

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
832 16.01.2012 lp

**Referat af ekstraordinær generalforsamling  
i Andelsboligforeningen Ryparken**

År 2012, torsdag den 12. januar kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø, med følgende

**Dagsordenen:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Gennemgang af ny vedligeholdelsesplan.
3. Bestyrelsen fremsætter forslag om sikring af kældre mod oversvømmelse, ekstra isolering af ejendommen samt vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelsesplan og overslagsbudget udarbejdet af teknisk rådgiver Peter Jahn & Partnere A/S og forslag og budgetoversigter udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S var vedlagt.

**Til stede var:**

62 andelshavere, heraf 13 ifølge fuldmagt, advokat Henrik Bræmer, Horten, tekniske rådgivere Claus Dam og Martin Thomsen fra Peter Jahn & Partnere A/S, Christian T. Christiansen og Mette Krog fra Sven Westergaards Ejendomsadministrations afdeling for Lån & Byg samt administrator Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formanden, Jacob Præst bød velkommen til de fremmødte og præsenterede bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende i "panelet". Han oplyste følgende om baggrunden for indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling:

" På generalforsamlingen i januar 2011 oplyste jeg, at bestyrelsen i løbet af efteråret 2011 ville opdatere ejendommens vedligeholdelsesplan gældende for 2012-2021. Ifølge seneste plan fra januar 2009 skulle vi bl.a. have renoveret alle trappeopgange i 2010 & 2011 samt påbegynde

tagudskiftning i 2012. Vi er kun nået halvvejs med trapperenoveringen, fordi vi har valgt at være tilbageholdende pga. den økonomiske krise. I forhold til udskiftning af tagene har tekniske rådgivere gennemgået tagene – og konklusionen er, at tagene kan holde mindst 10 - 15 år forudsat løbende vedligeholdelse. Alt i alt har det været nødvendigt at udarbejde en ny plan, som vi om lidt præsenterer her for generalforsamlingen. I øvrigt oplever vi, at potentielle købere af andelsboliger er meget interesserede i vores vedligeholdelsesplan, da de gerne vil vide, om boligafgiften forventes at stige markant i nærmeste fremtid.

Samtidig med vores overvejelser omkring en ny vedligeholdelsesplan - er Ryparken blevet ramt af oversvømmelser tre gange inden for kun 12 måneder som følge af skybrud over København. Det har været til stor gene for beboerne og vores ansatte – og mange frygter næste regnsæson til sommer. Metrologerne taler om større risiko for ekstremt vejr pga. klimaforandringer – og selv om Københavns Kommune arbejder på langsigtede løsninger, så ønsker vi i bestyrelsen en hurtig og sikker løsning for vores ejendom. Denne løsning vil blive præsenteret her i aften. Alle kloakker i området løber forbi Ryparken. Alle beboerne i A/B Ryparken havde travlt med at tømme kælderrum. Der skal findes en løsning. Københavns kommune mener, at alt kloakvand skal gennem et rensningsanlæg og videre ud i Øresund.

Vi er så heldige, at renten er faldet til et historisk lavt niveau. Det er pludselig blevet meget billigt at låne penge – og det er derfor meget attraktivt at igangsætte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Bestyrelsen ønsker derfor at ”smede mens jernet er varmt” og har sammensat en pakke af projekter, der vil komme alle beboere til gode. Pakken består af:

- 1) Sikring af kældre mod oversvømmelse ved etablering af højvandsluk og faskiner
- 2) Efterisolering af ydermure og etageadskillelser mod loft og kælder for bedre varmekomfort og lavere varmeregning. Energimærket forbedres.
- 3) Renovering af trappeopgange i de sidste 6 blokke.
- 4) Reparation af kritiske fuger i murværk og rundt om vinduerne for at undgå vandindtrængning
- 5) Udskiftning af nedslidt garage og udbygning af genbrugspladsen.

Det koster ca. 28 mio. kr. at gennemføre projekterne – og det bliver finansieret via tilskud fra Københavns Energi til faskiner, låneomlægning, optagelse af nye realkreditlån, foreningens egne midler m.v. Takket være den lave rente vil boligafgiften kun stige med 4 % fra 1. marts 2012. Varmebesparelsen forventes dog at udligne denne stigning – så bliver det et stort rundt nul for de fleste.

Claus Dam vil senere gennemgå den opdaterede vedligeholdelsesplan.”

### **Dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent.**

Formanden, Jacob Præst foreslog advokat Henrik Bræmer som dirigent og Lis Petersen som referent.

Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Henrik Bræmer takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne med mindst 7 dages varsel. Indkaldelsen var blevet omdelt den 19. december 2011. Fristen var således overholdt, ligesom indkaldelsen indeholdt dagsorden, som anført i vedtægternes § 23.

Ingen havde på forespørgsel indvendinger herimod eller bestred det fremførte.

Endvidere erklærede dirigenten generalforsamlingen for beslutningsdygtig, idet 62 af de i alt 348 andele var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 af medlemmerne (svarende til 44 andele) være repræsenteret.

Han gjorde opmærksom på, at bestyrelsens forslag om sikring af kældre mod oversvømmelse, ekstra isolering af ejendommen samt vedligeholdelsesarbejder ikke kunne vedtages endeligt, idet forslaget jf. vedtægternes § 25.2 krævede, at mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer (232) var repræsenteret. Såfremt forslaget kunne opnå et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer, kunne forslaget vedtages foreløbigt, hvorefter der indkaldes til en ny generalforsamling, hvor forslaget kunne endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger. Skulle det ske, at noget ikke er blevet ført til referat som forventet, er man velkommen til at eftersende et notat senest 8 dage efter referatets udsendelse til Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, der så vil sørge for, at det bliver distribueret til andelshaverne.

## **Dagsordenens punkt 2: Ny vedligeholdelsesplan**

Claus Dam fra Peter Jan & Partnere A/S, der i samråd med bestyrelsen og ejendomsinspektøren havde udarbejdet vedligeholdelsesplanen for tidsrummet 2012 - 2021 med tilhørende budget, gennemgik vedligeholdelsesplanen og budgettet, der begge havde været udsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen.

Han oplyste, at for planlagt og løbende vedligeholdelse er der afsat penge i driftsbudgettet. Arbejderne er prioriteret med A – vigtigt, B – udføres snarest, C – kan vente. 1-2-3 god stand, 4-5-6, middelgod stand, 7-8 dårlig stand.

### **01 – Tag**

Claus Dam oplyste, at der i foreningens regi i øjeblikket foretages udskiftning/reparation af de utætte tagvinduer. Løbende vedligeholdelse udføres på tagene.

En andelshaver oplyste, at der også er et utæt tagvindue over ham. Hvornår bliver det udskiftet? Jacob Præst oplyste, at ejendomskontoret kikker på det. Såfremt der er andre, der har observeret utætte tagvinduer, bedes det oplyst til ejendomskontoret. Da der skal afleveres en nøgle, vil der blive afleveret et brev til andelshaveren om tidspunktet for udskiftningen.

### **02 – Kælder/fundament**

Det oplystes, at pengene skal bruges på kritiske kældre. (Blok 9 ligger lavest)

### **03 – Facader sokkel**

En andelshaver oplyste, at væggene ikke er ens i blokkene. Det er ikke alle steder, der kan hulmursisoleres.

Claus Dam svarede, at det er korrekt, at der er forskel på blokkene, men alt hvad der kan hulmursisoleres, bliver det.

Beboeren i Ryparken 12, st., påpegede, at hun ikke får gavn af isolering i muren.

På spørgsmål, om man ikke kunne bygge udenpå de bygninger, hvor der ikke er hulmur, svarede Claus Dam: Nej, det kan man ikke, ejendommen er bevaringsværdig.

### **04 - Vinduer**

En andelshaver påpegede, at der ikke er isoleret ved vinduet.

Jacob Præst svarede, at man må starte et sted, og at der vil blive isoleret i muligt omfang. Der udføres i foreningens regi løbende servicering af vinduerne.

### **05 – Udvendige døre**

En andelshaver påpegede, at der kan monteres sikringsbeslag på dørene som en foranstaltning mod, at dørene bliver smadret ved indbrud.

Jacob Præst svarede, at hvis folk vil ind, kommer de ind. Hvis man sætter sikringsbeslag på, er det ikke kun døren med også karmene, der bliver smadret.

### **06 – Trapper**

Renovering af de resterende 6 trappeopgange igangsættes i 2012.

Linoleumsbelægning skiftes, hvor det skønnes nødvendigt.

Udvendige trappetrin skiftes løbende. Et spørgsmål om penge.

### **08 – Etageadskillelser**

Jacob Præst oplyste, at isolering af etageadskillelserne gavner alle. Københavns Energi giver p.t. 25 øre pr. sparet kWh for den foranstaltning.

### **12 – Afløb**

Jacob Præst oplyste, at foreningen foretager partiel udskiftning af defekte faldstammer, hvor det er nødvendigt.

### **13 – Kloak**

Claus Dam oplyste, at Martin Thomsen, ligeledes fra Peter Jahn & Partnere A/S, særskilt vil gennemgå kloakprojektet til sikring mod opstuvende regnvand og etablering af faskiner under punkt 3.

Peter Johansen gjorde opmærksom på, at han havde fremsendt et forslag til bestyrelsen om, at der som minimum indhentes oplysninger om priser på etablering af anlæg til udnyttelse af regnvand til skyl i toiletter og måske også til tøjvask.

Jacob Præst svarede, at bestyrelsen finder, at det er et interessant projekt, men at det ikke kan betale sig at genbruge regnvand, idet der p.t. ikke gives tilskud til sådanne anlæg. Dernæst skal der ifølge Københavns Energi betales halv spildevandsafgift ca. 10 kr. pr. m<sup>3</sup>. Hvis foreningen havde et stort fælles vaskeri på ejendommen, kunne det give god mening at arbejde videre med forslaget, men da foreningen har 12 små vaskerier, vil det ikke give den store besparelse. Ifølge Københavns Kommune er projekter til genbrug af regnvand taget ud af offentligt regi, og tilskud hertil bortfaldet pr. 1. januar 2012.

Claus Dam oplyste, at han havde modtaget forslaget fra bestyrelsen. Det er ikke med i projektet, men vil kunne komme op på et senere tidspunkt.

### **19 – Friarealer**

En andelshaver bemærkede, at det var en dyr garage.

Jacob Præst oplyste, at den nuværende garage synker i den ene side. Garagen benyttes til foreningens maskinpark og af de ansatte på ejendomskontoret.

Der var spørgsmål til, om der opstilles en flaskecontainer på genbrugspladsen. Der blev også gjort opmærksom på problemer på genbrugspladsen med klunsere.

Jacob Præst svarede, at der ikke bliver opsat flaskecontainer. Det larmer for meget, når folk smider flasker i. Med hensyn til problemet med klunsere, er der ikke så meget, foreningen kan gøre ved det, men containerne bliver tømt ofte.

Claus Dam gennemgik budgettet for vedligeholdelsesplanen, der var opdelt i Budget A, Projekter, der forestås af Peter Jahn & Partnere A/S og Budget B, vedligeholdelsesarbejder, som foreningen selv står for.

Han gjorde opmærksom på, at alle budgettal er estimerede, men at det er budgettal, der ikke må overskrides.

Jacob Præst påpegede, at efter 2014 skulle der ikke de næste 8 – 10 år være store, dyre projekter. Vedligeholdelsesplanen er efter bestyrelsens mening dækkende for foreningens vedligeholdelsesbehov mange år frem.

Der blev blandt andet stillet følgende spørgsmål:

Er Nordhavnsprojektet skyld i jordrystelser og sætning i blok 10 og 11?

En andelshaver i nr. 18 havde observeret revner i lejligheden efter arbejdets påbegyndelse.

Jacob Præst oplyste, at der er overvågning af arbejdskørsel i forbindelse med Nordhavnsvejprojektet.

En andelshaver forespurgte: Når der udledes regnvand på jord, der i forvejen er mosejord, bliver det så ikke til mere mosejord?

Claus Dam: Det kræver geotekniske undersøgelser at fastslå, og disse er indeholdt i projektet.

Det blev præciseret, at alle budgettal er rådighedsbeløb, som ikke må overstiges. Projektet skal udbydes i licitation, hvorefter Peter Jahn & Partnere A/S i samarbejde med bestyrelsen indgår kontrakt med entreprenørerne. Endelig pris vil formentlig foreligge inden sommerferien, og arbejdet forventes at gå i gang lige efter sommerferien.

Bestyrelsen skal have mandat til udførelse af projektet, hvilket sker såfremt projektet vedtages med mere end en 2/3 på denne generalforsamling og med mere end 2/3 af de fremmødte på den ordinære generalforsamling den 26. januar 2012.

En andelshaver ønskede oplyst, om andelshaverne har ret til at gennemse bilag i foreningen. Da han i forbindelse med en tidligere byggesag havde bedt om aktindsigt, var der gået ca. 6 måneder, inden han fik lejlighed til at gennemgå bilag.

Henrik Bræmer svarede, at alle andelshavere har ret til at gøre sig bekendt med andelsboligforeningens bilag, når man kan præcisere, hvilket specifikt bilag man ønsker at se.

### **Dagsordenens punkt 3: Forslag om sikring af kældre mod oversvømmelse, ekstra isolering af ejendommen samt vedligeholdelsesarbejder.**

Jacob Præst havde i sin indledningstale oplyst om baggrunden for bestyrelsens forslag samt hvilke arbejder, projektet indeholder. Der var derfor ikke behov for en gentagelse heraf under dette punkt.

Ordet blev dog givet til Martin Thomsen fra Peter Jahn & Partnere, som fortalte mere konkret om sikringen af ejendommen mod opstuvende regn- og kloakvand. Martin Thomsen oplyste, at der etableres et regnvandsanlæg, hvor der installeres automatiske højt vandslukkere til offentlig hovedkloak til hver enkelt blok. Dette sikrer ejendommen mod udefra kommende regn- og kloakvand. For at kunne håndtere ejendommens eget regnvand i forbindelse med store regnskyl, etableres 5 stk. faskiner af ca. 46 m<sup>3</sup> ved opgravning i græsarealer, herefter udlægges en membran, på denne membran installeres plastkassetter i et dimensioneret antal. Når faskinerne er installeret reetableres opgravede arealer.

For tilslutning af regnvand til faskiner skal der etableres nye regnvandsledninger fra eksisterende tagnedløb, det vil derfor være nødvendigt, at opgrave i arealer og belægnings omkring bygninger for etablering af regnvandsledninger og brønde.

For yderligere sikring af kælderen mod opstuvende regnvand, etableres der mekaniske højt vandslukkere på samtlige gulvafløb samt automatiske højt vandslukkere på toiletter i kælderen. Der vil desuden blive etableret rottesikringer.

En andelshaver spurgte, om kommunen kunne være skyld i det opstuvende regnvand. Martin Thomsen oplyste, at dette har været undersøgt, men kommunen mener ikke at være skyld i dette.

En andelshaver spurgte, om der i forbindelse med etableringen af det nye regnvandsanlæg vil være øgede omkostninger til vedligeholdelse. Martin Thomsen oplyste, at der vil være øgede omkostninger til kontrol af højt vandslukkere 2 gange årligt, men at dette er indeholdt i den samlede vedligeholdelsesplan.

En andelshaver spurgte, om der kunne forventes en nedsættelse af forsikringspræmien ved etableringen af regnvandsanlægget. Det blev oplyst, at der ikke umiddelbart kan forventes nedsættelse af forsikringspræmien, men at dette vil blive undersøgt.

Herefter blev ordet blev givet til Christian Thomas Christiansen, som gennemgik økonomien i projektet.

Projektet har en samlet budgetramme på kr. 28.250.000. Man forventer at opnå et tilskud fra Københavns Energi på ca. kr. 5.000.000 ved anlæg af regnvandsfaskiner. Foreningen har endvidere kr. 4.700.000 i opsparede midler, som ønskes benyttet til finansieringen af projektet. Der er derfor behov for en fremmedfinansiering anslået kr. 18.543.750. Det koster anslået kr. 1.205.344 kr. årligt at finansiere 18.543.750. Der er i det juridiske forslag givet bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omlægning af eksisterende belåning, da dette er rentabelt pt. Ved en omlægning fremkommer en ydelsesbesparelse på anslået kr. 550.000, som i projektet fratrækkes de forventede merudgifter.

I forbindelse med omlægningen af eksisterende belåning og optagelse af ny tillægsbelåning til byggesagen, optages et 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag. I alt forventes de anslåede merudgifter at blive kr. 655.344, som skal opkræves hos de enkelte andelshavere. Dette resulterer helt konkret i en boligafgiftsstigning på 4 %, som iværksættes pr. 1. marts 2012. Andelshaverne kan dog, når projektet er gennemført, forvente en varmebesparelse som for langt de fleste vil betyde en opvejning af boligafgiftsforhøjelsen.

Christian Thomas Christiansen oplyste endvidere, at idet der er tilstrækkelige hensættelser i regnskabet, påvirker optagelse af forøget belåning ikke andelsværdien.

Det juridiske forslag blev gennemgået – ordlyden var følgende:

**”Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at gennemføre arbejderne i samråd med rådgivere, jf. oversigt over anskaffelsessum, finansieringsplan og finansieringsforslag udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 16. december 2011.**

**Arbejderne har en maksimeret samlet budgetramme på kr. 28.250.000,-**

**Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med teknisk rådgiver samt at indgå aftale med administrator og advokat om juridisk bistand og økonomisk byggestyring.**

**Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via opsparede midler samt foreningens øvrige midler, herunder træk på kassekredit og brug af vedligeholdelsesfonden jf. vedtægternes § 32.4, evt. optagelse af byggelån og endelig finansiering i form af realkreditlån.**

**Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af foreningens eksisterende belåning herunder løbetidsforlængelse jf. finansieringsplan og forslag af 16. december 2011.**

Forslaget vil medføre en boligafgiftsstigning på 4 %, som opkræves pr. 1. marts 2012.”

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

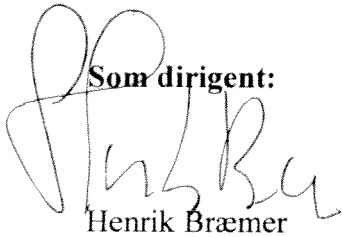
1 andelshaver stemte imod, mens de øvrige andelshavere stemte for forslaget, som herefter var **foreløbigt vedtaget med overvældende majoritet.**

Forslaget skal for endelig vedtagelse forelægges på en ny generalforsamling, hvor det kan endelig vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret, dog skal der være mødt 1/8 af medlemmerne.

Jacob Præst afsluttede generalforsamlingen med: Tak for i aften. Vi ses til den ordinære generalforsamling torsdag den 26. januar 2012 kl. 19.00 i **Lundehuskirken.**


Dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet og takkede for god ro og orden.

**Som dirigent:**




Henrik Bræmer

**Som referent:**

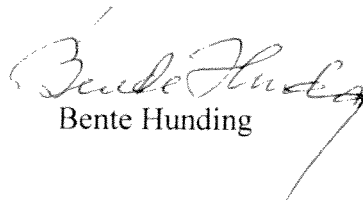


Lis Petersen

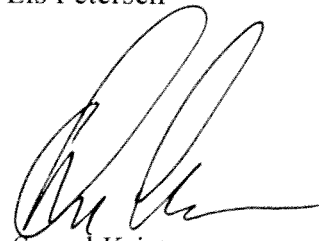
**I bestyrelsen:**



Jacob Præst  
Formand



Bente Hunding



Svend Kristensen



Valentina Lavacchi

Christian Arp-Hansen