

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
832 24.05.2005 lo

Referat

af ekstraordinær generalforsamling mandag den 24. maj 2005 kl. 19.00 i

Andelsboligforeningen Ryparken

Generalforsamlingen afholdtes i Lundehus Kirkes Mødesal, Strødamvej 1, 2100 København Ø.

Til stede var:

143 andelshavere med pårørende var repræsenteret, inspektør Morten Hovgaard, Peter Pejtersen fra Wormslev Rådgivende Ingeniører samt Lene Bangshøi Olesen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag.

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

Herefter foreslog formanden på bestyrelsens vegne John Hansson som dirigent og Lene Bangshøi Olesen som referent.

ad 1: Valg af dirigent og referent.

John Hansson blev valgt som dirigent og Lene Bangshøi Olesen som referent. De blev begge valgt uden modkandidater.

John Hansson takkede for valget og indledte som dirigent med at konstatere, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne med mindst 7 dages varsel. Indkaldelsen var blevet omdelt den 13. maj 2005. Fristen 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 143 af de i alt 322 andele var repræsenteret, hvoraf 26 var repræsenteret ved fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 (41) 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: Forslag:

Dirigenten præciserede, at forslag 1 blev foreløbigt vedtaget til ekstraordinær generalforsamling den 2. maj 2005 jf. vedtægternes § 25 stk. 2.

Forslag 1.

Nedennævnte forslag blev foreløbig vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 2. maj 2005. Forslaget skulle for at være gældende vedtages på en ny generalforsamling,

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til i samråd med administrator at gennemføre arbejderne i forslag 1 samt indgå aftale med ComX om levering af tilhørende ydelser, herunder at etablere den nødvendige finansiering.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med tekniker, indgå aftale med foreningens administrator og advokat om juridisk bistand og økonomisk byggestyring.

Bestyrelsen bemyndiges til at etablere den nødvendige foreløbige og endelige finansiering af projektet. Valg af finansiering og / eller finansieringsform sker i samråd med foreningens administrator. Boligafgiftsstigningen opkræves, pr. 1. september 2005.

Forslaget herunder anskaffelsessum, finansieringsplan samt driftsbudget var omdelt til andelshaverne sammen med indkaldelsen.

Jacob Præst fik ordet og motiverede forslaget med, at andelsboligforeningen havde arbejdet med etablering af bredbånd i flere år, men at forslaget flere gange var blevet nedstemt. Bestyrelsen havde dog i længere tid oplevet en stor efterspørgsel på bredbånd.

Der blev derfor efter forrige ordinære generalforsamling nedsat et bredbåndsudvalg, som opfordrede bestyrelsen til at få rådgivning på området, da det er et meget uigennemskueligt område med mange forskellige tilbud.

Bestyrelsen indhentede rådgivning fra Wormslev Rådgivende Ingeniører.

Jacob Præst gav herefter ordet til rådgivende ingeniør Peter Pejtersen.

Peter Pejtersen præsenterede forslaget:

"Alle blokkene i A/B Ryparken vil blive forbundet med lysleder kabler i eksisterende føringsveje under jorden.

I kælderen vil der blive opsat et krydsfelt. Herfra trækkes der via trappeopgangen to ledninger til hver lejlighed. Inde i lejligheden bliver der opsat en stikdåse samt en såkaldt NT-boks med et TV/Radio og et netværksstik. mX. Hertil tilsluttes tv, dørtelefon mv.

ComX kan tilbyde 7-8 forskellige tv-sprogpakker, således at det er muligt at se flere kanaler på forskellige sprog.

Når der er installeret stik og NT-boks, kan der frit vælges mellem telefoni, internet, almindeligt tv, digitalt tv eller ingenting. ComX har produkter til alles behov. Hvis der vælges ingenting, kan man dog ikke se fjernsyn."

Peter Pejtersen oplyste endvidere, at dørtelefonerne, ville have en "banke på" tjeneste, som ville banke på i telefonen, i tilfælde af at man talte i telefon samtidig med at det ringede på døren. Hvis nogle andelshavere ikke ønskede at få dørtelefonen igennem telefonen, ville det være muligt at installere en separat telefon som dørtelefon, da NT-boxen havde to teleudgange.

Peter Pejtersen præsenterede kort de forskellige ydelser:

- Telefoni ville blive IP-telefoni.
- Internet kunne fås i 5 forskellige båndbredder.
- Ved almindelig TV var det muligt at vælge mellem 5 forskellige pakker.
- Ved digital TV var det muligt at få mere end 42 kanaler plus andre ydelser, herunder sprogpakker mod ekstra betaling.
- Man kunne også vælge ingen ting.

Til den ekstraordinære generalforsamling den 2. maj 2005 blev der stillet et spørgsmål til, om de gamle dørtelefoner kunne bruges. Peter Pejtersen svarede, at det kan man ikke, da det kræver, at man kan trykke på et 5-tal. De eksisterende dørtelefoner har ikke tastatur.

Ligeledes blev der stillet spørgsmål, på den ekstraordinære generalforsamling den 2. maj 2005, om de røde lamper ville forblive, da lamperne signalerede, hvorvidt hoveddøren var lukket eller ej. Bestyrelsen svarede, at der ikke vil være en rød lampe på de nye dørtelefoner, da modtageren i lejligheden bliver den almindelige telefon. De gamle ledninger bliver dog ikke demonteret og kan derfor genanvendes til at lave en ny rød lampe funktion i lejligheden uafhængig af dørtelefonsystemet. Hvis der er ønske om en rød lampe i lejlighederne, så skal det stilles som et forslag ved den kommende ordinære generalforsamling i januar 2006.

Bestyrelsen havde efter den ekstraordinære generalforsamling den 2. maj 2005 modtaget nogle spørgsmål fra en andelshaver. Peter Pejtersen svarede herpå.

Peter Pejtersen svarede blandt andet, at hvis man fik 2 telefoner – en alm. telefon og en som dørtелефон, kunne man trække stikket ud til den sidstnævnte, hvis man ikke ønskede at blive forstyrret. Beboere, der anvender faldalarmer, skulle beholde deres TDC-abonnement til telefonen.

Der var stillet spørgsmål til problemstillingen i Kastaniehaven, hvor Peter Pejtersen svarede, at på det tidspunkt Kastaniehaven skulle have installeret kablerne, var der frost i jorden, hvorfor ComX ikke kunne grave de 3,2 km, som der skulle graves for at installere kablerne. Derfor måtte ComX udskyde installeringen, hvilket var et stort problem for foreningen, da det var en nystiftet forening, som endnu ikke havde telefon, tv mv.

Endvidere afviste Peter Pejtersen, at Viasat havde en retssag kørende mod ComX, samt at der var nedlagt fogedforbud mod at ComX brugte Viasats navn. Peter Pejtersen påpegede i stedet, at Viasat og ComX havde forhandlinger kørende med hinanden. Peter Pejtersen bekræftede herefter, at ComX ikke havde en samarbejdsaftale med Viasat. Grundet konkurrencen om markedsandele og børsnotering ønskede Viasat tilsyneladende en direkte aftale med kunderne. Dette var dog ikke ensbetydende med, at AB Ryparken ikke kunne få TV3 & TV3+. Foreningen kunne lave en direkte aftale med Viasat og få ComX til at administrere den.

Flere andelshavere pointerede, at de havde hørt at ComX ikke kunne tilbyde Viasats programmer.

Jacob Præst svarede hertil, at bestyrelsen havde endnu ikke indgået en aftale med ComX og forsikrede andelshaverne om, at hvis det ikke var muligt at modtage TV3 og TV3+, ville bestyrelsen ikke indgå en aftale med ComX.

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan ComX kunne fremsætte en pris, hvis ikke ComX kunne tilbyde TV3 og TV3+. Hertil svarede Peter Pejtersen, at Viasat kun var interesseret i at få flere kunder, da deres programmer er reklamefinansieret, samt at der ikke var uenighed om prisen, men om hvilket selskab, der skulle have den direkte aftale med kunden.

Der blev stillet spørgsmål til, om det var nødvendigt at bruge så mange penge på dørtелефoner. Jacob Præst svarede, at det ikke kunne forventes, at dørtелефonerne ville holde så mange år mere samt det var billigst for foreningen at udskifte dem samtidig med etablering af bredbåndsnetværket.

Der blev spurgt, hvornår huslejeforhøjelsen ville træde i kraft og om andelshaverne ville få en tidsplan over etableringen, så opsigelsesvarsler kunne tilpasses. Jacob Præst svarede, at huslejeforhøjelsen ville træde i kraft den 1. september 2005. Peter Pejtersen supplerede med, at alle ville få kendskab til tidsplanen evt. via hjemmesiden www.ryparken.dk.

Peter Johansen udtrykte sin utilfredshed med, at andelshaverne under forløbet ikke var blevet hørt, og følte ikke, at bestyrelsen havde orienteret tilstrækkeligt omkring projektet. Peter Johansen spurgte, om der var afholdt en udbudsrunde og om de nye antennekabler ikke kunne trækkes i de nuværende rør.

Jacob Præst svarede, at bestyrelsen først skal have et mandat fra generalforsamlingen til at kunne arbejde mere dybtgående med projektet. Detailundersøgelser herunder trækning af kabler bliver næste skridt, hvis generalforsamlingen i aften godkender endeligt det fremlagte forslag. Omkring brug af eksisterende kabelrør – bliver de genanvendt, hvis det er fordelagtigt.

Det blev af en andelshaver påstået at TDC kunne etablere bredbånd for kr. 0,00 med nedgravninger og ledninger. Jacob Præst svarede, at han meget bekendt aldrig har hørt nogen få noget gratis i denne verden – og slet ikke fra TDC.

En andelshaver var af den holdning, at andelsboligforeningen skulle vente til foreningen havde flere opsparede penge til projektet.

Efter yderligere spørgsmål gik man over til afstemning om forslaget.

Der blev forslået skriftlig afstemning men dirigenten afviste forslaget, da kun 5-6 andelshavere krævede skriftlig afstemning.

Dirigenten oplyste at antal stemmeberettigede var 143, og at det krævede antal ja-stemmer derfor ville være 96 - for at forslaget kunne endeligt vedtages.

Forslaget blev sat under afstemning. Dirigenten bad om en kort time-out - og meddelte herefter, at 93 stemte for, 42 stemte imod og 3 stemte ikke.

Dirigenten konkluderede, at forslaget dermed var forkastet, da $2/3$ (som krævedes til at stemme for) ud af 143 var 96.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Efterskrift:

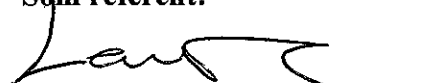
Dog er der efterfølgende blevet informeret om til andelshaverne, at der på generalforsamlingen skete en procedurefejl, da kravet om flertal på $2/3$ blev beregnet på et forkert grundlag. Beregningen blev ved afstemningen – fejlagtigt – baseret på antallet af personer, der havde været repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket var 143. Rettelig - i henhold til vedtægternes § 25 - skulle flertallet på $2/3$ have været beregnet ud fra det samlede antal afgivne ja og nej stemmer ved selve afstemningen. Dirigenten oplyste efter afstemningen, at der var afgivet 93 ja-stemmer og 42 nej-stemmer - i alt 135 ja og nej stemmer. Tallet 135 var dermed det korrekte beregningsgrundlag for kravet om flertal på $2/3$. De afgivne ja-stemmer (93) i forhold til det – korrekte – antal (135) er 68,88 % - og således mere end $2/3$ (66,66 %).

Som følge af ovennævnte fakta om antal afgivne (ja og nej) stemmer var dirigentens beslutning om at betragte forslaget som forkastet derfor en procedurefejl, som hermed er rettet. Det betyder, at **forslaget om etablering af bredbåndsnet blev - og er - endeligt vedtaget**. Se brev af 27. maj 2005 fremsendt til alle andelshaverne i andelsboligforeningen Ryparken.

Som dirigent:

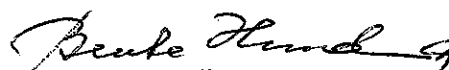

John Hansson


Som referent:


Lene Bangshøj Olesen


I bestyrelsen:


Jacob Præst


Bente Hunding


Jens Damgaard Nielsen


Lars Kamp


Simon Secher