

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

## **R e f e r a t**

af ordinær generalforsamling i

### **Andelsboligforeningen Ryparken**

torsdag den 25. januar 2007 kl. 19.00. Det var foreningens 10. ordinære generalforsamling.

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

#### **Til stede var:**

173 andelshavere og 26 fuldmagter, 199 andelshavere var således repræsenteret. Til stede var endvidere advokat Henrik Bræmer fra Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm, statsaut. revisor Hanne Sandersen fra Revisionsfirmaet Ernst & Young, arkitekt Claus Dam og ingeniør Terkel Bo Grum-Schwensen fra Peter Jahn & Partnere A/S, ingeniør Peter Pejtersen fra Wormslev Rådgivende Ingeniører A/S, Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og inspektør Morten Hovgaard, ejendomskontoret.

#### **Dagsordenen** var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag. Bestyrelsen fremsætter 4 forslag.
  1. Forslag vedr. låneomlægning og finansielle aftaler.
  2. Forslag om ændring af vedtægternes § 14. 1 A).
  3. Forslag vedr. COM-X.
  4. Forslag vedr. tagprojektudarbejdelse.
6. Valg:
  - a. Valg af formand for 2 år.

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

## 7. Eventuelt.

Formanden, Jacob Præst, bød de fremmødte velkommen, og udtrykte glæde over det store fremmøde. Han præsenterede bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende i ”panelet”

Jacob Præst oplyste om forskellige praktiske forhold i forbindelse med generalforsamlingens afholdelse. Herefter foreslog han på bestyrelsens vegne advokat Henrik Bræmer som dirigent og Lis Petersen som referent.

### **ad 1: Valg af dirigent og referent.**

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

Henrik Bræmer takkede for valget og indledte som dirigent med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den skulle afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning, den 30. september 2006, 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 var blevet omdelt den 10. januar 2007. Fristerne var således overholdt, ligesom indkaldelsen indeholdt dagsordenen, som anført i vedtægternes § 23.

Ingen havde på forespørgsel indvendinger herimod eller bestred det fremførte.

Endvidere erklærede dirigenten generalforsamlingen for beslutningsdygtig, idet 199 af de i alt 335 andele var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 (42) af foreningens medlemmer 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: Bestyrelsens beretning:**

Formand Jacob Præst indledte bestyrelsens beretning med at give et historisk overblik:

”Vores andelsboligforening har faktisk 10 års jubilæum i år. Foreningen blev stiftet den 12. januar 1997 – og vi overtog ejendommen 1. april 1997. Det gør denne generalforsamling til noget ganske særligt.

Vi blev til en andelsboligforening – fordi vi var bange for at blive opkøbt af en boligspekulant og miste indflydelse på vores ejendom og hverdag. Flere var dog lidt usikre på – om det ville gå godt som andelsboligforening. 233 valgte at blive andelshavere – og 169 valgte at fortsætte som lejere.

Jeg valgte selv at blive andelshaver – og overtog min lejlighed for 8.250 kr. I praksis fik jeg et andelsbevis og en check tilbage, fordi jeg som lejer havde forudbetalt husleje og depositum. Hvis vi senere beslutter at hæve andelskronen – vil samme lejlighed have en andelsværdi på ca. 360.000 kr. Så det har været en god forretning for den enkelte andelshaver.

På 10 år er vi blevet godt 100 flere andelshavere. Vi er p.t. 335 andelshavere – og flere kommer til i takt med, at vi kan sælge lejlighederne som andele.

Der er sket mange ting på de 10 år, vi har eksisteret som andelsboligforening. Vi har fået de overordnede strukturer og rammer på plads, genoprettet ejendommen, bygget nye varmecentraler, udført el-kapacitetsøgning, fået beboernet – og ikke mindst god styr på vores økonomi. Og måske lidt senere i aften tager vi første skridt mod en udskiftning af vores tage og indretning af tagboliger.

Der er også ting, som ikke har forandret sig på alle de år. I 1997 havde vi mange sager på manglende overholdelse af husorden – og det har vi skam også her i 2007. Jeg vil derfor sige et par ord om vores husorden.

### Husorden

Jeg har ikke tidligere talt specielt om vores husorden. Årsagen er, at de fleste af jer, der er til stede i aften, allerede kender vores husorden og i hvert fald viser hensyn til jeres naboer. Det har derfor ikke været nødvendigt at stå med en løftet pegefinger. I år vil jeg dog gøre en undtagelse – for referatet af denne generalforsamling bliver jo også læst af dem, som ikke er til stede i aften – og særligt nye andelshavere.

Som sagt har vi en husorden her i ejendommen – og den skal andelshavere såvel som lejere respektere. Vi har udarbejdet vores husorden i fællesskab – og den har til formål at sikre, at vi kan leve i ro og fred side om side. Husordenen er et sæt fælles leveregler i Ryparken.

Eksempler på overtrædelse af husordenen er at spille musik om natten, fodre katte, spille bold op ad muren, stille barnevognen i opgangen, parkere bilen midt på græsset eller cykle på gangstierne. Vi oplever, at folk lægger vægt på forskellige dele af husordenen. Nogen beboere synes, at det ikke er slemt at fodre måger. Andre kan ikke lide fodring af fugle – men synes til gengæld, at det er okay at parkere varebilen foran indgangsdøren. Og alle klager over hinanden.

Det er bestyrelsens ansvar at sikre, at ejendommens husorden såvel som foreningens vedtægter bliver overholdt. Vi har derfor gjort en ekstra indsats i år for at få flere til at overholde vores husorden. Administrationen har bl.a. sendt en del påbud til beboere, der konstant overtræder reglerne ved f.eks. at fodre katte og parkere varebiler ulovligt. Et skriftligt påbud hjælper – og hvis en beboer bliver ved med at ignorere vores husorden, bliver personen før eller siden ekskluderet.

Nogle beboere har lidt svært ved at blive irettesat – og bliver derfor meget vrede på os, når vi eller ejendomskontoret fortæller dem, at de gør noget forkert. Der har været situationer – hvor vi er blevet lovet tæsk. Heldigvis er de fleste meget fornuftige eller bliver det efter et stykke tid.

Jeg vil gerne bede jer alle om at være opmærksomme på vores husorden – og venligst minde jeres nabo om den – hvis han eller hun skulle glemme den. Vi planlægger at sende en frisk kopi af vores husorden til alle beboere i Ryparken. På den måde er vi sikre på, at alle stadig har den.”

Jacob Præst gav ordet til Bente Hunding.

### **Køb og salg af lejligheder**

Bente Hunding oplyste:

” Igen i år har der været travlt omkring køb og salg.

Der har været 50 salg/overdragelser. Af de 50 salg, er 8 leje-lejligheder, der er overgået til andele. Disse 8 salg har givet en ubudgettet indtægt på 980.861 kr. I foreningen er der nu 335 andele af 403 mulige.

Jeg har i år lavet lidt statistik på de 50 overdragelser:

- 4 overdragelser har været familieoverdragelser.
- 2 har været lejlighedsbytte til andre foreninger.
- 8 af salgene har været til intern venteliste.
- 4 af overdragelserne har været ledige lejligheder efter eksklusioner.

I forbindelse med salgene er der i regnskabsåret istandsat 25 lejligheder med nye badeværelser og nye elinstallationer.

Foreningens eksterne venteliste er næsten konstant på ca. 120 – 140 personer, men der er altid plads til flere.”

Jacob Præst fortsatte bestyrelsens beretning:

### **Vedligeholdelse i 2006 - og planer for 2007**

” Der har været travlt på ejendommen hele 2006. Det er specielt bredbåndsprojektet, der har puslet flere steder på ejendommen. Foreningen har også selv haft et par projekter:

#### **Videoovervågning og akustisk lys i kældergangene**

Vi har haft stor fokus på at skabe mere tryghed for beboerne, når de går i kælderen. Der har været for meget ballade og hærværk i vores kældre de sidste par år - og flere beboere har derfor ikke turdet gå ned for at vaske tøj. På sidste generalforsamling besluttede vi derfor at videoovervåge vores kældre. Systemet er allerede i drift med 46 kameraer - og de fungerer efter hensigten. Vi har meget få problemer med hærværk i kældrene - og dem, som laver hærværk, får vi let identificeret.

Vi har også valgt at få renoveret kældbelysningen. I mange kældre har der været mørkt og skummelt - og alene mørket har skabt utryghed specielt blandt børn og ældre. Nu er der kommet mere lys op. Lyset tænder automatisk ved en lyd, f.eks. åbning af en dør - og slukker, når der bliver stille igen. På den måde opnår vi også at spare på el-regningen.

#### Udskiftning af linoleum

Vi har også udskiftet en del linoleum i år - og vi forventer at skulle gøre det samme i 2007.

#### Rengøring af trapperum

Alle trappeopgange har fået en grundig rengøring for første gang i en menneskealder. Linoleum har fået en voksbehandling, og vægge og lofter er blevet grundigt vasket. En rengøring kan selvfølgelig ikke skjule, at vores trappeopgange trænger til maling. Ifølge vedligeholdelsesplanen vil det ske i 2009.

#### Maling af kælderindgangspartier

I de første 7 blokke er der et kælderindgangsparti. Forrige år fik vi fjernet rustne lister, der stak ud af murene - og efterfølgende repareret murværket. Sidste år fik vi så malet indgangspartierne, så det hele ser pænt ud igen. Derudover har vi opsat lamper i partierne - så det igen virker trygt og sikkert.

#### Reparation af indgangspartierne

I de sidste 4 blokke har vi fået repareret indgangspartierne, så de igen fremstår pæne. Arbejdet er endnu ikke helt færdigt, fordi vi venter på en fugemand. Vi regner med at få det færdiggjort til foråret.

Vores plan for vedligeholdelse i år er ikke helt færdig. Vi venter altid på, at vinteren er overstået for at få det bedste overblik. Vi forventer dog at skulle fortsætte med at skifte linoleum, udskifte kælderdøre til gamle affaldsrum, male enkelte indgangsdøre og udskifte defekte isoleringslister samt gennemgå fugerne i udvendige mure. Vi vil også begynde at kigge på vores veje og parkeringsarealer.

### Økonomi

A/B Ryparken er inde i en sund udvikling. Vi har fået godt styr på økonomien og kan derfor vedligeholde vores gamle ejendom.

Årets resultat er tilfredsstillende - og det skyldes bl.a. ekstraordinære indtægter på salg af lejelejligheder på ca. 1 mio. kr. og lavere finansieringsudgifter på 1 mio. kr. De ekstraordinære indtægter hensættes til vedligeholdelse. Jeg vil ikke gå i dybden af årsregnskabet her og nu, for det gennemgår vores revisor Hanne Sandersen lidt senere i aften.

Jeg vil dog gerne sige, at det er vigtigt for bestyrelsen, at vi fastholder den gode kurs. Indtægter og udgifter skal altid balancere. Dernæst skal vi kun bruge penge til vedligeholdelse, som vi har i foreningens pengekasse. Fastholder vi de principper - vil der være stabilitet i vores forening.

For et par år siden lagde vi lån om for at kunne få glæde af den lave rente. Renten er nu steget inden for den seneste tid. Sammen med vores revisor og administrator undersøger vi muligheden for at sikre os mod den stigende rente og højere ydelser. Vi har både renteloft på en del af lånene samt budgetteret med "worst-case" - så det er ikke et problem for os. Vi vil bare gerne fastholde den ekstraordinære besparelse på vores finansieringsydelser - som vi har haft glæde af de sidste par år. Vi har derfor stillet et forslag, der giver os bemyndigelse til at sikre os endnu bedre.

### **Bredbåndsprojektet**

Bredbåndsprojektet er stort set færdigt - men der er stadig en række problemer bl.a. på telefonerne, hvor man lyder som en frø ved interne kald i foreningen. I bestyrelsen er vi efterhånden blevet godt trætte af de forskellige problemer og specielt Com-X' langsommelighed. Og jeg ved, at de fleste beboere har det på samme måde.

Bredbåndsprojektet er faktisk et omfattende projekt, der består af fem dele: Internet, TV, telefoni, dørtelefoner og videoovervågning. De forskellige dele hænger tæt sammen - og det er måske ikke så underligt, at der kan være børnesygdomme i starten. Com-X har bare ikke været hurtige nok til at få dem løst.

De første faser i projektet har ellers kørt fint. Installationen i de enkelte lejligheder er sket uden de store problemer. Alle beboere har været gode til enten at være hjemme eller lægge en nøgle på ejendomskontoret. Faktisk har Com-X rost os på det område. I andre foreninger har Com-X åbenbart svært ved at få adgang til lejlighederne - men ikke i Ryparken.

Det er også gået godt med at få igangsat TV-delen. I bestyrelsen var vi bekymrede for, at noget skulle gå galt på specielt tv-delen. Vi fik derfor Com-X til at igangsætte TV-delen før tid - så vi ikke risikerede sort skærm under VM i fodbold. Og det kørte bare perfekt fra første dag.

Så blev det sommer - og vi skulle have installeret vores dørtelefoner. Firmaet demonterede de gamle dørtelefoner - og så gik alt i stå. Og vi har haft forskellige problemer med Com-X lige siden. Peter Peitersen, der er vores rådgiver, vil nu give en kort redegørelse og status for projektet."

Peter Peitersen gav en status på bredbåndet, som består af 5 moduler: Internet, TV, telefoni, dørtelefoner og videoovervågning.

"Internetforbindelsen blev færdig til tiden og fungerer godt.

Kabel-TV blev færdig før tiden og er teknisk set fejlfrit, dog med undtagelse af enkelte udfald på primært TV 3 og TV 3+. Der er ikke p.t. fejlmeldinger.

Telefonproblemerne har været plagsomme. Der har været hak og klik i lyden, udfald, manglende klartone og mange andre typer fejl. Interne opkald lyder som frøstemmer. Der har været problemer med at få Com-X til at reagere, løse problemerne og på en ordentlig måde orientere beboerne i Ryparken. Com-X har fået ny teknisk chef, der har erkendt problemerne. Bestyrelsen og jeg har presset Com-X til at refundere telefonabonnementet for alle de beboere, som er tilmeldt telefoni.

Bente Hunding er "forsøgskanin" i forbindelse med forsøget på at få løst problemerne. "Frøerne" er i softwaren i NT boksene (den hvide boks med de grønne lamper), der er installeret i alle lejligheder. Fejlen er fundet, og der er håb om at blive "frøerne" kvit. For at få samtlige hvide bokse til at virke korrekt, skal alle over 400 bokse være tændt, når man tester. Det er konstateret, at ca. 100 har været slukket, hvorfor **alle beboere opfordres til at tænde for NT boksen i deres lejlighed**, indtil alt virker upåklageligt.

Dørtelefonerne har også været plagsomme. Når telefonsystemet ikke virker, virker dørtelefonerne heller ikke. Komponenterne til systemet er blevet leveret for sent fra en underleverandør. Der har været mange fejl i monteringen m.v. De skulle alle være rettet nu, men der er p.t. ikke afholdt aflevering på denne del.

Video-overvågningssystemet virker.

Der har været store problemer for beboerne med at komme igennem til kundeservice i Com-X, men efter at Com-x har fået ny chef, er der blevet strammet op, således at 90 % af opkaldene bliver besvaret med det samme. Gennemsnitlig kommer man igennem på 2 minutter.

IP-TV er fremtidens TV. Man kan vælge mange flere kanaler, og Com-X er næsten klar til det. Firmaet har brug for 10 testkunder til afprøvning af IP-TV, og interesserede kan skrive sig på en liste hos Morten Hovgaard på ejendomskontoret."

Jacob Præst tilføjede, at såfremt der er flere end 10, der melder sig som testbrugere, vil der blive trukket lod og efterfølgende blive givet besked til de heldige.

Jacob Præst fortsatte bestyrelsens beretning således:

"Vi har stillet forslag om bemyndigelse til eventuelt at udskifte Com-X med en anden leverandør. Vi håber ikke, at vi bliver nødt til at tage det drastiske skridt at udskifte dem. Det er ikke sikkert, at det vil være omkostningsfrit for os. En anden leverandør har også andre produkter og priser. Endelig er vi ikke garanteret, at en ny leverandør kan levere en tilfredsstillende service. Vi vil dog heller ikke være til grin. Vi har derfor behov for denne bemyndigelse til at "banke" Com-X på plads. Det bliver et vink med en vognstang – som de ikke kan overse."

På dirigentens forespørgsel, om der var bemærkninger til beretningen, var der enkelte kommentarer til indlægget om Com-X, og Jacob Præst forsikrede, at bestyrelsen følger op. Det skal virke.

John Hansson takkede bestyrelsen for godt arbejde. Han fremhævede dog, at bestyrelsen burde have spurgt generalforsamlingen om opsætning af akustisk lys i kældrene.

Jacob Præst svarede, at bestyrelsen havde prioriteret renovering af kælderlys herunder akustisk lys, fordi mange beboere var bange for at gå i vaskekældren p.g.a. mørket i kældergangene.

**Bestyrelsens beretning blev énstemmigt godkendt.**

**ad 3: Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Hanne Sandersen gennemgik årsregnskabet for 2005/2006 og bemærkede specielt følgende:

Det fremgik af side 3, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Resultatopgørelsen fremgik af side 5. De samlede indtægter androg kr. 17.284.674. Af de samlede udgifter udgjorde ejendomsudgifterne kr. 8.810.182, hvortil skulle lægges foreningsudgifter på kr. 968.490 og finansieringsudgifter på kr. 5.092.203. Udgifter var i alt på kr. 14.870.875. Efter afskrivninger, afdrag og hensættelser fremkom årets resultat kr. 29.046.

Side 6 og 7 viste balancen pr. 30.09.2006. De samlede aktiver var opgjort til kr. 83.905.204, heraf var ejendommen foreningens største aktiv, ejendommen var optaget til anskaffelsessummen, der beløb sig til kr. 80.203.683 incl. omkostninger og forbedringer.

Den samlede gæld i ejendommen udgjorde kr. 82.851.239, hvortil kom hensættelse i h.t. vedtægternes § 32 med kr. 4.000.000. Fratrak man den samlede gæld fra aktiverne fremkom egenkapitalen, der således udgjorde kr. -2.946.035.

Revisor Hanne Sandersen oplyste, at noterne til regnskabet fremgik af siderne 8-18.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet.

**Årsregnskabet for 2005/06 med tilhørende balance og noter blev énstemmigt godkendt.**

Herefter blev værdiansættelsen og andelsværdiberegningen behandlet.

Hanne Sandersen kommenterede valuarvurderingen og bemærkede, at det ikke er givet, at foreningen får samme høje valuarvurdering til næste år, idet prisen på ejendomme er rentefølsom. Et højere renteniveau påvirker valuarens vurdering af ejendommen i negativ retning.

Henrik Bræmer bemærkede, at ejendommen er vurderet som udlejningsejendom, og at valuarer vurderer ejendomme efter overskud på driften ved evt. salg. Der er stor forskel på prisfastsættelserne, og udlejningsejendomme handles p.t. til 15. - 25.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, uanset at renten har været stigende.

Der var spørgsmål til, hvorfor foreningen havde skiftet valuar.

Jacob Præst svarede, at både foreningens revisor og administrator havde skønnet, at den tidligere valuar havde vurderet for lavt.

Der blev en del debat om den høje vurdering af ejendommen, og der var bl.a. synspunkter om hensættelse af en større reserve til vedligeholdelse.

Værdiansættelsen og andelsværdiberegningen blev sat til afstemning.



6 andelshavere stemte imod. 1 stemte hverken for eller imod.

**Andelsværdien på kr. 6.509,7990 pr. m2 blev vedtaget med overvældende majoritet.**

**ad 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Hanne Sandersen gennemgik det af bestyrelsen og administrator udarbejdede driftsbudget for 2006/2007 og bemærkede, at der i budgettet var indregnet en boligafgiftsstigning på 2,5 % fra 1. marts 2007, til dækning af de stigende udgifter til driften af ejendommen.

Der fremkom på dirigentens forespørgsel ingen bemærkninger eller spørgsmål til budgettet.

**Dirigenten satte driftsbudgettet for 2006/07 til afstemning. Det blev énstemmigt vedtaget med en boligafgiftsforhøjelse på 2,5 % fra 1. marts 2007.**

**ad 5: Forslag.**

Bestyrelsen fremsatte forslag 1 – 4. Der var rettidigt indkommet 12 forslag fra andelshavere. (5 – 16)

**Forslag 1.**

For at sikre fremtidige ydelser og på grund af stigende rente, ønsker bestyrelsen bemyndigelse til evt. at omlægge de i ejendommen indestående lån helt eller delvist, herunder forlænge løbetiden. Endvidere ønskes bemyndigelse til at indgå finansielle aftaler på variable lån. Ovenstående bemyndigelse er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Jacob Præst motiverede forslaget og oplyste, at valg af finansiering og/eller finansieringsform sker i samråd med foreningens administrator og revisor.

**Forslaget blev énstemmigt vedtaget.**

**Forslag 2.**

Dirigenten gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig, hvad angår endelig vedtagelse af forslaget, idet dette forslag kræver, at mindst 2/3 af andelshaverne (224) er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret, og et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget kan opnås, kan der indkaldes til ny generalforsamling. På denne kan forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 14.1 A) ændres til:

”På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil en senere generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.”

**Forslaget blev foreløbigt vedtaget.**

### **Forslag 3.**

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker som følge af problematisk samarbejde med nuværende udbyder Com-X bemyndigelse til eventuelt at opsige samarbejdet med Com-X og finde andre leverandører af netværksløsninger.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå de fornødne aftaler, herunder med leverandører, tekniker, indgå aftale med foreningens administrator og advokat om juridisk bistand og økonomisk assistance.

Forslaget finansieres via foreningens likvide midler.

Jacob Præst motiverede forslaget og oplyste, at det skulle bruges som et værktøj til at presse ComX. Det vides ikke, hvad en ny udbyder koster.

Der blev en del debat om forslaget, og John Hansson foreslog ændring af forslagets 2. afsnit.

Dirigenten formulerede herefter en tilføjelse til forslagets 2. afsnit således:

”En sådan aftale skal forelægges og godkendes på en senere generalforsamling til beslutning.”

**Forslag 3 med tilføjelsen til afsnit 2 blev vedtaget med overvældende majoritet.**

### **Forslag 4.**

Bestyrelsen for andelsboligforeningen bemyndiges til at udarbejde projektforslag vedr. tagudskiftning, herunder mulighederne for at udnytte loftarealet til beboelse via knopskydning, med henblik på vedtagelse på en generalforsamling.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med teknisk rådgiver, indgå aftale med foreningens administrator og advokat om juridisk bistand og økonomisk projektstyring frem til og med ovennævnte generalforsamling.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere honorarudgiften via foreningens likvide midler.

Jacob Præst motiverede forslaget således:

”Foreningens største udfordring er at finde en løsning på vores gamle tage. Skal vi udskifte dem i morgen skal boligafgiften stige med 22 % - og det vil gøre økonomien lidt stram i mange hjem. Vi oplever samtidig en stor interesse for tagboliger. Den idé, vi arbejder med, er – at vi udskifter taget og indretter tagboliger på samme tid. De nye tagboliger kan betale en god del af prisen for taget, fordi vi får ekstra boligafgift for de ekstra kvadratmeter.

Vi har så været i dialog med Peter Jahn & Partnere for at indkredse problemstillingen. Når man laver tagboliger er der tre muligheder: lave knopskydning fra underliggende etage, lave helt ny bolig – enten som andelsbolig eller ejerbolig. Vi har valgt at fokusere på knopskydning, fordi det giver mest gavn for beboerne. Dernæst vil vi ikke få problemer med de skrøbelige fundamenter.

Næste fase har så været at komme i dialog med kommunen. Vores ejendom er jo bevaringsværdig, både bygningerne og vores haveanlæg. Dialogen med kommunen er lidt langhåret – og deres første melding har været, at de ikke ville give en tilladelse. De har så rykket sig lidt – og kan godt lide ideen om knopskydning, fordi det giver bedre boliger i Ryparken. De stiller dog krav til udformning m.v.

Vi har derefter sendt et spørgeskema til alle andelshavere før jul. Det er vigtigt at inddrage alle, før vi kommer med et konkret oplæg. Dernæst skulle vi finde ud af – om der overhovedet var interesse for ideen. 75 % af besvarelserne var positive overfor hele ideen. 34 andelshavere, der bor øverst oppe, er interesserede i en bolig i to etager. Og 25 andelshavere fra andre etager er også interesserede. Så der er en interesse.

Vi vil dog gerne have en klar beslutning fra generalforsamlingen – at vi skal arbejde videre med det her oplæg og udarbejde et konkret beslutningsoplæg. Det tager både tid og koster penge.”

Jacob Præst tilføjede, at tagene løbende er repareret. Nye tage koster ca. kr. 40.000.000, og uden indtægter for udnyttelse af loftsarealet til beboelse ville det betyde en boligafgiftsforhøjelse på ca. 22 %. Med indtægterne for salg kan vi nøjes med en boligafgiftsforhøjelse på måske 6 – 8 %.

Tidsplanen for projektet er, at der før sommerferien afholdes et beboermøde, og - hvis interessen er intakt – herefter en generalforsamling. Tidshorizonten for projektet er ca. 3 år. Der skal være 35-40 %, som er interesseret.

Indretning af beboelse på lofterne vil udover udskiftning af tage beløbe sig til ca. kr. 45.000.000. Pris pr. m<sup>2</sup> for loftsarealet vil derfor beløbe sig til kr. 12. – 19.000.

Da nogle andelshavere syntes, at det er en meget høj m<sup>2</sup> pris, udtalte Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere, at han fra tidligere projekter har erfaring for, at m<sup>2</sup> prisen bliver i det leje.

En andelshaver ønskede selv at udføre en del af arbejdet, hvortil Claus Dam svarede, at det ikke vil kunne lade sig gøre, idet hele projektet skal være af samme materialer og kvalitet.

Køber får brugsretten til det tilkøbte areal som en del af sin andel. Der skal betales boligafgift. Ved salg betragtes arealet som en forbedringsforhøjelse.

Efter en god debat blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.** 6 andelshavere stemte imod.

#### **Forslag 5.**

Forslag fra Birgit Mayland, Ryparken 28, om at bestyrelsen undersøger de muligheder, der kunne være for at få nedsat hastigheden på vores vejarealer.

Birgit motiverede forslaget og tilføjede, at hastigheden burde sættes ned fra 30 til 20 km/t. Bestyrelsen kan gå ind for forslaget og vil undersøge muligheden for at få lov hos myndighederne.

**Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.**

#### **Forslag 6.**

Forslag fra Birgit Mayland, Ryparken 28, om, at ejendommens legeplads bliver renoveret specielt med henblik på en forbedret belægning.

Birgit havde ikke yderligere at tilføje udover, at hun synes, at legepladsen trænger til en renovering.

Bestyrelsen oplyste, at en renovering vil koste ca. kr. 300.000 – 500.000, og at et gummiunderlag skal støvsuges. Bestyrelsen kan ikke anbefale forslaget, men kikker på muligheden for en renovering.

Forslagsstilleren trak herefter forslaget med bestyrelsens bemærkninger.

#### **Forslagene 7, 8 og 9.**

Forslag fra Birgit Mayland, Ryparken 28, om opsætning af en hylde til vaskemidler, indkøb af baljer eller lign. til glemt vasketøj og opsætning af et stativ til affaldsposerne i vaskerierne.

Jacob Præst oplyste, at bestyrelsen allerede havde planer om at lave ovenstående.

Herefter trak forslagsstilleren forslaget.

#### **Forslag 10 og forslag 14.**

Forslag fra Birgit Mayland, Ryparken 28, og Karina B.H. Larsen, Ryparken 54, om at beboerne får mulighed for installation af en vandbesparende og støjsvag vaskemaskine i lejlighederne.

Forslagsstillerne motiverede forslaget med, at det er for dyrt, besværligt og tidskrævende at benytte ejendommens vaskerier.

Bestyrelsen kan ikke anbefale forslaget. Generalforsamlingen har tidligere besluttet, at det ikke er tilladt med vaskemaskiner i lejlighederne, dels på grund af, at faldstammerne er gamle, og dels på grund af, at økonomien i vaskerierne ikke kan hænge sammen, såfremt andelshaverne ikke bruger dem.

Ingeniør Terkel Bo Grum-Schwensen tilføjede, at alle faldstammer skal skiftes efterhånden, og han kan ikke anbefale vaskemaskiner i lejlighederne på nuværende tidspunkt. Når alle faldstammer er udskiftet, er det o.k. Et kvalificeret gæt på tidshorisonten for udskiftningen er 5 – 9 år.

Dirigenten satte herefter forslagene 10 og 14 til afstemning.

**Forslagene blev nedstemt med overvældende majoritet.**

#### **Forslag 11.**

Forslag fra Birgit Mayland, Ryparken 28, om at der oprettes en kattefodringsplads for de vilde katte.

Birgit motiverede forslaget.

Bestyrelsen er imod forslaget, idet det vil trække flere katte til. Der henvises til fodringspladsen bag ved idrætshallen. Kattens værn anbefaler, at der holdes katte, men så skal de neutraliseres. Dyrenes Beskyttelse anbefaler dog ikke, at man fodrer vilde katte.

**Forslaget blev nedstemt med overvældende majoritet.**

#### **Forslag 12.**

Forslag fra Birgit Mayland, Ryparken 28, om at beboerne i AB Ryparken må holde 1 – 2 katte.

Birgit motiverede forslaget.

Bestyrelsen kunne ikke anbefale forslaget. Der kan søges dispensation til at holde kat ved ganske særlige tilfælde.

**Forslaget blev nedstemt med overvældende majoritet. 9 andelshavere stemte for.**

#### **Forslag 13.**

Forslag fra Birgit Mayland, Ryparken 28, om at der oprettes en antenneforening, som kan finde alternativer til Com-X elendige programpakker.

Birgit trak forslaget med bemærkning om, at det kan tages op til næste generalforsamling, hvis de tiltag, man er i gang med, ikke virker.

### **Forslag 15.**

Forslag fra Thomas Jønsson, Ryparken 26, om længere vasketider i vaskekælderen. Som i husorden skal der være ro kl. 23. Derfor foreslås, at vasketiden også kan sættes op til kl. 23, som måske kunne lave "først til mølle" reglen som også er der nu.

Efter en livlig diskussion satte dirigenten et **ændringsforslag** gående ud på, at vasketiden forlænges fra kl. 21 og skal være afsluttet kl. 23, **medmindre bestyrelsen efter rundspørge i stuelejlighederne i de enkelte blokke nedlægger veto** til afstemning.

43 andelshavere stemte for ændringsforslaget. 32 andelshavere stemte imod.

**Ændringsforslaget blev vedtaget.**

### **Forslag 16.**

Forslag fra Jannie Sternbo & C. Hansen, Ryparken 38:

1. Selv sammensætte tv-pakker, så vi får kanaler som TVDanmark, KANAL 5 igen.
2. Erhvervelse af hund.
3. Køb af nabos lejlighed, så man kan udvide egen lejlighed.

Forslag 16.1 blev trukket af forslagsstillerne.

Forslag 16.2 bortfaldt - med overvældende majoritet - efter afstemning.

Forslag 16.3 blev motiveret.

Jacob Præst oplyste, at et lignende forslag blev nedstemt for en 3-4 år siden. Det kræver en politisk diskussion, og bestyrelsen vil være åben for at se på sammenlægning af andele på et senere tidspunkt efter tagprojektet er blevet færdiggjort.

Forslag 16.3 blev trukket med formandens bemærkninger.

### **ad 6a - c: Valg.**

**Formanden Jacob Præst**, Ryparken 36, 2. th. var på valg og villig til genvalg.

**Bestyrelsesmedlemmer:** Lars Kamp Mortensen, Ryparken 54, 2. th. var på valg og villig til genvalg. Valentina Lavacchi, Ryparken 96, st. th. var på valg og villig til genvalg.

Ingen andre ønskede at stille op. Jacob Præst blev genvalgt som formand for 2 år. Lars Kamp Mortensen og Valentina Lavacchi blev ligeledes genvalgt for 2 år.

### Bestyrelsessuppleanter

Bestyrelsessuppleanterne Rasmus Frederiksen og Jesper Hejselbæk var udtrådt.

Jan Stegemüller, Ryparken 74, 2. th. og Henri Simson, Ryparken 56, 2. th., erklærede sig villige til valg. Bjørn Hillel Ron, Ryparken 26, 1. tv., erklærede sig villig til genvalg.

Som bestyrelsessuppleanter valgtes:

- 1) Jan Stegemüller
- 2) Henri Simson
- 3) Bjørn Hillel Ron

### Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Jacob Præst	Ryparken 36, 2.th.	På valg i 2009
Bestyrelsesmedlem	Bente Hunding	Ryparken 56, st.tv.	På valg i 2008
Bestyrelsesmedlem	Lars Kamp Mortensen	Ryparken 54, 2.th.	På valg i 2009
Bestyrelsesmedlem	Valentina Lavacchi,	Ryparken 96, st.tv.	På valg i 2009
Bestyrelsesmedlem	Jens Damgaard Nielsen	Ryparken 78, 2.th.	På valg i 2008
1. suppleant	Jan Stegemüller	Ryparken 74, 2.th.	På valg i 2008
2. suppleant	Henri Simson	Ryparken 56, 2. th.	På valg i 2008
3. suppleant	Bjørn Hillel Ron	Ryparken 26, 1.tv.	På valg i 2008

### ad 7: Eventuelt

Advokat Henrik Bræmer oplyste, at forslag under eventuelt ikke kunne blive sat til afstemning.

Bestyrelsen oplyste, at man arbejder seriøst omkring storskrald. Dialog med R 98 og Københavns kommune.

Der har været indbrud i blok 10. Peter Johansen, Ryparken 76, 2th, ønskede at vide, hvorfor man ikke har hørt om det. Jacob Præst oplyste, at indbrud er en politiopgave. Dernæst sker der ikke flere indbrud i Ryparken i forhold til resten af København – og i det lys var der ikke grund til at skræmme beboerne unødigt. Bestyrelsen vil dog altid overveje, om der er behov for mere information.

Flere andelshavere gjorde opmærksom på, at det er for nemt at begå indbrud i lejlighederne, da altandørene har dårlige låse. Bestyrelsen oplyste, at man vil se på problemet.


Peter Johansen ønskede at vide, om Inspektør Morten Hovgaard kan læse bestyrelsens E-mail. Jacob Præst oplyste, at det kan han ikke.

Der var ønske om, at de gamle generalforsamlingsreferater bliver skannet ind på Ryparkens hjemmeside. Bestyrelsen vil se på det.

Da der ikke var flere spørgsmål til punktet eventuelt, takkede Jacob Præst for en god aften med en god stemning.

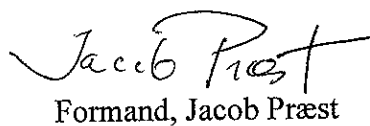
Dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 23.30 og takkede for god ro og orden.

**Som dirigent:**



Henrik Bræmer

**I bestyrelsen:**



Formand, Jacob Præst


**Som referent:**



Lis Petersen



Bente Hunding      Jens Damgaard Nielsen



Valentina Lavacchi      Lars Kamp Mortensen