

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

Ejd.nr.: 1-832
Dato: 04.02.2015

Referat af 18. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2015 den 29. januar kl. 19.00 afholdtes i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø, ordinær generalforsamling i A/B Ryparken med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Hvis foreningen efterfølgende modtager en lavere offentlig ejendomsvurdering, fastholdes andelsværdien på kr. 6.610,00 indtil næste ordinære generalforsamling, såfremt foreningens reservation til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen kan dække faldet.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
Bestyrelsen stiller følgende forslag:
 - a. Tilføjelse til vedtægternes § 11.2
 - b. Ændring af vedtægternes § 13.2

6. Valg.
 - a. Valg af formand.
Jacob Præst er fraflyttet foreningen den 1. oktober 2014.
Næstformand Svend Kristensen er i henhold til vedtægterne indtrådt som formand indtil næste ordinære generalforsamling. Han er villig til valg som formand.
 - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Svend Kristensen og Charlotte Jensen er på valg. Charlotte Jensen er pr. 1. april

2014 fraflyttet foreningen.

1. suppleant Merethe K. Plum er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Charlotte Jensen.

2. suppleant Søren Giversen er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Svend Kristensen, der fungerer som formand.

Begge er villige til valg som bestyrelsesmedlemmer.

c. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.

7. Eventuelt

Til stede var:

88 andelshavere, heraf 14 ifølge fuldmagt. Til stede var endvidere revisor Hanne Sandersen, advokat Henrik Bræmer og administrator Lis Petersen, begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt bygningsrådgiver Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere A/S.

Formanden, Svend Kristensen, bød de fremmødte velkommen og præsenterede bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende i "panelet". Han oplyste om forskellige praktiske forhold i forbindelse med generalforsamlingens afholdelse og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Bræmer som dirigent og administrator Lis Petersen som referent.

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

Dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent

Henrik Bræmer blev valgt som dirigent, og Lis Petersen blev valgt som referent. De blev begge valgt uden modkandidater.

Henrik Bræmer takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne. Den skulle afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning den 30. september 2014, skulle varsles ved opslag inden 4 uger før afholdelsen og indkaldes med mindst 14 dages varsel. Meddelelse om generalforsamlingen var slået op 4 uger før, og indkaldelsen blev omdelt den 13. januar 2015. Fristerne var således overholdt, ligesom indkaldelsen indeholdt dagsordenen, som anført i vedtægternes § 23.

Ingen havde på forespørgsel indvendinger herimod eller bestred det fremførte.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen for beslutningsdygtig, idet 88 af de i alt 365 andele var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 (46) af foreningens medlemmer være repræsenteret.

Dirigenten oplyste, at der inden fristens udløb var indkommet følgende forslag:

5.c Forslag fra Katrine Bruun, Ryparken 18, st.tv., om at bestyrelsen indhenter en valuarvurdering.

5.d Forslag fra Annette Springborg, Ryparken 68, 2.tv., med 4 punkter om ændringer i formandens beretning og budgettet for 2014/15.

5.e Forslag fra Bente Hunding, Ryparken 68, st. th., om opstart af projektet "tagudskiftning".

Forslagene havde været opslået i opgangene i mindst 3 dage.

Dirigenten oplyste, at forslag 5.c fra Katrine Bruun om at indhente valuarvurdering ville blive behandlet under punkt 3. Godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen. Forslag 5.d fra Annette Springborg, indeholdende 4 punkter ville blive behandlet i forbindelse med budgettet.

Dirigenten oplyste endvidere, at forslagene 5.a. og 5.b krævede kvalificeret flertal for endelig vedtagelse. Han ville gennemgå reglerne i forbindelse med behandlingen af forslagene.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen havde været udsendt sammen med indkaldelsen til samtlige andelshavere, og lød således:

”

Den nye bestyrelse har i nærværende beretning sat ord på de væsentligste forhold i det forgange år.

Bestyrelsen har for ganske kort tid siden fået opdateret tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanen, begge dele kan ses på foreningens hjemmeside www.ryparken.dk

Projekter og vedligeholdelse ***Hoforprojektet***

Projekt Nordhavnsvej

I forbindelse med nedbankning af spunsvæg på Lyngbyvej har opkørslen fra Hans Knudsens Plads været spærret i ca. 2 måneder. Der har i øvrigt været et meget fint samspil med projektlederne, ikke mindst projektets størrelse taget i betragtning. Der savnes dog fortsat parkeringspladser langs Lyngbyvej.

Vejret - skybrud

Nyt nøglesystem

Nyt vaskeri

Der er ændret vaskeri i blok 10 efter samme model i blok 11. På grund af medlemshenvendelser har det vist sig, at der var behov for endnu et tørrerum, da der var plads og mulighed herfor. Det ekstra tørrerum er nu etableret.

Tage

Samtlige tage er efter stormen "Bodil" blevet understrøget for at vi kan udskyde tagudskiftning til 2019. I skrivende stund kan vi glæde os over, at efter stormene "Dagmar" og "Egon" har vores tage umiddelbart ikke lidt skade.

Økonomi

Valuar vurdering Låneomlægning

Af de likvide midler er der anvendt ca. kr. 2,4 mio. kr. til indfrielse af prioritetsgæld. Den opdaterede vedligeholdelsesplan giver anledning til at bestyrelsen skal overveje finansiering af projekterne før gennemførelse af de dyreste poster i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen følger udviklingen i rentemarkedet og mulighederne for omlægning af lån med hjælp fra rådgivere og långiver. Den lave rente kan medføre, at der overvejes fremskyndelse af store projekter i vedligeholdelsesplanen.

Salg af andele

I det sidste år, har købere af andelslejligheder været meget interesseret i at købe lejligheder i vores forening. Det har betydet at mængden af lejligheder der er til salg er reduceret og der er næsten udsolgt.

I øjeblikket er 10 andelslejligheder sat til salg der er ingen tidligere lejeboliger til salg, 3 nye lejeboliger er opsagt og vil blive sat til salg.

Der blev i regnskabsår 1. oktober 2013 til 30. september 2014 solgt og overdraget 50 lejligheder, af disse var de 6 lejligheder tidligere lejeboliger.

I nuværende regnskabsår 1. oktober 2014 til 30. september 2015 er der indtil dato solgt og overdraget 15 lejligheder, yderligere er der solgt 3 lejligheder som vil blive overdraget i løbet af de næste par måneder.

Det nye forenings år – 2014/15

Bestyrelsen har i det nye år følgende øverste prioritet:

*nyt dørtelefonssystem med indbygget kamera – finansieres over de likvide midler
udskiftning af forsyningsrør i kældre i 2 blokke*

Løbende vedligeholdelse herunder forsæt udskiftning af 1 vaskeri

Eventuel konvertering af lån

Nyhedsbreve udsendes løbende, når der er nyheder og informationer til medlemmerne.

Hjemmesiden opdateres oftere med relevante informationer.”

Formanden eller den øvrige bestyrelse ingen tilføjelser.

På dirigentens forespørgsel, om der var bemærkninger til beretningen, bemærkede Bente Hunding, at hun fandt det forkert med hensigtserklæringer i beretningen vedrørende fremtidige projekter. Efter hendes mening burde det være generalforsamlingsbeslutninger i det nye foreningsår.

Svend Kristensen gjorde opmærksom på, at projekterne er oplistet i budgettet for det nye foreningsår, hvor man kunne stemme ja eller nej.

Bente Hunding oplyste, at det kunne hun ikke gennemskue.

Flere andelshavere gav udtryk for, at det ville være rart med en større gennemsigtighed vedrørende projekter, der var ”gemt i budgettet”.

Bestyrelsen oplyste, at for så vidt angår dørtelefonanlægget, tager bestyrelsen dette punkt ud af beretningen. Punktet vil blive drøftet under budgettet.

Bygningsrådgiver Claus Dam oplyste, at andelshaverne kunne stille bygningstekniske spørgsmål til ham og gjorde opmærksom på, at en revideret vedligeholdelsesplan var udarbejdet og lagt på foreningens hjemmeside.

Flere andelshavere havde bemærket, at der i vedligeholdelsesplanen var beskrevet, at der var asbest i rørisoleringen, og under nr. 18 var det blevet blotlagt. Der må vel være asbest i isoleringen i alle varmerør.

Claus Dam oplyste, at det forventes, at der er asbest i alle rørisoleringerne i kælder og på loft. Asbest skal indkapsles eller fjernes. Dette bliver efter planen udført i 2015.

Han oplyste endvidere, at Bente Hundings forslag godt kunne lade sig gøre, men alle tagene trænger til udskiftning. Udskiftning af tagene er ifølge vedligeholdelsesplanen fastsat til 2019, og prisen er beregnet til ca. 40 mio.kr., men projektet er ikke besluttet og skal selvfølgelig forelægges på en generalforsamling.

Der var spørgsmål til, om tagene var utætte.

Claus Dam oplyste, at tagene i øjeblikket er fine og vedligeholdte. Der bliver hvert år afsat penge i budgettet til nødvendig vedligeholdelse.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Revisor Hanne Sandersen gennemgik årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013-30. september 2014.

Hun oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Hanne Sandersen oplyste, at differencen på betalte og budgetterede ejendomsskatter skyldtes, at foreningen har regnskabsår pr. 1/10, således at der ved regnskabsårets afslutning kun var betalt for 3 kvartaler. Hun påpegede, at foreningen i regnskabsåret havde anvendt ca. 2 mio.kr. af den likvide beholdning til indfrielse af et mindre prioritetslån.

Efter revisors gennemgang af årsrapporten forespurgte dirigenten, om der var bemærkninger eller spørgsmål til årsregnskabet.

Der var spørgsmål til note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer. En andelshaver påpegede, at denne post var steget med næsten 20 %.

Revisor oplyste, at den primære årsag var containergård-projektet. Bestyrelsen tilføjede, at der havde været ansat en midlertidig ejendomsfunktionær til afhjælpning af projektet.

Dirigenten satte årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 med noter til afstemning.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik revisor værdifastsættelsen af andelskronen.

Hanne Sandersen oplyste, at bestyrelsen havde foreslået, at andelsværdien fastsættes uændret til kr. 6.610 pr. m². Herefter udgør reservationen til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursregulering m.v. ca. 30 mio.kr.

Hun oplyste endvidere, at beregningen var foretaget i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig vurdering). Den offentlige vurdering var pr. 1/10 2010 fastsat til 269 mio.kr.

Dirigenten satte **forslag 5.c fra Katrine Bruun** om, at bestyrelsen indhenter en valuarvurdering til behandling.

Forslaget havde rettidigt været ophængt i opgangene og lød således:

”Mit forslag er, at bestyrelsen indhenter en valuarvurdering, med henblik på at få en korrekt vurdering af hvad vores andele er værd i dag.

Igennem de seneste år er lejlighederne omkring os steget væsentligt i værdi, og vores andelskrone, og dermed priser på andele, ligger meget lavt sammenlignet med andre da vores andelskrone er baseret på den offentlige vurdering, som er fastlåst indtil 2018. Dette betyder to ting:

1. Alle andelshavere, der måtte sælge inden for de næste tre år, taber rundt regnet 100.000 for hvert salg.
2. Alle andelshavere, der vil blive boende går glip af muligheden for at forhandle en billigere rente på deres andelsboliger f.eks. til 3,75 %. Det siger sig selv at man kun kan forhandle med banken, hvis andelen er mere værd end det man skylder. Dette er ikke muligt når man f.eks. er teknisk insolvent, og man må derfor betale mellem 6-8 % i rente, som jeg har gjort nu siden 2008.

Det koster kun omkring 20.000 kr. at få udarbejdet en valuarvurdering, og mit forslag til afstemning er, at vi anvender 20.000 kr. til en valuarvurdering, med henblik på at få vurderet vores andele til den pris som markedet har i dag.

Jeg har ladet Wismann Property Consult A/S, der er ekspert i andelsboligforeninger, gennemgå vores regnskab og finansiering, og valuar Lars Wismann har fundet følgende optimeringsmuligheder:

1. Andelskronen kan forhøjes med op til 100 % eller kr. 6.500/m² mere end nuværende.
2. Der kan spares op til 2.600.000 på ejendommens drift.
3. Der kan spares op til 2.100.000 på de finansielle udgifter.
4. Boligyldelsen kan reduceres med op til 50 % eller kr. 1.900/md i gennemsnit.

Flere og flere andelsboligforeninger vælger nu valuarvurdering, grundet den fastlåste offentlige ejendomsvurdering, og såfremt bestyrelsen fastholder den nuværende lave andelskrone, vil vi i de næste tre år nærmest forære vores dejlige andelsboliger væk, samt gøre det umuligt for andelshavere at opnå bedre kreditvilkår i banken.

Jeg beder jer alle om at læse det vedlagte materiale, og møde op på generalforsamlingen og stemme for mit forslag, så vi i det mindste kan undersøge mulighederne for at gå over til valuarvurdering.”

Katrine Bruun var ledsaget af valuar Lars Wismann og overlod til ham at motivere forslaget.

Peter Johansen protesterede mod, at Katrine Bruuns rådgiver kunne få ordet, idet han på en tidligere generalforsamling var blevet nægtet, at hans rådgiver kunne få ordet.

Henrik Bræmer oplyste, at han ikke kunne huske episoden.

Lars Wismann fremførte sine synspunkter om ejendommens værdiansættelse og drift i øvrigt. Han plæderede for, at foreningen overgik til valuarvurdering, og at han udførte valuarvurderingen, idet hans erfaring var, at andre valuarers vurderinger ikke ville give det sande billede af ejendommens værdi, da de blot lagde nogle procenter til den offentlige vurdering. Han anbefalede sig selv til at foretage en valuarvurdering af A/B Ryparken. (Ifølge Lars Wismanns materiale ville prisen være 30.000 kr. + moms.) Han mente endvidere, at han som rådgiver for foreningen kunne finde driftsbesparelser og finansielle besvarelser, som oplyst i bilagene til forslaget. Han opfordrede administrator til at søge et billigere forsikringstilbud.

(Administrator har efterfølgende undersøgt foreningens forsikringsforhold og kan oplyse, at foreningen har en aftale med Dansk System Assurance, der jævnligt tester foreningens forsikringer i anerkendte forsikringsselskaber. Efter de enorme skybrudsskader i 2011 steg præmierne i Alm. Brand Forsikringsselskab voldsomt. Der var af dette forsikringsselskab pr. 1/10 2014 varslet stigning i den årlige præmie til kr. 505.000. Foreningen har haft et skadesforløb, der har udløst store erstatninger fra forsikringsselskabet. Ejendomsforsikringen er efter udbud pr. 1. oktober 2014 overgået til Gjensidige Forsikring til en årlig præmie på kr. 414.217).

Bestyrelsen oplyste, at man havde drøftet, om værdiansættelsen fortsat skulle ske efter den offentlige vurdering, eller om der skulle indhentes en valuarvurdering. A/B Ryparken har tidligere haft en valuarvurdering, der dog viste sig at ligge tæt på den offentlige vurdering. Bestyrelsen ønsker en stabil andelskrone og ikke en andelskrone på rutsjetur.

Bente Hunding oplyste, at hun støttede bestyrelsen i, at foreningen fortsat skulle være forsigtig og ikke vove sig ud i usikre tiltag.

Katrine Bruun bemærkede, at hun kun ønskede afstemning om en valuarvurdering.

En andelshaver ønskede en rapport og mere information om foreningens drift.

Flere andelshavere anmodede bestyrelsen om at indhente en valuarvurdering.

Henrik Bræmer oplyste, at en valuarvurdering kan benyttes i 18 måneder, men at der reelt skal indhentes en ny hvert år til brug for andelsværdiberegningen.

Efter en debat for og imod valuarvurdering omformulerede dirigenten med Katrine Bruuns billigelse forslaget til afstemning:

”Bestyrelsen indhenter en valuarvurdering inden næste generalforsamling.”

Forslaget blev vedtaget med majoritet.

Herefter blev andelsværdiberegningen i årsrapporten 2013/2014 sat til afstemning.

Værdiansættelsen blev godkendt som anbefalet af bestyrelsen med en uændret andelsværdi kr. 6.610 pr. m².

Dagsordenens punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften

Revisor Hanne Sandersen gennemgik driftsbudget for budgetåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014. Der var i budgettet indregnet en boligafgiftsstigning på 3 % pr. 1. marts 2015 til dækning af stigende driftsudgifter på ejendommen.

Hun bemærkede, at der kun var budgetteret med et mindre beløb til tomgangsleje for usolgte lejelejligheder, idet bestyrelsen påregner at få solgt de opsagte lejelejligheder hurtigt.

Der var spørgsmål til, hvorfor der i budgettet er den store stigning til ejendomsfunktionærer og renholdelse - fra regnskabets 2.459 mio.kr. til budgettets 2.9 mio.kr. Der er på ejendomskontoret ansat 3 funktionærer, og nu er der budgetteret med 4 funktionærer. Spørgeren ønskede at vide, hvad 4 funktionærer skulle lave, når de ikke står for trappevask. Der er heller ikke fjernet nedfaldne blade på området. Ligeledes burde funktionærerne foretage forefaldende arbejde i stedet for at antage et eksternt firma til haveanlæg.

Bestyrelsen oplyste, at der er meget forefaldende arbejde. Der havde været sygdom på ejendomskontoret, og funktionærer kan ikke opsiges, blot fordi de er syge. Endvidere pålægger kommunen foreningen ekstraarbejde med sorteringsopgaver af affald og storskrald. Haveanlæggene var retableret af gartnere, men de skal også vedligeholdes.

Bestyrelsen opfordrede beboere, der har spørgsmål til funktionærernes arbejde om at henvende sig på ejendomskontoret i kontortiden mellem 8 og 9 eller sende en mail til bestyrelsen. Bestyrelsen har tidligere forsøgt sig med åbent hus en gang om måneden, hvor beboerne kunne henvende sig for en dialog, men der kom ingen, hvorfor bestyrelsen ophørte med det.

Herefter blev forslag fra Annette Springborg, Ryparken 68, 2. tv., der rettidigt havde været opslået i opgangene, behandlet.
Forslagene lød således:

”Punkt 1.

I Formandens beretning under punktet ”Det nye foreningsår 2014/15” står, at bestyrelsen i det nye år prioriterer ”nyt dørtelefonsystem med indbygget kamera – finansieret over de likvide midler.”

Forslagsstilleren motiverede forslaget: ”Jeg har ikke lyst til et nyt dørtelefonsystem med indbygget kamera og synes derfor det er spild af penge, penge som kan bruges mere fornuftigt andre steder, f. eks. i stedet for en boligafgiftsstigning. Derfor ønsker jeg til afstemning følgende:

”AB Ryparken skal ikke have nyt dørtelefonsystem med indbygget kamera.”

Bestyrelsen fastholder forslaget om et nyt dørtelefonsystem med kamera, da der har været mange klager over det nuværende system, der er slidt. Med et kamera kan beboeren se, hvem man åbner for. Mange ældre har været utrygge ved måske at åbne for en person, som måske ikke er den, han udgiver sig for.

Der var spørgsmål til, hvad det koster at reparere det nuværende system, og hvad et nyt dørtelefonsystem koster uden kamera.

Bestyrelsen oplyste, at systemet bliver løbende vedligeholdt. Prisen med eller uden kamera ligger tæt på hinanden, og bestyrelsen har fået et godt tilbud.

Det blev forespurgt, hvor i lejligheden dørtelefonen sættes.

Bestyrelsen oplyste, at den bliver monteret lige inden for lejlighedens hoveddør, og at ComX-boksen bliver fjernet. Der vil blive indgået en serviceaftale. ComX-internet kører stadigvæk, indtil andet besluttet.

Peter Johansen forespurgte, hvorfor bestyrelsen ikke havde stillet et separat forslag i stedet for at pakke det ind i budgettet.

Bestyrelsen svarede, at det ikke var for at pakke forslaget ind, men at grunden var, at mange havde ytret ønske om et system, der virkede, og at der var midler til det.

En efterfølgende debat viste, at der var både for og imod nyt dørtelefonsystem.

Punkt 2

”I budgettet under ”Udgifter” ses det, at posten ”Ejendomsfunktionærer og renholdelse” stiger fra 2.459.696 kr. til 2.900.000 kr. altså en stigning på 440.304 kr. Jeg synes, at det lyder som en meget høj stigning og, at de penge kunne bruges i stedet for en boligafgiftsstigning. Derfor ønsker jeg til afstemning følgende:

Posten ”Ejendomsfunktionærer og renholdelse” skal ikke stige og i stedet skal pengene erstatte en boligafgiftsstigning.”

Bestyrelsen fastholder forslaget til budgettet og gjorde opmærksom på den høje standard, som foreningens bygninger og de mange grønne områder har.

Punkt 3 blev trukket tilbage af forslagsstilleren.

Punkt 4

I budgettet under ”Indtægter” ses det, at posten ”Boligafgiftsstigning 3 % fra 1/3 2015 stiger fra 0 kr. til 328.260 kr. Umiddelbart kan jeg ikke se, at denne boligafgiftsstigning er nødvendigt, så jeg ønsker til afstemning følgende:

Boligafgiften skal ikke stige 3 % - den skal slet ikke stige.”

Bestyrelsen fastholder forslaget om 3 % boligafgiftsstigning. Hvis den almindelige drift skal hænge sammen, er stigningen nødvendig. Blandt andet stiger de offentlige udgifter løbende.

Peter Johansen opfordrede til at stemme nej til budgettet og lade bestyrelsen se på Lars Wismanns redegørelse.

Herefter satte dirigenten budgettet for 2014/2015 i den fremlagte form og som indstillet af bestyrelsen til afstemning.

Driftsbudgettet for 2014/2015 blev vedtaget med majoritet med en boligafgiftsstigning på 3 % fra den 1. marts 2015.

Forslag 5 a og b

Bestyrelsen fremsætter forslag om tilføjelse til vedtægternes § 11.2

Nuværende formulering:

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller –låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som bortset fra i tilfælde af forældrekøb, kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Ændres til:

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller –låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som bortset fra i tilfælde af forældrekøb, kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsen kan forlange, at fremlejekontrakt udfærdiges af administrator, og fremlejer betaler gebyret herfor. Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for fremlejetager, eventuelt sideløbende med fremlejer.

Der var spørgsmål til administrator om nødvendigheden af, at det var administrator, der skulle udfærdige fremlejekontrakter, og om der ikke bare kunne lægges en standardkontrakt på hjemmesiden.

Administrator svarede, at det var vigtigt både for andelshaverens og foreningens skyld, at en fremlejekontrakt bliver udfærdiget korrekt og efter lejeloven.

Forslaget blev foreløbig vedtaget, idet mere end 2/3 af de afgivne stemmer stemte for

forslaget.

b. Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring af vedtægternes § 13.2

Nuværende formulering:

(13.2) I forbindelse med overdragelsen betaler overdrageren et ekspeditionsgebyr jf. § 15 stk. 2. Overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Ændres til:

(13.2) Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter, som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

Dirigenten oplyste, at forslaget var fremsat, for at vedtægterne kunne tilpasses ny lovgivning.

Forslaget blev foreløbig vedtaget, idet mere end 2/3 af de afgivne stemmer stemte for forslaget.

Dirigenten oplyste, at forslag 5.a og 5.b kunne endeligt vedtages på en ny generalforsamling med et flertal på mindst 2/3, uanset for mange stemmer, der er repræsenteret.

Forslag 5 e

Forslag fra Bente Hunding, Ryparken 68, st. th., om opstart af projektet ”tagudskiftning” snarest muligt.

Forslaget havde rettidigt været ophængt i opgangene og lød således:

”Foreningens rådgivere opstiller liste over, i hvilken rækkefølge, den enkelte blok trænger til tagudskiftning. (taget, der trænger mest, udskiftes først).

Tagudskiftningen sker i det tempo, der kan opspares de nødvendige midler til den enkelte blok. Midlerne tages fra 1) foreningens likvide midler, 2) den årlige besparelse på Nykredit lånet, 3) salg af lejelejligheder samt evt. 4) besparelse på omlægning/konvertering af Nordea lån.

Tagudskiftning/motivering.

A/B Ryparkens behov for tagudskiftning har været drøftet/nævnt på de fleste generalforsamlinger, siden jeg flyttede ind i foreningen i år 2000.

Jeg har i flere perioder siddet i bestyrelsen, hvor emnet har været drøftet. Det er mange gange endt med udskydelse. I den nyeste vedligeholdelsesplan med udskydelse tidligst til år 2019. Pris: 17 mill.

I årene 2007/2008 forsøgte bestyrelsen at få tagene udskiftet. Pris: 40 mill. Økonomien skulle bl.a. skaffes ved frasalg af loftsarealer til interesserede beboere på de øverste etager. Projektet blev ikke gennemført, da det viste sig for risikabelt dels p.g.a. manglen på interesserede købere samt de økonomiske omstændigheder dengang (begyndende krise). Uden

frasalg af loftsarealer ville tagudskiftningen have kostet boligafgiftsstigning på ca. 17 % (500 – 800 kr. pr. bolig)

Jeg finder det vigtigt, at det er os beboere, der bor i foreningen nu, der er med til at beslutte og betale en så vigtig forbedring af vores forenings bygninger – frem for blot at udskyde udgiften til fremtidige beboere.

En udskydelse til 2019 vil kunne betyde, at det i løbet af kort tid vil blive svært at sælge vores lejligheder. Udgiften vil kunne skræmme købere bort.

Jeg synes, det er vigtigt, at de penge, som foreningen får ind ved salg af lejelejligheder, bruges til nødvendige forbedringer.

Nye tage betyder samtidig besparelser på "vedligeholdelse af tage".

Forslagsstilleren tilføjede, at med et beløb på ca. 3,7 mio.kr. pr. tag ville der kunne udføres 3 nye tage i løbet af et par år. Alle tagene kunne være udskiftet i løbet af 10-12 år alt efter, hvor mange lejelejligheder, der blev solgt. Det er bedre at komme i gang.

Der var spørgsmål til, om pengene var afsat til tagprojektet i 2019.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke ville have alle pengene, hvorfor foreningen yderligere ville skulle optage lån.

Der var spørgsmål til, om det kunne undersøges at oplægge solceller på tagene.

Bestyrelsen svarede, at der er restriktioner ved bevaringsværdige bygninger, hvilket Ryparken er registreret som.

Der var spørgsmål til, hvor meget dyrere det er at udskifte tagene enkeltvis, end hvis alle tagene skiftes på én gang, og hvorfor ikke gøre det nu, hvor renten på lån er historisk lav. Det blev også påpeget, at beboerne ikke var interesseret i byggerod i 10-12 år.

Bente Hunding blev spurgt, om man skulle stemme om forslaget, eller om det var et skub til bestyrelsen.

Hun svarede, at hun forestillede sig, at der skulle stemmes om forskellige forslag på en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen oplyste, at man havde diskuteret tagprojektet, men at man gerne ville vente 1 års tid med at tage emnet op, også under hensyntagen til det byggerod, der er i forbindelse med Nordhavnsprojektet, men at bestyrelsen gerne ville have en tilkendegivelse af, om man skulle gå i gang tidligere. Til spørgsmålet om opsætning af solceller kunne bestyrelsen oplyse, at ifølge vedligeholdelsesplanen tager det 14 år at tjene de ekstra udgifter ind.

Der blev spurgt, hvilke tage der var værst.

Bestyrelsen svarede, at rådgiverne skulle se på det. Der er i forbindelse med de seneste 2 storme brugt mange penge på reparation, men det betyder også, at tagene er i en god stand i øjeblikket. Hele tagprojektet skal undersøges og gennemtænkes. Det skal gennemarbejdes, om tagene skal udskiftes ved opsparring eller ved optagelse af lån eller begge dele.

Der blev udtrykt ønske om en "tagkonto", og at bestyrelsen fremkommer med en samlet plan.

Bestyrelsen vil gerne lave et oplæg til en totalrenovation på grund af usædvanlig lav rente, men vil gerne vente.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

Dagsordenens pkt. 6 Valg.

a. Valg af formand for 2 år

Den konstituerede formand, Svend Kristensen, erklærede sig villig til valg som formand. Der var på dirigentens forespørgsel ingen yderligere, der ønskede at opstille som formand. Svend Kristensen var valgt som formand for 2 år.

b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Svend Kristensen og Charlotte Jensen var på valg. Svend Kristensen var valgt som Formand og Charlotte Jensen var fraflyttet foreningen. Suppleanterne Merethe K. Plum og Søren Giversen, der var tiltrådt som bestyrelsesmedlemmer, ønskede at opstille til bestyrelsen.

På dirigentens forespørgsel om der var flere, der ønskede at opstille til bestyrelsen, meldte Mohammad-Reza Langaroudi sig.

Da der var 3 kandidater til 2 bestyrelsesposter, dekretede dirigenten skriftlig afstemning. Resultatet af den skriftlige afstemning blev, at Merethe K. Plum og Søren Giversen var valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

c. Valg af 2 – 3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.

På dirigentens opfordring om at opstille som bestyrelsessuppleanter, opstillede: Jesper Hyldig, Amin Barrada, Mohammad-Reza Langaroudi og Katrine Bruun. Da der var 4 kandidater til 3 poster som suppleant, dekretede dirigenten skriftlig afstemning.

Resultatet af den skriftlige afstemning blev, at Jesper Hyldig, Amin Berrada og Mohammad-Reza Langaroudi blev valgt som suppleanter for 1 år.

Bestyrelsessuppleanter er:

1. Jesper Hyldig
2. Amin Berrada
3. Mohammad-Reza Langaroudi

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Svend Kristensen	Ryparken 48, 2. th.	På valg i år 2017
Bestyrelsesmedlem	Rikke B. Andersen	Ryparken 10, st.tv.	På valg i år 2016
Bestyrelsesmedlem	Ole Blom	Lyngbyvej 142, st.tv.	På valg i år 2016
Bestyrelsesmedlem	Merethe K. Plum	Ryparken 92, 2. tv.	På valg i år 2017
Bestyrelsesmedlem	Søren Giversen	Ryparken 6, st. tv.	På valg i år 2017
1. suppleant	Jesper Hyldig	Lyngbyvej 126, st.th.	På valg i år 2016
2. suppleant	Amin Berrada	Lyngbyvej 138, 2. th.	På valg i år 2016

Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Der var spørgsmål til, hvorfor man ikke kunne få P-tilladelse til en bil med papegøjeplader.

Bestyrelsen svarede, at der ikke er P-tilladelser nok i forhold til de beboere, der ønsker en P-tilladelse. Erhvervsbiler kan ikke få P-tilladelse, og papegøjeplade-biler er erhvervsbiler.

Spørgeren oplyste, at biler med papegøjeplader ikke er erhvervsbiler, men er at betragte som privatbiler.

Bestyrelsen oplyste, at hvis der kan føres dokumentation for, at papegøjeplade-biler er at betragte som privatbiler, vil reglen selvfølgelig blive ændret.

Der var opfordring til bestyrelsen om at indrette flere pladser til cykler og en cykelkælder mere i blok 5.

Peter Johansen foreslog, at bestyrelsen finder et nyt sted til afholdelse af generalforsamlinger, således at der var mere tid til diskussion, ligesom han ønskede afholdt beboermøder til diskussion om, hvad der sker i foreningen. Han påpegede igen, at hans personlige rådgiver ikke havde kunnet få taletid ved en tidligere generalforsamling.

Henrik Bræmer beklagede, hvis dette havde været tilfældet.

Ellen Togeskov bemærkede, at hun var ked af, at der var blevet sået mistillid til foreningens ansatte på ejendomskontoret, som gjorde et godt stykke arbejde med at holde bygninger og grønne områder m.m. i flot stand.

Der lød et kraftigt bifald til bemærkningen.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 23.00 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:




Henrik Bræmer

Som referent:



Lis Petersen

Bestyrelsen:



Svend Krigensen
Formand



Merethe K. Plum



Ole Blom



Rikke B. Andersen



Søren Giversen