



**REFERAT**  
af ekstraordinær generalforsamling i  
**Andelsboligforeningen Ryparken**  
Torsdag den 13. november 2008 kl.19.00

Generalforsamlingen afholdtes i Lundehuskirken, Strødamvej 1, 2100 København Ø

Til stede var:

104 andelshavere, heraf 26 ifølge fuldmagt, Michael Tarding og Jakob Stig Jørgensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, advokat Henrik Bræmer og advokat Jens Jakobsen fra advokatfirmaet Horten samt arkitekt Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere A/S.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag:
  - a. Ophævelse af beslutning om tagudskiftning og samtidig indretning af boliger i loftsarealet. Tillige med ophævelse af vedtagelsen af vedtægternes § 10A
  - b. Såfremt forslag 2 a ikke vedtages stilles der forslag om afskaffelse af pligt til køb af loftsareal i forbindelse med køb af øverstbeliggende lejlighed
  - c. Såfremt forslag 2 a vedtages, foreslås gennemført en tagudskiftning uden samtidig råindretning af boliger i loftsarealet.

På vegne af indkalderne bød Parthena Caracassis (PC) velkommen til de fremmødte, præsenterede kort grundlaget for den ekstraordinære generalforsamling, takkede for fremmødet og indstillede til de deltagende om at holde kommentarer og indlæg hurtige og præcise.

**Ad 1: Valg af dirigent og referent.**

På vegne af indkalderne foreslog Parthena Caracassis Michael Tarding som dirigent og Jakob Stig Jørgensen som referent.

Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Michael Tarding takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne med mindst 7 dages varsel. Indkaldelsen var dateret den 30. oktober 2008 og omdelt den 5. november. Fristen var således overholdt, ligesom indkaldelsen indeholdt dagsordenen, som anført i vedtægterne.

Ingen havde på forespørgsel indvendinger herimod eller bestred det fremførte.

Endvidere erklærede dirigenten generalforsamlingen for beslutningsdygtig, idet 104 af de i alt 336 andele var repræsenteret, heraf 26 ifølge fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 af medlemmerne (svarende til 42 andele) være repræsenteret.

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

### **Ad 2 a: Ophævelse af beslutning om tagudskiftning og samtidig indretning af boliger i loftsarealet. Tillige med ophævelse af vedtagelsen af vedtægternes § 10A**

Forslaget havde med indkaldelsen været udsendt i sin fulde ordlyd som forslag 2A, vedlagt underbilag. ene 2B (begrundelse for forslag B), 2C.1 (begrundelse for forslag C), 2C.2 (konsekvensberegning).

På vegne af indkalderne gennemgik Parthena Caracassis forslagene og baggrunden herfor. Baggrunden bundede i, at salg af de af tagprojektet berørte øverstbeliggende lejligheder var forsøgt længe, men uden held. Derfor opfordrede indkalderne, at tagprojektet droppes så andelsforeningen kan komme videre. Samtidig opfordredes der til at lave opsparing over de næste 10 år, så udskiftningen af taget til den tid ikke ville føles så dyr. Indkalderne opfordrede til et ja til 2 a og et nej til 2 c.

Herefter gennemgik indkalderne økonomien i en eventuel tagudskiftning. Taget var ikke blevet vedligeholdt i 3-4 år, så der krævedes 1.500.000 kr. at komme i gang. Herefter 200.000-300.000 i årlig vedligeholdelse. Det ville over 10 år give en vedligeholdelsesudgift på 86-110 kr. om måneden pr. lejlighed. Dette blev sammenlignet med udgifterne i forbindelse med udskiftning af hele taget. Udgifterne hertil ville betyde en 14 procent stigning i boligafgiften svarende til en månedlig udgiftsstigning på 473 kr. eller 676 kr. alt afhængig af renten.

Herefter påbegyndtes en debat om forslagene på dagsordenen.

Spørgsmål: Hvorfor valgte bestyrelsen at fremvise skræmmebilleder om taget, når alle kan se, at det bedst kan betale sig at vente med udskiftningen?

Svar fra bestyrelsesformanden: I princippet kan et tag holde for evigt. Det er blot et spørgsmål om, hvor mange penge, der lægges i det. På det tidspunkt, hvor tagprojektet blev igangsat, var der stor interesse i større lejligheder, og derfor blev der taget initiativ til projektet.

Spørgsmål: Hvorfor påstår rådgivningsfirmaet nu at taget kan holde i 10 år, når samme rådgivningsfirma for 1 ½ år siden sagde, at det snart ville kollapse?

Svar fra Claus Dam: Der var en stor fordel i at sammenkoble tagudskiftningen med en udvidelse med tagboliger, som der på det tidspunkt var stor interesse i. Men det er korrekt, at taget kan holde 10 år endnu, hvis der ofres tilstrækkeligt på vedligeholdelsen.

Kommentar fra bestyrelsen: Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at den ligeledes anbefaler et stop af tagboligprojektet. Ændringsforslagene som andelshaverne var fremkommet med i sommer førte godt nok til et nedslag på 300.000 kr. i pris, men da finanskrisen kom, var tiden løbet fra store byggeprojekter. Bestyrelsen slog fast, at taget på et tidspunkt skal skiftes og fortalte, at man havde brugt mange penge og trukket meget på kassekrediten i foreningen og bekendtgjorde så, at man kommer med en redegørelse for forløbet på den kommende ordinære generalforsamling i januar måned.

Kommentar fra andelshaver: Det blev fremført, at andelshaverne havde presset bestyrelsen til at stoppe projektet, samt at der var utilfredshed med, at bestyrelsen hele tiden trak processen ud, hvorfor andelshaveren bekendtgjorde, at han ikke længere havde tillid til bestyrelsen.

Kommentar fra en andelshaver: Der blev opfordret til, at der ikke peges fingre ad bestyrelse, som gør et godt stykke arbejde, og det blev sagt, at andelshaverne skulle huske på, at de selv havde givet bemyndigelse til projektet.

Spørgsmål: Der blev kommenteret på 10 års vedligeholdelsesplanen, som ifølge andelshaveren så vakkelvoren ud. Det blev fortalt, at andelshaveren selv havde arbejdet på A/B Ryparkens tag, og at det ikke så alt for godt vedligeholdt ud. Der blev sagt, at der blandt andet lå ituslåede tagsten på taget.

Kommentar fra andelshaver: Bestyrelsen har gjort et kæmpe stykke arbejde for børnefamilier, som havde stor interesse i større boliger.

Kommentar fra PC: Der blev taget et aktivt valg om ikke at gøre mere ved taget for et par år siden. Derfor kommer det nu til at koste flere penge. Men det er stadig inden for budgettet, og derfor skal der ikke påregnes huslejestigninger. Bestyrelsens beslutninger har ført til økonomiske problemer for flere andelshavere som er blevet stavnsbundet til deres lejligheder, da der ikke er købere og interesse for tagboligerne, og derfor er det vigtigt, at vi alle tænker på, hvad vi stemmer for. Det er alle andelshavernes ansvar, at sørge for at forslag der bliver stillet og stemt igennem til generalforsamlinger, ikke kommer til at påvirke negativt enkelte eller grupper af andelshavere. Eksempelvis ville det jo være urimeligt, hvis et forslag om højere husleje for alle dem på første sal blev stemt igennem, således at alle dem på de andre etager kunne slippe billigere i husleje.

Spørgsmål: Betyder forslag 2 c (udskiftning af taget), at vi udskifter taget eller kan vi beslutte det om 5-10 år.

Kommentar fra andelshaver: Taget bør skiftes nu, da det er mest rentabelt. Taget skal jo alligevel skiftes om 10 år.

Svar (PC): Vi skal finde den mest optimale løsning på problemet med taget. Det kan bedre betale sig, ikke at skifte taget nu, fordi det i længden bliver billigere.

Dirigenten gennemgik herefter formkrav og afstemningsteknik og dekreterede skriftlig afstemning om forslag 2 a. Dirigenten gjorde opmærksom på, at en endelig vedtagelse af forslaget på denne generalforsamling ville have krævet, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede var repræsenteret. Da dette ikke var tilfældet, kan forslaget kun vedtages, hvis mindste 2/3 af samtlige ja og nej stemmer på denne generalforsamling er for forslaget, og hvis forslaget efterfølgende vedtages med mindst 2/3 af samtlige ja og nej stemmer på en ny efterfølgende generalforsamling.

I alt 101 andele afgav stemme.

Resultatet blev 96 ja-stemmer og 5 nej-stemmer.

Referenten var kontrollør på optælling af afstemningen.

**Forslaget var således foreløbigt vedtaget.**

Bestyrelsen bekendtgjorde, at den ville indkalde til ekstraordinær generalforsamling i nær fremtid, hvor forslaget kan vedtages endeligt.

**Ad 2 b: Såfremt forslag 2 a ikke vedtages stilles der forslag om afskaffelse af pligt til køb af loftsareal i forbindelse med køb af øverstbeliggende lejlighed.**

Forslaget havde med indkaldelsen været udsendt i sin fulde ordlyd som forslag 2b, vedlagt underbilag.

Som konsekvens af vedtagelsen af forslag 2a, bortfaldt forslaget

**Ad 2 c: Såfremt forslag 2 a vedtages, foreslås gennemført en tagudskiftning uden samtidig råindretning af boliger i loftsarealet.**

Forslaget havde med indkaldelsen været udsendt i sin fulde ordlyd som forslag 2c, vedlagt underbilag.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslag 2c kunne vedtages med simpelt flertal. Vedtagelsen var dog betinget af, at forslag 2a blev endeligt vedtaget på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslagsstillerne motiverede forslaget: Det er vigtigt at stemme nej til forslaget, da det er bedre at vente med at skifte taget til om 10 år.

Spørgsmål: Kan vi forvente, at der fremsættes forslag om fond til udskiftning af tag i fremtiden

Svar (PC): Ved den kommende ordinære generalforsamling den 29/1-2009 stiller vi forslag til, hvordan foreningen bedst kan spare op.

Kommentar fra bestyrelsen: det blev bekendtgjort, at bestyrelsen ligeledes anbefaler et nej til forslag 2c. Det blev understreget, at der kan være fornuft i tagprojektet på et senere tidspunkt. Desuden blev det sagt, at bestyrelsen vender sig imod en opsparing, fordi en opsparing på 45 millioner kroner svarede til en boligstigning på 30 procent.

Kommentar fra andelshaver: Hvis vi starter med at spare op nu, kan vi lægge pengene til side fra salg af lejelejligheder i takt med at lejerne flytter ud. Det kan give os en opsparing på 30 millioner kroner.

Spørgsmål: Der blev spurgt til, hvordan man kunne vide, at en pris på udskiftning af taget på 45 millioner kroner, som det blev fremført i bilag 2c, ville være den korrekte pris om 10 år. Det blev desuden bemærket som kommentar til den foregående bemærkning, at man ikke kunne være forvisset om, at alle lejelejlighederne bliver fraflyttet inden 10 år.

Svar(PC): Indkalderne stiller forslag den 29/01-2009 på den ordinære generalforsamling om, at der må spares på udgifterne i fremtiden. Det blev sagt, at der ikke var råd til andet.

Spørgsmål: Er det ikke billigere at skifte taget nu end om 10 år?

Svar fra andelshaver Jakob Røtting: Parken Sport og Entertainment A/S har indstillet byggeriet af deres planlagt multihal i 12 måneder, fordi aktiviteten i byggebranchen falder inden for den nærmeste fremtid, og det derfor må forventes at priserne i byggeriet også falder.

Spørgsmål: Kan vi igangsætte forslag om nyt tagprojekt, hvis forholdene lige pludseligt viser sig gunstige?

Svar: Det kan der altid fremsættes forslag om.

Kommentar: Det blev understreget, at taget skal vedligeholdes, og det blev sagt, at både indkalderne og bestyrelsen anbefalede nej til forslag 2 c.

Bestyrelsen kommenterede, at der i den nærmeste fremtid er meget, der skal vedligeholdes i A/B Ryparken og at den derfor snart ville komme med vedligeholdelsesplan med oversigt over, hvad der skal vedligeholdes i fremtiden, så andelshaverne ikke blev overraskede.

Dirigenten gennemgik herefter formkrav og afstemningsteknik og dekreterede skriftlig afstemning.

I alt 100 andele afgav stemme.

Resultatet blev 93 nej-stemmer og 7 ja-stemmer.

**Forslaget om at udskifte taget nu var faldet.**

Dagsordenen var herefter udtømt.

Dirigenten opfordrede alle til også at møde op ved den kommende ekstraordinære generalforsamling, så forslagene kunne endeligt vedtages.

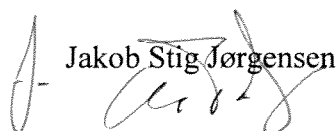
Dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



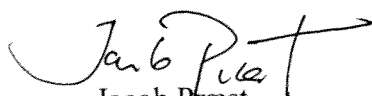
Michael Tarding

Som referent:



Jakob Stig Jørgensen

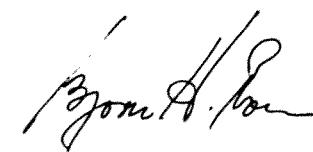
**I bestyrelsen:**



Jacob Præst  
Formand



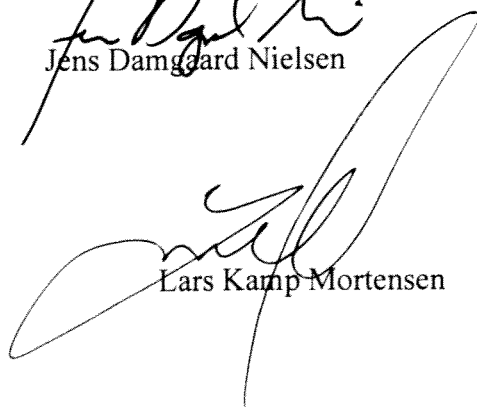
Jens Damgaard Nielsen



Bjørn H. Ron



Valentina Lavacchi



Lars Kamp Mortensen