at kunne fortsætte.

A/B Ryparken kunne sagtens have flere sociale arrangementer — men det kræver, at flere naboer får lyst til at være med. Har du idéer, lyst eller bare nysgerrighed, er du meget velkommen. Nye kræfter giver nye perspektiver, og det gør vores fælles aktiviteter både sjovere og mere mangfoldige.

Vi siger tak for et dejligt år og ser frem til endnu flere fællesspisninger og sociale aktiviteter i det kommende år.

Det Grønne

I den Grønne Gruppe er der blevet arbejdet på, hvordan tiltagene i udviklingsplanen udarbejdet af arkitektfirmaet SLA kan realiseres. Der er blevet gjort en række forsøg på plænerne mellem Blok 1 og 3 i samarbejde med haveudviklere fra Second Garden. Vi planlægger yderligere en række forsøg i løbet af foråret i samarbejde med dem. Ud over at give idéer til at realisere SLA's udviklingsplan vil forsøgene også danne basis til at søge puljemidler eller anden støtte til at finansiere implementeringen af SLA's udviklingsplan.

Det er også blevet diskuteret, hvordan vi kan genskabe beplantningen omkring blokkene, som har desværre lidt meget i forbindelse med vindues- og facadeprojektet.

På altansiderne er visionen at skabe et mere ensartet udtryk for alle blokkene. Det betyder at bedene under altanerne afgrænses af en stålkant og beplantes med lavt voksende planter, så vores flotte nymalede sokler og kældervinduer ikke længere skjules. På opgangssiderne ønsker vi at åbne bedene mere op ved at gentænke placeringen af vores cykelstativer samt konvertere beplantningen til nogle lavere vækster. Der vil blive videreudviklet på disse idéer i det nye år og ses, på hvordan visionen kan realiseres.

Vedligeholdelsesplan

Foreningen har fået udarbejdet en ny tilstandsregistrering og vedligeholdelsesplan. I hovedtræk peger rapporten på:

- Omfattende skader på foreningens kloaksystem
- Manglende brandsikring i etageadskillelser og ved gennemføring af afløbsinstallationer
- Større sætningsskader i kældre i enkelte blokke

Alle disse punkter kræver opmærksomhed i den nærmeste fremtid, og der skal derfor afsættes midler til at foretage mere detaljerede undersøgelser og projektoverslag for at drage velbegrundede beslutninger i forhold til rækkefølgen for udbedring. Det er blandt andet til dette formål, at vi indfører en ny post i budgettet ved navn "projekter", så bestyrelsen får større frihed til at igangsætte sådanne indledende undersøgelser.



Den nye rapport eksisterer i et interaktivt hjemmesideformat, som andelshavere kan bede om adgang til ved forespørgsel. Vi arbejder dog på at kunne udtrække en rapport i PDF-format, som kan ligges på foreningens hjemmeside: www.ryparken.dk.

Ejendomskontoret

Ejendomskontoret har nu været under Lars Jessens kyndige ledelse i et års tid. Lars har været en nøglespiller i det omfattende byggeprojekt og har haft trolig hjælp i vores ejendomsfunktionærer, Mathias og Lars. Byggeriet har selvfølgelig også besværliggjort det sædvanlige vedligeholdelse af særligt vores udendørsarealer, men der skal lyde en stor tak til hele ejendomskontoret for deres store indsats i denne tid.

Udover deres almindelige arbejdsrul har året budt kontoret på en række ekstraordinære opgaver:

- Nye ruter for de grønne arealer, skralde- og storskralsrum.
- Udskiftning af alle foreningens ekspansionsbeholdere samt gennemgang af tilhørende ventiler, samlinger og pumper.
- Driftsoptimering af varmeanlæggene.
- Ny serviceleverandør på vaskerierne samt udskiftning af to af dem.
- Rottespær i kloakkerne.
- Rensning af ventilationskanaler.
- Nye varmemålere.

Andelsboligforeningen Ryparken er en stor forretning at holde kørende, og det ville slet ikke være muligt uden Lars, Lars og Mathias.

Forslag fra Generalforsamlingen 2025:

Etablering af beboerlokale

Foreningen afsatte i 2025 50.000 kr. til at indkøbe møbler til den gamle varmekælder under blok 1. Med disse midler kunne vi i begyndelsen af efteråret slå dørene op for det nye beboerlokale, hvor der indtil videre har været afholdt fællesspisning med varierende mellemrum. Beboerlokalet har været en blandet succes, hvilket vi tilskriver manglende toilet- og køkkenfaciliteter.

I stedet for at bruge flere midler på beboerlokalet ønsker vi at undersøge muligheden for at bygge et nyt fælleshus. Det er bl.a. også denne type forprojekt, som skal afvikles med midlerne i budgetpunktet "projekter".

Selvom vi ikke afsætter flere midler til lokalet, så vil det stadig blive brugt til at afholde diverse sociale arrangementer.

Forslag om delebil

Bestyrelsen fremlagde et forslag om at undersøge muligheden for at indgå et samarbejde med et delebilsselskab for at sikre en eller to faste delebiler i foreningen.

Vi har været i dialog med delebilselskabet HYRE, men har endnu intet konkret at berette herom.

Kommende fokuspunkter

Som I nok kan forstå på beretningen, så er der stadig en del, som skal laves i vores "lille" forening. Vi har derfor samlet en kort oversigt over, hvad vi forestiller os at arbejde videre med i det nye år:

Andelskrone og valuarvurdering

Der skal i det kommende år indhentes en ny valuarvurdering. Det har ikke været muligt at gøre imens vindues- og facadeprojektet har været i gang, da valuaren i så fald skal give en skøn-værdi. Skøn-værdier kan svinge meget og er derfor af en spekulativ karakter. Derfor - som det blev nævnt på sidste generalforsamling



- indhenter vi en ny valuarvurdering, så snart projektet er overstået. I den sammenhæng tænker vi at afholde en ekstraordinær generalforsamling.

Imidlertid er foreningens reserver faldet til ca. 18 mio. kr. grundet den store lånoptagning. Derudover bliver ca. 16,5 mio. kr. af reserverne låst, da projektet støttes af byfornyelsen. Det betyder, at der konkret er 1,5 mio. kr. at benytte i forhold til at regulere på andelskronen, og det er derfor slet ikke en mulighed at hæve andelskronen på den kommende generalforsamling.

Brandsikring

I forbindelse med vinduesprojektet fik vi udarbejdet en brandteknisk rapport. Denne har vist omfattende mangler i forhold til det nyeste bygningsreglement. Vi ønsker derfor at undersøge, hvilke tiltag der skal sættes i gang for bedst muligt at beskytte vores ejendomme og jer andelshavere.

Beboerhus

Som nævnt, ønsker vi at undersøge muligheden for at etablere et nyt beboerhus til afholdelse af private arrangementer. I første omgang skal vi have udarbejdet et for-/skitseprojekt for at klargøre, om det overhovedet er muligt, og hvad det i så fald vil koste. Ved at gå til opgaven med et særligt fokus på bæredygtighed og cirkularitet håber vi på at kunne hente en god sum penge hjem igennem fondsstøtte.

Kloakker

Som nævnt har vi omfattende skader på vores kloakker. Disse skal udbedres i den nærmeste fremtid, hvorfor vi hurtigst muligt skal igangsætte en mere detaljeret og samlet redegørelse for skadernes omfang. Derefter skal der lægges en plan for udbedring.

Vedtægter

Med hjælp fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har vi fået udarbejdet nogle nye og mere tidsvarende vedtægter med respekt for vores eksisterende. Det har vi gjort for at gøre vedtægterne mere gennemskuelige og præcise, og fordi vi ønsker at implementere nogle konkrete ændringer.

Dette kommer der meget mere information om i løbet det kommende år, og I kan derfor se frem til, at der bliver afholdt en række oplysende og debatterende beboermøde for at skabe de bedste vedtægter for foreningen samt minimum to ekstraordinære generalforsamlinger for at få de endelige vedtægter implementeret.

Reetablering af de grønne områder

Det omfattende vindues- og facadeprojekt har været hårdt ved de grønne områder. Vi kommer derfor til at arbejde målrettet med at reetablere områderne som nævnt i ovenstående.

Varmeanlæg

Over de næste ti år har HOFOR planer om at sænke fremløbstemperaturen på fjernvarmen. Det betyder, at det kan blive svært for enstrengede varmeanlæg at holde en konstant temperatur og dermed, på tilfredsstillende vis, opvarme ejendommen. Vi ønsker derfor at igangsætte et forprojekt inden for den budgetterede ramme under "projekter", til at afdække hvilke konkrete konsekvenser dette vil have for ejendommene.

Tak fordi du læste med. Rigtig glædelig jul og godt nytår!

På vegne af Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Ryparken

Anne Steiner Jensen, Negin Igderi, Maria Niaz Bartholdy, Sarah Adolphsen, Sebastian Bøe, Søren Giversen og Mathias Lyng Nikolajsen