

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

Ejd.nr.: 832
Dato: 30-1-2012

Referat af 15. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2012 den 26. januar kl. 19.00 afholdtes i Lundehuskirken, Strødamsvej 1, 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 genfremsætter forslag om sikring af kældre mod oversvømmelse, ekstra isolering af ejendommen m.v. samt vedligeholdelsesarbejder.
Forslaget blev behandlet på den ekstraordinære generalforsamling den 12. januar 2012, men jf. vedtægternes § 25.2 skal forslaget vedtages med kvalificeret flertal.
6. Valg.
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
 - b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.
 - c. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.
7. Eventuelt

Til stede var:

74 andelshavere, heraf 21 ifølge fuldmagt. Til stede var endvidere advokat Henrik Bræmer, Horten, statsaut. revisor Hanne Sandersen fra revisionsfirmaet Ernst & Young, Partnere A/S, tekniske rådgivere Claus Dam og Martin Thomsen fra Peter Jahn & Partnere A/S, Mette Krog fra Sven Westergaards Ejendomsadministrations afdeling for Lån & Byg og administrator Lis Petersen, Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

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

Jacob Præst foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Bræmer som dirigent og administrator Lis Petersen som referent.

Der var rettidigt indkommet sålydende forslag 5.D fra Henri Simson:

"Når bestyrelsen vælger at bruge advokat Bræmer, repræsenterer han bestyrelsen, og går derfor i forsvarsposition for den.

Han bør ikke kunne dette i en forsamling af beboere.

Det er ikke en demokratisk måde at føre generalforsamling på.

At en bestyrelse bruger advokat Henrik Bræmer sætter ham i dobbeltrolle mod beboerne.

Jeg mener foreningen vil være bedst tjent med en uvildig og neutral advokat som ikke også er den samme, der fører sager mod beboerne, på vegne af bestyrelsen.

Så ville det være fair play.

Når håbløsheden kommer op i folk giver de op, og det er måske grunden til, at så mange folk bliver væk fra generalforsamlingerne.

For tingene er jo aftalt i bestyrelsen inden generalforsamlingen, og altid uden at orientere sig med beboerne i foreningen først. Gud nåde og trøste den der har en anden mening end den bestyrelsen har.

Til slut vil jeg gøre opmærksom på at jeg generelt og for det meste synes at i gør et godt arbejde den ros skal i have.

Altså ingen advokat Bræmer på generalforsamlingerne."

Henri Simson fremførte endvidere, at der i strid med vedtægterne var blevet afholdt en sms-afstemning på en tidligere ekstraordinær generalforsamling.

Jacob Præst fastholdt på bestyrelsens vegne forslaget om Henrik Bræmer som dirigent, og oplyste at han igennem mange år havde været dirigent på foreningens generalforsamlinger og havde et godt kendskab til foreningen. Det har tidligere en enkelt gang været forsøgt at benytte en beboer og tidligere formand som dirigent. Det blev en meget kaotisk og skræmmende generalforsamling, hvor vedtægterne blev fejlførtolket, således at der blev truffet en forkert beslutning med det resultat, at beslutningen senere måtte omgøres. En

forening af Ryparkens størrelse har behov for en erfaren dirigent med juridisk baggrund og stor indsigt i andelsboligforeninger.

Henrik Bræmer oplyste, at han ikke er foreningens faste advokat og kun er i kontakt med bestyrelsen i forbindelse med foreningens generalforsamlinger. Som dirigent bestræber han sig på at udføre hvervet efter forskrifterne. Med hensyn til den af Henri Simson nævnte sms-afstemning, var der ikke tale om en afstemning, men alene at andelshavere kunne afgive fuldmagt via sms. Det var på den nævnte ekstraordinære generalforsamling et spørgsmål om at opnå kvorum, idet generalforsamlingen ellers ikke ville kunne gennemføres med den konsekvens, at der skulle indkaldes til en ny. Det er en dirigents fornemmeste pligt at tilstræbe, at generalforsamlingen kan gennemføres.

På forespørgsel af Jacob Præst om der var nogen, der ønskede at stille op som dirigent, viste det sig ikke at være tilfældet.

Henrik Bræmer blev herefter valgt som dirigent og Lis Petersen som referent med applaus.

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 2011, 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 10. januar 2012. 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 74 af de i alt 350 andele var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 (44) af foreningens medlemmer være repræsenteret.

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

- 5 B. Forslag fra Peter Johansen om, at yderdøre i kældre og opgange indbrudssikres med anslagsskinner.
- 5 C. Forslag fra Peter Johansen om etablering af underjordiske tankanlæg og rørføringer til opsamling af regnvand til brug ved toiletskyl med yderligere fremtidig mulighed for tøjvask i blødtvandsvaskeri i forbindelse med kommende etablering af faskiner .
- 5 D. Forslag fra Henri Simson om, at advokat Henrik Bræmer ikke kan virke som dirigent ved Ryparkens generalforsamlinger. Forslaget blev behandlet under punkt 1.
- 5 E. Forslag fra Anika Schou om, at beboerne må holde indendørs neutraliserede katte (evt. max 2 katte)

Forslagene havde været opslået i opgangene i mindst 3 dage.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden, Jacob Præst aflagde bestyrelsens beretning og indledte med at oplyse, at han ville gennemgå følgende emner:

- Engagement i foreningen
- Foreningens økonomi
- Status for salg af andele (v/Svend Kristensen)
- Vedligeholdelse i 2010/2011 og planlagt vedligeholdelse i 2012/2013

Engagement i andelsboligforeningen og vores lokalområde

Jeg vil gerne starte med at takke alle jer, der er kommet til generalforsamlingen i aften. Det er vigtigt at komme til generalforsamlingen, fordi det er her alle vigtige beslutninger bliver truffet.

Jeg oplever dog, at mens vi bliver flere andelshavere i foreningen, så kommer der samtidig færre til generalforsamlingerne. Det er ikke en sund udvikling – og jeg synes, at vi skal arbejde på at skabe noget større interesse og engagement. Jeg håber derfor, at vi alle kan opfordre de øvrige andelshavere, der ikke er mødt i dag, til at komme næste gang. I er også meget velkomne til at kigge forbi til åbent hus i bestyrelsen første onsdag i måneden fra 17-18 – og komme med gode ideer til hvordan vi kan gøre generalforsamlingerne mere interessante og givende.

Hvis man har tid og lyst vil jeg også opfordre til større engagement i forhold til vores lokalområde. Der sker utrolig meget omkring os i disse år: Nordhavnsvej er ved at blive bygget, en betalingsring er på tegnebrættet, buslinjerne bliver omlagt osv. Deltag i debatten, råb vagt i gevær, klag til kommune og myndigheder – hvis du er utilfreds eller føler dig generet f.eks. af lys fra boldbanerne, larm fra byggeri af Nordhavnsvej. Jo flere der reagerer – jo mere opmærksomhed vil vi få – og jo større er sandsynligheden for, at tingene bliver til det bedre. Vi i bestyrelsen skriver via vores administrator til kommunen – men det er ikke altid nok.

Endelig vil vi i bestyrelsen gerne støtte og fremme flere sociale aktiviteter i foreningen. Bestyrelsen holder selv juletræstænding arrangement første advent. Et par andelshavere tog i sommer initiativ til et loppemarked. Det var et hyggeligt arrangement – og jeg ved, at der blev knyttet gode kontakter mellem de deltagende beboere. Hvis du/I gerne vil lave tilsvarende arrangementer f.eks. en sommerfest - så skriv en ansøgning til bestyrelsen om økonomisk støtte og evt. dispensation for husorden. Det er afgørende, at arrangementet er åbent for alle beboere.

Foreningens økonomi – værdier og principper for økonomistyring

Nu vil jeg fortælle kort om de værdier og principper, der gennemsyrrer vores økonomistyring. Vi er grundlæggende konservative og lidt forsigtige her i foreningen. Vi har altid lagt vægt på, at der skal være balance mellem foreningens indtægter og udgifter. Hver gang skatter og afgifter stiger – så regulerer vi boligafgiften tilsvarende. Hellere små stigninger i boligafgiften end pludselig store stigninger.

Vi lægger altid langsigtede planer f.eks. med en 10-årig vedligeholdelsesplan. Det giver os ro i maven – at vi kender fremtidige udgifter – og kan planlægge derefter.

Vedligeholdelsesplanen 2012-2021, som vi gennemgik på den ekstraordinære generalforsamling d. 12. januar 2012, viser, at vedligeholdelse af ejendommen fra 2014 og de næste mange år kan holdes inden for de nuværende budgetter.

Vi har fastforrentede lån med afdrag – dog har vi et større lån med variabel rente men med et renteloft, så det aldrig kan gå helt galt. Og vi budgetterer altid med max rente. Modsat andre foreninger i København vil vi ikke bruge afdragsfrie lån ej rentetilpasningslån. Sidstnævnte vil resultere i stigning i boligafgiften, når renten stiger igen. Og når vi netop afdrager på vores lån, så nedbringer vi gælden i foreningen og giver derved næste generation mulighed for at vedligeholde ejendommen.

Vi kører ikke med maksimal andelskrone – men har lavet hensættelse i andelskroneberegningen til fremtidig vedligeholdelse, imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursregulering m.v. Igen i år anbefaler vi, at andelskronen fastholdes på 6.610 kr. per m².

Vi har aldrig budgetteret med salg af lejeboliger, fordi vi ved, at der en dag ikke vil være flere lejelejligheder tilbage.

Endelig har vi altid kørt en stram rykkerprocedure. Alle kan komme i en situation, hvor man ikke kan betale sin husleje. Hvis det sker – så skal man kontakte administrator for at lave en afdragsaftale. Vi har dog erfaret, at det er bedst for alle parter, at restancen hurtigt kommer ud af verden. En stram rykkerprocedure gennem flere år har gjort – at vi har overraskende få beboere i restance til foreningen trods de stramme økonomiske tider.

Alt i alt har de principper og værdier, der har gennemsyret økonomistyringen i foreningen, gjort, at vi har en økonomisk sund forening. Vores revisor Hanne Sandersen vil senere i aften gennemgå årsregnskabet 2010/2011.

Status for køb og salg (v. Svend Kristensen)

Svend Kristensen: ”I øjeblikket er der 25 andelslejligheder til salg. 1 af dem er en tidligere lejebolig, som har fået en gang maling og er sat til salg. 2 nye lejeboliger er opsagt og vil blive sat til salg snarest. Den ene af disse er sat i stand med nyt køkken og nyt bad, og jeg forsøger at sælge den via Den Blå Avis.

Sidste regnskabsår 2010/2011 blev der solgt og overdraget 35 lejligheder af disse var de 6 lejligheder tidligere lejeboliger, 1 på tvangsaktion og 1 eksklusionssag. I indeværende regnskabsår 2011/2012 er der indtil dato solgt 22. Hvis nogen vil sælge, kan man rette henvendelse til salg@ryparken.dk eller kontakte mig på bestyrelseskontoret den 1. onsdag i måneden mellem 17 – 18.

Som ejendomsmæglerne og jeg ser det, har der i de sidst 3 måneder været en større interesse for køb af andelslejligheder i vores område. Priserne på solgte lejligheder varierer meget - nogle sælges til fuld andelspris inkl. forbedringer - andre med prisnedslag som varierer efter lejlighedens stand og placering.

Fremadrettet er det nødvendigt, at vi får en bankgaranti fra køber før vi påbegynder udfærdigelsen af overdragelsesdokumenter. Årsagen til dette er, at vi det sidste stykke tid har oplevet, at situationer, hvor køber alligevel ikke kunne låne penge i banken – og sælger derfor pludselig stod uden en køber.”

Vedligeholdelse af ejendommen i 2010/2011

Som jeg allerede nævnte på vores ekstraordinære generalforsamling torsdag d. 12. januar 2012 – så har vi været plaget af 3 oversvømmelse af vores kældre inden for kun 12 måneder forårsaget af skybrud over København. Oversvømmelserne har været til stor gene for

beboerne, vores ansatte og ikke mindst bestyrelsen. Det er et krævende arbejde at rydde op efter en oversvømmelse – først udpumpning af vandet, oprydning og fjernelse af alt inventar, opsætning af affugtere, grundig rengøring og forebyggende svampebekæmpelse, maling af døre og vægge osv. Det er en bekostelig affære – men heldigvis har vi en god forsikring, der har dækket de fleste omkostninger. Første oversvømmelse i sommeren 2010 resulterede dog i en kraftig sætning af kældergulvet i blok 9 (Ryparken 64-72) – og vi måtte derfor udskifte store dele af gulvet i løbet af foråret/sommeren 2011 til en pris af ca. 1,5 mio. kr. Pengene afsatte vi allerede i forrige regnskabsår 09/10.

Vi har også fortsat vores projekt med renovering af trappeopgange i tre blokke. Nedslidt linoleum er udskiftet, revner i mure og terrazzogulve er udbedrede, vægge er malet i lyse farver, balustre er malet, gelændere er slebet og fået olie, el-ledninger udskiftet, nye armaturer med energisparende lyskilder og akustisk tænd-sluk er opsat sammen med brandalarmer. Det har dog kostet en del mere at renovere trappeopgangene i de pågældende blokke i forhold til året før. Der har været langt flere omkostninger til udbedring af revner i mure, terrazzogulve m.v. Blokkene er mere forskellige end hvad man umiddelbart tror – og vi bliver ofte overraskede.

Vi har måttet lave en ekstraordinær vedligeholdelse af tagene. Det begyndte at regne med glasskår ved den mindste brise eller regnbyge. Det viste sig, at de fleste tagvinduer var så gennemtærede, så de ikke kunne holdes lukket. Vinduerne blæste op og ruderne blev knust. Der er tale om en uforudset omkostning på 1 mio. kr. – og vi har derfor måtte lave en hensættelse i regnskabet 2010/2011

Derudover er der andre mindre projekter f.eks. udskiftning af kloakledning bag blok 1, opgradering af videoovervågningsudstyr m.v.

Planlagt vedligeholdelse i 2012 & 2013

På den ekstraordinære generalforsamling for 14 dage siden – gennemgik vi den nye vedligeholdelsesplan for 2012 til 2021. Kort fortalt er den bekostelige udskiftning af tagene blevet fremrykket mindst 10-15 år forudsat vi løbende vedligeholder tagene. Det giver noget luft til at igangsætte andre vigtige forbedrings- og vedligeholdelsesprojekter: Sikring af kældrene mod oversvømmelse, efterisolering af ydermure og etageadskillelse mod kælder og luft, reparation af kritiske fuger i murværk, renovering af trappeopgange i de sidste 6 blokke m.v. Projektet koster ca. 28 mio. kr. – men takket være den lave rente med mulighed for låneomlægning m.v. stiger boligafgiften kun med 4 %. Denne stigning forventes udlignet med en tilsvarende besparelse i varmeregningen for de fleste beboere. Projektet blev foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling med overvælgende majoritet.

Det blev forespurgt, hvorfor der kun er sat 1 vindue i stedet for 2 på loftet, ligesom glasteglstenene er udskiftet med almindelige teglsten. Der er meget mørkt deroppe.

Jacob Præst oplyste, at grunden til, at der kun er opsat 1 vindue i stedet for 2, er at gøre det billigst muligt. Glasteglsten er udgået af produktion, men at man forsøger at finde nogle på genbrugspladser. Der sættes kontakter op på loftet, så man selv kan medbringe en lampe.

Der blev forespurgt, om bestyrelsen kunne sige noget om, hvor lang tid det gennemsnitlig tager at sælge en lejlighed.

Svend Kristen svarede, at det kunne han ikke sige her og nu, men han ville kikke på det.

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 2010-30. september 2011.

Hun oplyste, at den anvendte regnskabspraksis var anderledes end tidligere år, idet man havde fulgt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger. Hanne Sandersen gennemgik ændringerne, der fremgik af årsrapportens side 4. Hun oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Revisor vurderede foreningen til at være en sund og veldrevet forening med et godt regnskab, en fornuftig hensættelse til kommende vedligeholdelsesarbejder og en meget fornuftig finansiering. Alle prioritetsslån er med afdrag og lave rentesatser.

Hun oplyste, at foreningen i Berlingske Research & Andelsbasen havde været klassificeret i gruppen ”Den konsoliderende”(i midterfeltet af de andelsboligforeninger, der var blevet klassificeret). Jacob Præst var ikke enig i konklusionen, og Andelsbasen har korrigeret foreningens rating, således at den nu fremstår som ”stabil”.

Revisor oplyste, at de i regnskabsåret solgte lejelejligheder er opført under egenkapitalen med ca. 1.3 mio.kr.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til regnskabet.

Der var spørgsmål til foreningens opkøb af 4 lejligheder i forbindelse med tagprojektet for et par år tilbage.

Jacob Præst oplyste, at lejlighederne dengang blev opkøbt for at flytte lejere fra 2. sal til stueetagen.

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 vedligeholdelse og imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursregulering m.v. ca. 45 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.

Der var spørgsmål til, hvad det ville ske med andelsværdien, såfremt priserne på ejendomme i København fortsatte med at falde.

Hanne Sandersen oplyste, at såfremt den offentlige vurdering falder, vil den reservede hensættelse på ca. 45 mio.kr. blive anvendt til at fastholde andelsværdien. Der forventes en ny

offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, men den vil formentlig først blive offentliggjort og få virkning fra februar 2013, altså efter næste ordinære generalforsamling.

Herefter blev årsrapporten med tilhørende balance og noter samt andelsværdiberegningen sat til afstemning.

Årsrapporten for 2010/11 med tilhørende balance og noter, herunder værdiansættelsen blev enstemmigt godkendt 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 driftsbudgettet for budgetåret 1.oktober 2011 - 30. september 2012. Der er i budgettet indregnet en boligafgiftsstigning på 2 % pr. 1.marts 2012 til dækning af stigende driftsudgifter på ejendommen.

Peter Johansen ønskede posten foreningsudgifter specificeret, idet han mente, at stigninger i bestyrelshonorar må være en generalforsamlingsbeslutning.

Jacob Præst oplyste, at formandshonoraret fortsat er ca. kr. 8.000 pr. måned, den salgsansvarlige ca. kr. 6.500 pr. måned, ligesom honorarerne til den øvrige bestyrelse følger de vejledende af skattevæsenet godkendte satser. Honorarerne blev også oplyst under sidste års generalforsamling. Der var tilkendegivelser fra andre andelshavere om, at man fandt niveauet for honorarer rimeligt og fornuftigt.

Foreningsudgifter dækker kontorhold, ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger, fortæring til møder, tab på debitorer m.v. De er ikke ændret meget de sidste 10 år.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2011/2012 til afstemning.

Driftsbudgettet for 2011/2012 med en boligafgiftsstigning på 2 % fra den 1. marts 2012 blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 5 Forslag

Bestyrelsen genfremsætter følgende forslag:

Forslag 5 A.

”Sikring af kældre mod oversvømmelse, ekstra isolering af ejendommen samt vedligeholdelsesarbejder.

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 som vedlægges.

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 kassekreditten 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. vedhæftede finansieringsplan og forslag af 16. december 2011.

Forslaget vil medføre en boligafgiftsstigning jf. fordelingsoversigt af 19. december 2011.

Boligafgiftsstigningen på 4 % opkræves pr. 1. marts 2012.”

Forslaget blev fremsat og behandlet på foreningens ekstraordinære generalforsamling torsdag den 12. januar 2012, hvor det blev foreløbigt vedtaget med overvældende majoritet.

Forslaget skal for endelig vedtagelse vedtaget på en ny generalforsamling med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Jacob Præst ridsede kort forslaget op, da man var gået i dybden på den ekstraordinære generalforsamling den 12. januar 2012.

Der var spørgsmål til varigheden af isolering af lofter og vægge.

Claus Dam oplyste, at isoleringsarbejderne af facaderne foregår fra loft, og man vil bestræbe sig på at genere beboerne mindst muligt. Muligvis vil det være nødvendigt at komme ind i lejlighederne, såfremt det ikke kan lade sig gøre at isolere træbrystningerne ved siden af altandørene udefra.

Spørgsmål: Gælder det også stuelejlighederne?

Svar: Isolering af facaderne vil blive udført i det omfang, dette er muligt, og isolering i etageadskillelse mod kælder udføres nede fra kælderen.

Spørgsmål: Vil isoleringen af etageadskillelsen mod kælderen påvirke loftshøjden i kælderen?

Svar: Isoleringen foregår næsten alle steder ved at blæse granuleret mineraluld ind i selve etageadskillelsen, kun ved betonetageadskillelser under badeværelset isoleres ved opskruning af mineraluldsbatts, og her vil der ikke blive isoleret længere ned end underside af nuværende rørinstallationer.

Spørgsmål: Kommer det til at larme i forbindelse med nedgravning af faskinerne?

Svar: Der kommer nogle gravemaskiner, men de arbejder kun i normal arbejdstid (ca. 7-16).

Herefter blev forslaget sat til afstemning og blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 B.

Forslag fra Peter Johansen om at indbrudssikre kældre og opgange med anslagsskinner.
Forslaget er sålydende:

”Jeg foreslår at yderdøre i kældre og opgange indbrudssikres med anslagsskinner.
Arbejdet kan deles over flere regnskabsår for at holde udgiften nede.
Det vil være logisk at begynde monteringen på de døre, der har været opbrudt og, som stadig
trænger til reparation.

Begrundelse:

Vi har de senere år oplevet mange døre brudt op og efterfølgende er de bare nødtørftigt lappet
med lidt spartel så det er endnu nemmere at komme ind næste gang.”

Forslagsstilleren motiverede sit forslag og oplyste, at sikringen koster ca. 1.800 kr. pr. dør.

Jacob Præst oplyste, at hvis nogle døre skal repareres efter indbrud, bliver de det. Foreningen
har en god dialog med politiet, og antallet af indbrud er mindre end tidligere. Altandørene i
stueetagen er mest udsatte, men den enkelte andelshaver kan selv montere bedre døre. Sikring
af døre er forbedringsarbejder i lejligheden. Beboerne opfordres til ”Nabohjælp” og være
opmærksomme på, hvad der sker i ejendommen.

Forslaget blev sat til afstemning.

3 andelshavere stemte for. **Forslaget var nedstemt med majoritet.**

Forslag 5 C

Forslag fra Peter Johansen om etablering af underjordiske tankanlæg og rørføringer til
opsamling af regnvand til brug ved toiletskyl, med yderligere fremtidig mulighed for tøjvask i
blødtvandsvaskeri.

Forslaget lyder således:

”Jeg foreslår, at der i forbindelse med kommende etablering af faskiner samtidig etableres de
nødvendige underjordiske tankanlæg og rørføringer til opsamling af regnvand, til brug ved
toiletskyl, med yderligere fremtidig mulighed for tøjvask i blødtvandsvaskeri.

Forslaget omfatter i hovedtræk nedgravning af opsamlingstanke samt etablering af rørføring
fra tankene til bygningerne.

Såfremt det viser sig nødvendigt eller hensigtsmæssigt at foretage yderligere detailarbejder i
samme arbejdsgang, skal forslaget her også omfatte dem.

Forslaget begrundes med, at vi sandsynligvis får vedtaget at nedgrave faskiner til afledning af
regnvand til undergrunden.

Dette vil medføre omfattende gravearbejder på vores grønne arealer og jeg synes derfor det
vil være en god idé at forberede foreningen på at kunne anvende regnvand i samme moment,
også selvom vi ikke umiddelbart kan begynde at benytte det.

Det vil spare foreningen for mange penge på lang sigt at anvende regnvand i stedet for
drikkevand til nævnte formål og det vil gavne miljøet, at spare på grundvandet. Derudover
bliver vi sparet for at få gravet de grønne områder op en ekstra gang og når gravemaskinen
alligevel er her, giver det vel også en besparelse at bruge den her også.

Vand bliver nok heller ikke billigere i de kommende år, så hvad der er sparet er tjent.”

Peter Johansen var ledsaget af aut. Kloakmester Thomas Mayoh fra Regnvands Specialisten.dk, der ønskede at gennemgå et projekt om udnyttelse af opsamlet regnvand samtidig med fremvisning af et diasshow.

Dirigenten gav tilladelse til en kort gennemgang af projektet.

Ifølge Thomas Mayohs beregninger vil Ryparken få ca. 9.000.000 kr. tilbagebetalt i tilslutningsbidrag fra KE, hvis regnvandet fra alle belagte arealer nedsives på egen grund, d.v.s. 23.000 kr. pr. lejlighed. Genbrug af vand i vaskerierne vil give en besparelse på 124.000 kr. om året på vand, herudover vil det betyde en forbedring af kvaliteten af vandet. Ekstraomkostninger ved etablering af de nødvendige underjordiske tankanlæg og rørføringer til opsamling af regnvand vil blive tilbagebetalt på ca. 5 år.

Jacob Præst bemærkede, at bestyrelsen synes, at det er et interessant forslag, men foreslår, at man ser tiden an. Der ydes ikke i øjeblikket tilskud fra Københavns Energi, men det forhindrer ikke, at der foretages en analyse af projektet, når der igen ydes tilskud.

Claus Dam tilføjede, at han ikke kan forholde sig til RegnvandsSpecialistens tal, men vil vurdere at tilbagebetalingstiden er ca. 30 år.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke er egnet til afstemning. Det er uklart, hvad projektet koster. Han anbefalede at overlade det til bestyrelsen at arbejde videre med forslaget og foreslog en stemningstilkendegivelse.

Den overvejende del af andelshaverne var positive over for, at bestyrelsen skal tage forslaget med i sine overvejelser, uden at bestyrelsen er bundet af det.

Forslag 5 E

Forslag fra Anika Schou, Ryparken, 74 om tilladelse til kattehold.

Forslaget var sålydende:

”Mit forslag går ud på at vi må holde indendørs neutraliserede katte (evt. max 2 katte) Jeg undrer mig over at det ikke er tilladt at have kat, da det er et nemt dyr, og hvis man passer dem ordentligt og de er neutraliserede burde der ikke være nogle problemer.”

Bente Hunding oplyste, at der bor flere i foreningen, der har katte-allergi, og de beboere vil blive påvirket.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev nedstemt, idet der var flere der stemte imod, end der stemte for.

Dagsordenens punkt 6 Valg.

a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Bente Hunding og Christian Arp-Hansen var på valg og villige til genvalg.
De blev genvalgt.

b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år

Punktet bortfaldt, da Valentina Lavacchi havde meddelt, at hun ikke træder ud af bestyrelsen.

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

Ellen Togeskov og Michael Sclüther var på valg.
Ellen Togeskov genopstiller ikke. Micael Sclüther var villig til genvalg.

Følgende opstillede og blev valgt som suppleanter for 1 år:

1. Charlotte Jensen
2. Michael Sclüther
3. Pernille Brunse Sørensen

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Jacob Præst	Ryparken 36, 2. th.	På valg i år 2013
Bestyrelsesmedlem	Bente Hunding	Ryparken 68, st. th.	På valg i år 2014
Bestyrelsesmedlem	Valentina Lavacchi	Ryparken 72, 1. tv.	På valg i år 2013
Bestyrelsesmedlem	Svend Kristensen	Ryparken 48, 2. th.	På valg i år 2013
Bestyrelsesmedlem	Christian Arp-Hansen	Ryparken 48, st. th.	På valg i år 2014
1. suppleant	Charlotte Jensen	Ryparken 20, 1. th.	På valg i år 2013
2. suppleant	Michael Sclüther	Ryparken 32, st. th.	På valg i år 2013
3. suppleant	Pernille B.Sørensen	Ryparken 60, 2. th.	På valg i år 2013

Dagsordenens punkt 7. Eventuelt

Ellen Togeskov oplyste, at hun ikke træder ud som suppleant, fordi hun er ked af Ryparken eller bestyrelsen, derimod er hun mere interesseret i de sociale relationer i foreningen. Hun opfordrede alle til at skrive under på en medbragt kontakliste om godt naboskab i A/B Ryparken.

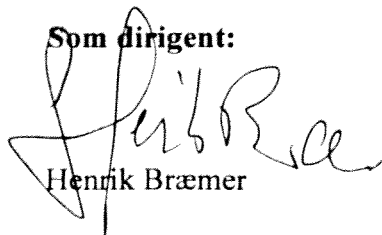
Christian Arp-Hansen oplyste, at Ellen Togeskov på Facebook havde oprettet en profil "naboiryparken", hvor man kan give sine meninger til kende.

Flere "nye" andelshavere tilkendegav, at det var en frustrerende oplevelse at høre på nogle få

"gamle" andelshaveres tidligere uoverensstemmelser med bestyrelsen, og at det ikke gav den store lyst til at deltage i generalforsamlinger. Fremover skal der være en mere positiv tone.

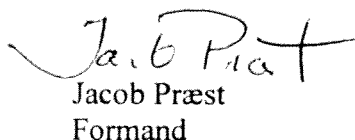
Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 22.00 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



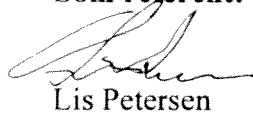
Henrik Bræmer

I bestyrelsen:



Jacob Præst
Jacob Præst
Formand

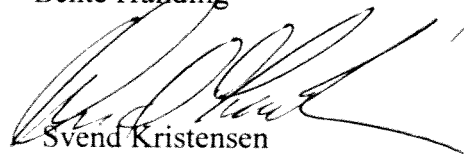
Som referent:



Lis Petersen



Bente Hunding
Bente Hunding



Svend Kristensen
Svend Kristensen



Christian Arp-Hansen
Christian Arp-Hansen



Valentina Lavacchi