



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
832 04.10.2007 lp

REFERAT

af ekstraordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Ryparken

Torsdag den 27. september 2007 kl. 18.30

Generalforsamlingen afholdtes i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø.

Til stede var:

130 andelshavere, heraf 51 ifølge fuldmagt, advokat Henrik Bræmer og advokat Jens Jakobsen fra advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm, teknikerne Claus Dam, Terkel Bo Grum-Schwensen og Jacob Lemche fra Peter Jahn & Partnere A/S, Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt inspektør Morten Hovgaard, ejendomskontoret.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.

Endelig vedtagelse af

2. Forslag:
 - a. **Tagudskiftning og etablering af mulighed for knopskydning, herunder vedtægtsændringer.**
 - b. **Såfremt forslag 2 a ikke vedtages endeligt stiller bestyrelsen forslag om tagudskiftning.**
 - c. **Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 22.**

Forslagene har været behandlet på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 11. september 2007, hvor forslag 2 a. og 2 c. blev foreløbigt vedtaget, jfr. vedtægternes § 25, stk. 2.

Formanden, Jacob Præst, bød velkommen til de fremmødte, præsenterede bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende i "panelet" og oplyste om forskellige praktiske forhold i forbindelse med generalforsamlingens afholdelse.

Ad 1: Valg af dirigent og referent.

På bestyrelsens vegne foreslog formanden 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. september 2007. 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 130 af de i alt 333 andele var repræsenteret, heraf 51 ifølge fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 af medlemmerne (svarende til 42 andele) være repræsenteret. Endelig vedtagelse af forslag 2.a og c krævede, at mindst 2/3 af summen af de afgivne ja- og nej- stemmer stemte for forslagene.

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

Ad 2 a: Bestyrelsens forslag om tagudskiftning og etablering af mulighed for knopskydning, herunder vedtægtsændringer.

Forslaget havde med indkaldelsen været udsendt i sin fulde ordlyd som bilag 1, vedlagt underbilagene 1A (foreløbigt byggebudget), 1B (konsekvensberegning) og 1C (forslag til vedtægtsændringer § 10 A).

Formanden, Jacob Præst, gennemgik kort tagprojektet og oplyste, at tagene inden for en kort årrække skulle udskiftes. Det kunne synes som en dyr løsning med den projekterede knopskydning, men denne løsning gav mulighed for større lejligheder i A/B Ryparken, der så bedre ville kunne fastholde beboerne, ligesom den gav indtægter til betaling af taget.

Claus Dam gennemgik projektet påny under fremvisning af billeder på storskærm. Gennemgangen anskueliggjorde den nuværende tilstand for A/B Ryparken, og hvorledes bygningerne kunne fremstå efter renovering med nye tage og udnyttelse af loftsarealet, ligesom han viste eksempler på indretning af lejligheder, hvor loftsarealet var inddraget.

Claus Dam henviste til "Spørgsmål & Svar omkring tagudskiftning med mulighed for knopskydning", der havde været omdelt på generalforsamlingen den 11. september, og som var vedlagt det fremsendte referat af generalforsamlingen samt de spørgsmål og svar, der fremgik af referatet og spurgte, om der var yderligere spørgsmål.

Spørgsmål: Vil der kunne udarbejdes forslag til møblering og opsætning af skillevægge i sammenlagte lejligheder?

Svar: Da det vil være individuelt, hvorledes beboerne ønsker at indrette og møblere lejlighederne, bliver der ikke udarbejdet sådanne forslag.

Spørgsmål: Hvornår starter projektet og hvornår slutter det?

Svar: Såfremt der opnås 30 % tilslutning til projektet, starter projekteringen i december 2007. Byggeriet forventes at gå i gang i 3. kvartal 2008, og forventes færdigt i 2. kvartal 2010.

Der var spørgsmål til, om det var blevet undersøgt, hvorvidt der var mulighed for solfangeranlæg, ligesom der var spørgsmål til regnvandsopsamling til brug for vask og toilet.

Claus Dam svarede, at han havde undersøgt muligheden for solenergi i forbindelse med nyt tag, men at det p.t. ikke kunne lade sig gøre. Vedr. regnvandsopsamlingstanke for brugsvand er det tidligere blevet undersøgt, men på grund af at kommunen ikke ønsker at lede forurennet regnvand ud i kloakrørssystemet, er det ikke muligt at få tilladelse hertil.

Herefter gennemgik advokat Jens Jakobsen igen kort den økonomiske del af projektet på storskærm. Han henviste til sin tidligere redegørelse på den ekstraordinære generalforsamling den 11. september 2007 og det udsendte referat samt til det af bestyrelsen udsendte beboerblad nr. 3 af september 2007 og efterlyste yderligere spørgsmål.

Der blev spurgt, om der kunne påregnes afskrivning af forbedringerne.

Jens Jakobsen svarede bekræftende. Dog ville der som udgangspunkt ikke blive afskrivning på kvistaltanerne. På velux-vinduerne vil der blive lang afskrivningstid eller ingen afskrivninger. Det vil komme til at stå i salgspapirerne.

Jacob Præst kommenterede, at der under forberedelsen af forslaget var arbejdet hårdt med at afveje, hvad andelsboligforeningen skal betale, og hvad andelshaveren skal betale, for at finde den bedste løsning for andelshaverne.

Der var spørgsmål til, om andelshaveren selv kan udføre egne færdiggørelsesarbejder.

Claus Dam svarede bekræftende, men kvaliteten skal være i orden og installationer skal udføres af autoriserede håndværkere. Der vil blive udarbejdet en teknisk beskrivelse af bl.a. færdiggørelsesarbejderne, og derudover vil køberne evt. blive tilbudt "standardpakker" på disse arbejder, indeholdende teknisk bistand og byggesagsadministration.

På en bemærkning fra en andelshaver om, at prisen for køb af loftsrum og indretning af lejlighed var for dyrt, blev det pointeret, at det er helt op til den enkelte andelshaver at bestemme, om man vil købe eller ej.

Der blev en livlig debat om projektet med mange synspunkter både for og imod.

En andelshaver mente, at det var en forkert procedure, at sagen var fremlagt, som det var et valg mellem en boligafgiftsstigning på 7% eller 17%. Der kunne findes andre modeller og fordelingsnøgler, der var mere retfærdige, således at det blev billigere for de øverste lejligheder og dyrere for de nederste lejligheder.

Dirigenten oplyste, at der ikke var stillet modforslag til projektet, hvorfor det var det foreliggende projekt, vedtaget foreløbigt på den ekstraordinære generalforsamling den 11. september 2007, der skulle stemmes om.

En andelshaver ytrede bekymring for den situation, hvor en lejlighed på øverste etage, der ikke var købt loftsareal til, ønskes solgt, og hvor køber tvinges til at købe loftsrummet. Hvad hvis der ingen køber er til lejligheden på ventelisterne. Hvor lang tid går der, inden den overgår til salg på det frie marked, og hvad så hvis den stadig ikke bliver solgt.

Jacob Præst svarede, at bestyrelsen i henhold til de foreslåede vedtægtsændringer kan sætte prisen på loftsrummet ned, hvis der generelt opleves problemer med at sælge andelslejligheder med loftsrum til fuld pris. Hvis der kun opleves problemer med én eller få lejligheder, og det kan henføres til konkrete forhold vedrørende andelslejlighedens nuværende stand, indretning eller lignende, er det ikke kun foreningens problem. I øvrigt overvejer bestyrelsen at oprette en ny ekstern venteliste for købere til de øverste lejligheder. Der blev i øvrigt henvist til den tilsvarende diskussion på generalforsamlingen den 11. september 2007.

Der var spørgsmål til, hvad andelshavere på 1.sal, der gerne vil have en øverstbeliggende lejlighed, skulle gøre.

Bestyrelsen oplyste, at de øverstbeliggende lejligheder har retten til at købe loftsrum. 1. sals lejligheder kan byttes med øverstbeliggende lejligheder, men for at købe loftsareal til favørprisen på kr. 6.509,80 pr. m² skal byttet være gennemført inden den 14. december 2007.

Der var spørgsmål til nødvendigheden af at skifte tagene nu.

Claus Dam oplyste, at det højst kunne vente et par år. Med det fremlagte projekt kunne man "slå 2 fluer med et smæk". Tingene skal gøres i den rigtige rækkefølge. Hvis der kun bliver udskiftet tage nu, vil en senere "knopskydning" af de øverste lejligheder være urealistisk.

Den enkelte andelshaver skal være bygherre på færdiggørelsesarbejderne i egen bolig og søge kommunen om byggetilladelse.

Dirigenten gennemgik herefter formkrav og afstemningsteknik og dekreterede skriftlig afstemning.

I alt 130 andele afgav stemme.

Resultatet blev 115 ja-stemmer og 15 nej-stemmer.

2 andelshavere var kontrollører på afstemningen.

Forslaget blev endeligt vedtaget med kvalificeret majoritet.

Ad 2 b: Tagudskiftning.

Forslaget bortfaldt.

Ad 2 c: Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 22.

”(22.2) Foreningen må ikke sælge den sidste udlejede lejlighed (erhverv eller bolig).”

Forslaget blev sat til afstemning.

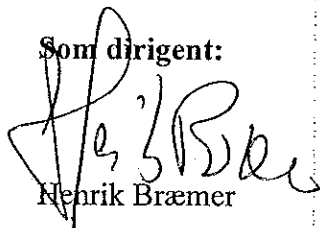
Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Dagsordenen var herefter udtømt.

Jacob Præst sagde tak for en god generalforsamling, tak for i aften og gjorde opmærksom på, at **sidste frist for køb af loftsareal til gl. andelskrone (kr. 6.509,80 pr. m2) er den 14. december 2007 kl. 12.00**

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

Som dirigent:



Henrik Bræmer

I bestyrelsen:

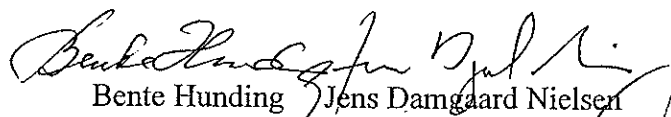


Formand, Jacob Præst

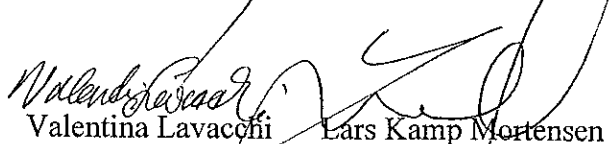
Som referent:



Lis Petersen



Bente Hunding Jens Damgaard Nielsen



Valentina Lavacoffi Lars Kamp Mortensen