

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

Ejd.nr.: 1-832
Dato: 04.02.2016

Referat af 19. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2016 den 28. 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. Genfremsættelse af tilføjelse til vedtægternes § 11.2. Fremleje
 - b. Genfremsættelse af ændring af vedtægternes § 13.2. Overdragelse
Forslagene blev foreløbig vedtaget på foreningens generalforsamling den 29. januar 2015
Bestyrelsen fremsætter følgende forslag:
 - c. Ændring af vedtægternes § 8.3. Boligafgift
 - d. Ændring af vedtægternes § 29. Møder
 - e. Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til at udarbejde forslag til tagudskiftning med solceller.
 - f. Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til at udarbejde forslag til tagudskiftning.
 - g. Forslag om, at bestyrelsen igangsætter udskiftning af vandrette koldt- og varmtvands rør i kældre og på lofter i henhold til vedligeholdelsesplanen.
 - h. Forslag om, at bestyrelsen igangsætter renovering af faldstammer i henhold til vedligeholdelsesplanen.

6. Valg.
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Rikke B. Andersen og Ole Blom er på valg.
Rikke B. Andersen er midlertidigt fraflyttet foreningen, hvorfor 1. suppleant Jesper Hylding er indtrådt i bestyrelsen. Ole Blom og Jesper Hylding genopstiller.
 - b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.
Merethe K. Plum er fraflyttet foreningen den 1. december 2015.
2. suppleant Amin Berrada har trukket sig fra bestyrelsen, hvorfor 3. suppleant Reza Langaroudi er indtrådt i bestyrelsen.
 - c. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.

7. Eventuelt

Til stede var:

101 andelshavere, heraf 20 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 præsenterede endvidere tidligere formand Jacob Præst og tidligere bestyrelsesmedlem Merethe K. Plum, der begge var inviteret af bestyrelsen. 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 lovligindvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne. Den skulle afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning den 30. september 2015, 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 2016. 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 101 af de i alt 371 andele var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 (47) af foreningens

medlemmer være repræsenteret.

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

5.i Forslag fra Tina Adrian Littau, Ryparken 36, st. th. om ændring af vasketider.

5.j Forslag fra Peter Johansen, Ryparken 76, om anvendelse af regnvand til toiletskyl ved udskiftning af faldstammer.

5.k Forslag fra Peter Johansen, Ryparken 76, om afsættelse af midler til fornyelse af udluftningskanaler i køkkenet.

5.l Forslag fra Peter Johansen, Ryparken 76, om ændring af tekst i aftalen med Scan Park.

5.m Forslag fra Katrine Bruun, Ryparken 18, st. tv.

1. Anvende valuarvurdering i stedet for offentlig ejendomsvurdering.

2. Sæt andelskronen op mellem 7.500 og 8.000 pr. m2.

Forslagene havde været opslået i opgangene i mindst 3 dage forud for generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste, at forslag 5.m fra Katrine Bruun om at anvende valuarvurdering i stedet for offentlig vurdering og at sætte andelskronen op til mellem 7.500 og 8.000 pr. m2 ville blive behandlet under punkt 3 i forbindelse med vedtagelse af værdiansættelsen.

Dirigenten oplyste endvidere, at forslagene 5.c. og 5.d om vedtægtsændringer ikke kunne endeligt vedtages, men krævede, at mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer (248) var repræsenteret. Forslagene kunne dog vedtages foreløbigt og efterfølgende vedtages endeligt på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de mødte skal stemme for.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen, der havde været udsendt sammen med indkaldelsen til samtlige andelshavere, havde følgende ordlyd:

”De væsentligste forhold i det forgange år er følgende:

Som det fremgår af indkaldelsen er tidligere bestyrelsesmedlem Rikke B. Andersen fraflyttet den 1. maj 2015 og bestyrelsesmedlem og næstformand Merete K. Plum er fraflyttet pr. 1. december 2015.

Vi siger Rikke og Merete tak for godt samarbejde gennem flere år.

Bestyrelsen består i dag af følgende medlemmer:

Svend Kristensen, formand

Ole Blom

Søren Giversen

Jesper Hyldig

Reza Langaroudi

Bestyrelsen har trods de fraflyttede medlemmer haft et fint år, hvor åbenhed og samarbejde har været nøgleordene. Bestyrelsen har i seneste beboerinformation forespurgt, om nye medlemmer til bestyrelsen ville kigge forbi til åbent hus, og en enkelt har meldt sig på banen, men der er stadig hårdt brug for medlemmer der vil være med til at sætte sit aftryk på bestyrelsens beslutninger. Reza, som blev sidste medlem af bestyrelsen, har meddelt at han igen kun ønsker at stille op som suppleant, så vi skal ud over at finde et nyt bestyrelsesmedlem, også meget gerne have 2-3 suppleanter. De medlemmer, der er på valg,

stiller op igen, og håber på genvalg. Det kræver intet forudgående kendskab, der er bestyrelsesmøde en gang om måneden, og der kompenseres med et mindre beløb herfor, indenfor de skattefrie rammer.

Projekter og vedligeholdelse

Varmemålere udskiftet

Udskiftningen af vores varmemålere gik rimeligt gnidningsfrit, specielt efter der blev indkøbt nogle lakstifter, som kunne reparere de værste sår, da placeringen blev lavet under hvor de gamle sad. Så nu kan vi glæde os over ikke længere at skulle være hjemme for årsaflysning, da dette fremover sker elektronisk, og som en sidegevinst er det også en billigere ydelse, så fremover skal vi "kun" betale ca. kr. 60.000 mod tidligere godt kr. 120.000

Dørtelefoner

Det nye dørtelefonsystem med videokamera er også modtaget godt af beboerne. Vi har fået positive tilbagemeldinger og efter nogle undersøgelser kan vi glæde os over, at det virker. Nye beboere er ganske imponeret og de fleste er glade for den ekstra sikkerhed kameraet giver.

Tage

For at forebygge stormskader, blev alle tage repareret efter de sidste storme og heldigvis har de klaret sæsonens storme for nuværende.

Bestyrelsen håber, at forslag om tagprojekt vedtages og at tagene holder til det igangsættes.

Vandrør

Det var ikke planen, at udskifte vandrør i kælder ved Ryparken 74-96. Det skulle gerne vente til det samlede projekt i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Der opstod dog et stort problem med forurenede vand i de to nævnte blokke og derfor blev vandinstallationer i kældrene udskiftet.

Bestyrelsen har nu som forslag, at der udskiftes vandrette vandrør i kældre og på lofter inklusive tilslutningsrør til de enkelte lejligheder.

Ved et senere projekt forventes lodrette vandrør i lejligheder udskiftet.

Klinker i kældre

Der er i henhold til vedligeholdelsesplanen pålagt klinker på kælderrepen i Ryparken 54-96. Der er i budgettet for 2015-16 afsat midler til 4 blokke mere.

Dansk Kabel TV - (Com -X)

Der har i årets løb været en del problemer på grund af anlæggets alder. Det er lykkedes at få en forbedret aftale, hvor vi har fået udskiftet en del hardware. Samtidig er de enkelte beboere blevet tilbudt enten billigere internet eller større hastighed på nettet. Levetiden på vores anlæg forventes nu at være 6-10 år.

Projekt Nordhavnsvej/Hoforprojekt

Som tidligere meddelt er Hoforprojektet afsluttet fra foreningens side.

Hofor havde ikke tilsluttet en søvandsledning over Lyngbyvejen og derfor arbejder Nordhavns-projektet nu på sammenkobling heraf på hjørnet af Lyngbyvej og Ryparken. Det forventes at arbejdet er færdigt omkring 1. april 2016.

For at beskytte nogle af de nyplantede træer, der voksede i det berørte område, er disse

genanvendt som en del af vedligeholdelsesplanen angående vejudvidelse og træpleje og -beskæring.

Nyt vaskeri

Blok 2 har i år fået et nyt vaskeri efter den sædvanlige model.

Økonomi

Låneomlægning

På grund af den lave rente og som bemyndiget af generalforsamlingen, har bestyrelsen omlagt prioritetslån. Det nye lån har en kontantrente på 2,45774 % hvor det indfrieede lån havde en kontantrente på 3,825777%. Den nye årlige ydelse på lånet er nu ca.kr. 3.600.000 mod tidligere ca. kr. 4.005.000. Dette giver en årlige besparelse i samlet ydelse på ca. kr. 400.000 årligt, samtidig betales der i 2015/16 afdrag med ca. kr. 1.700.000 mod ca. kr. 1.325.000, det vil sige at afdraget, eller opsparingen stiger med ca. kr. 375.000 allerede det første år. 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.

Salg af andele

Købere er stadig interesseret i at købe andelslejligheder i vores forening.

De fleste andelslejligheder bliver solgt privat, så sælger sparer at skulle betale salær til mægler.

I øjeblikket er 4 andelslejligheder sat til salg, der er ingen tidligere lejeboliger til salg.

Der blev i regnskabsår 1. oktober 2014 til 30. september 2015 solgt og overdraget 43 lejligheder, af disse var de 6 lejligheder tidligere lejeboliger.

I nuværende regnskabsår 1. oktober 2015 til 30. september 2016 er der indtil dato solgt og overdraget 8 lejligheder, yderligere er der solgt 2 lejligheder som vil blive overdraget i løbet af de næste par måneder.

VALUARVURDERING OG ANDELSVÆRDI

Som besluttet af generalforsamlingen sidste år og som meddelt i beboerinformation blev der indhentet valuarvurdering, hvor foreningens valuar Wiborg og partnere vurderede forenings ejendomme til kr. 300.000.000. Bestyrelsen har taget dette til efterretning og ønsker ikke valuarvurdering indregnet i regnskab og andelsværdi for nuværende.

Det skyldes, at bestyrelsen håber, efter indstillingen fra sidste års generalforsamling, at generalforsamlingen på et senere tidspunkt vedtager at gennemføre tagrenovering, når projektet er præsenteret for generalforsamlingen. Gennemførelsen af tagprojekt vil formentlig skabe behov for at vi anvender valuarvurdering ved beregning af andelskronen.

Bestyrelsen vil også gerne forebygge, at andelsværdien kører op og ned, og det kan være en realitet hvis valuarvurderingen anvendes uden reservationer til tagprojektet. Desuden kan den indhentede valuarvurdering ikke dække perioden frem til generalforsamling i 2017, da den ikke må være mere end 18 måneder gammel, hvis den anvendes.

Bestyrelsen har foreslået at andelsværdien vedtages til kr. 7.000 pr.m² mod kr. 6.610 pr. m² sidste år.

Det nye forenings år – 2015/16

Bestyrelsen har i det nye år følgende øverste prioritet:

Oplæg til projekt tagudskiftning
Udskiftning af vandrør i kældre og på lofter
Renovering af faldstammer
De to sidste poster forventes finansieret af foreningens likvide midler
Løbende vedligeholdelse herunder forsat udskiftning af 1 vaskeri
Nyhedsbreve udsendes fortsat løbende, når der er nyheder og informationer til medlemmerne.”

På spørgsmål om der var bemærkninger til beretningen, blev det påpeget, at Com-X var ved at være forældet, og foreningen havde betalt ca. ½ million for investeringen med deraf følgende boligafgiftsstigning.

Formanden henviste til beretningens punkt vedrørende Dansk Kabel TV-(Com-X)

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 2014-30. september 2015.

Hun oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, og at den anvendte regnskabspraksis var uændret, dog var ejendommen under aktiver optaget til kostpris i stedet for den offentlige ejendomsvurdering.

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

Revisor oplyste, at Peter Johansen skriftligt havde stillet følgende spørgsmål til årsrapporten:

”Note 5. IT Support. Hvem får dette honorar?”

Svar: Beløbet indeholder udgifter til IT forbrugsvarer og til BluePrint for IT support.

”Note 6. Vi bruger hvert år rigtig mange penge på VVS delen. Kan det specificeres, hvad disse udgifter hovedsageligt dækker over?”

Svar: A/B Ryparken er en stor ejendom med løbende udgifter til vedligeholdelse. En stor del af udgifterne vedrører reparation af faldstammer og vandrør, der var planlagt vedligeholdelse og godkendt på generalforsamlingen sidste år.

”Note 7. Foreningsomkostninger. Assistance regnskabsopstilling. Hvem får dette honorar?”

Svar: Det gør jeg. Det er mit honorar for regnskabsassistance for foreningen.

”Varmeregnskabshonorar. Hvem får det?”

Svar: Det er Ista’s honorar for aflæsning af varme og udarbejdelse af varmeregnskab.

”Kan det specificeres nærmere, hvordan kontorartikler, porto og gebyrer er fordelt?”

Svar: Kontorartikler 26.000 kr., porto 46.000 kr. og gebyrer 31.000 kr.

”Bestyrelsseshonorar, kontor og telefontilskud. Kan det specificeres nærmere, hvordan disse er fordelt?”

Svar: Bestyrelsseshonorar 88.000 kr., mødeudgifter 40.000 kr. og småanskaffelser IT m.m. 92.000 kr.

”Hvilken status har andel 68 haft inden 2014 og hvorfor er den købt nu? Hvorfor har foreningen købt andel 130?”

Svar: Andel 68 blev købt i forbindelse med tagprojektet og er nu solgt som andel. Andel 130 blev købt i forbindelse med tagprojektet som erstatningslejlighed og er udlejet.

Dirigenten satte årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015 med noter til afstemning.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik revisor værdifastsættelsen af andelskronen.

Hanne Sandersen oplyste, at bestyrelsen havde foreslået, at andelsværdien blev forhøjet til 7.000 kr. m² og oplyste, at andelsværdien senest havde været fastsat til 6.610 kr. Herefter udgjorde reservationen til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursregulering m.v. ca. 29 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 herefter forslag 5.m fra **Katrine Bruun, Ryparken 18, st. tv.** til behandling. Forslaget lød således:

- ”1. Anvend den indhentede valuar vurdering udfærdiget af Erik Wiborg i stedet for offentlig ejendomsvurdering.
2. Sæt andelskronen op mellem 7.500 og 8.000 pr. m².”

Forslaget havde rettidigt været ophængt i opgangene.

Katrine Bruun havde i sit forslag motiveret forslaget og påpeget, at den offentlige ejendomsvurdering ikke kunne anvendes til at værdisætte en ejendom, da den var forældet og ikke blev fornyet før 2019, hvorfor bestyrelsen igen burde anvende valuarvurdering og dermed sætte andelskronen op til et passende niveau – svarende til vurderingen, når markedet var steget så kraftigt.

Katrine tilføjede, at bestyrelsen på grund af hendes forslag på generalforsamlingen i 2015 havde indhentet en valuarvurdering. Bestyrelsen valgte ikke at bruge den til beregning af andelskronen. Hvorfor ikke bruge den, når den lå på niveau med markedet. Foreningen havde tidligere brugt valuarvurdering, så hvorfor ikke nu. Der forelå ingen handlingsplan for andelskronen. Bestyrelsen finder 7.000 kr. pr. m² forsvarligt, men Katrine mente, at det kunne være højere..

Jacob Præst, der var inviteret af bestyrelsen, oplyste, at han, som tidligere formand for foreningen i 12 år, havde medvirket til beslutningerne vedrørende andelskronen. Jacob Præst havde udarbejdet en graf over andelskronens udvikling fra foreningens stiftelse i 1997 og indtil 2015, som blev fremvist på en projektor. Han fortalte om historikken omkring andelskronen og oplyste, at foreningen i 2002 overgik til valuarvurdering på grund af store vedligeholdelsesprojekter, og der blev afsat en stor buffer. I 2006 steg den offentlige vurdering voldsomt fra 154 mio.kr. til 300 mio.kr. på grund af den lave rente og det overophedede marked. Herved oversteg den offentlige vurdering pludselig den daværende valuarvurdering på 285 mio.kr. Tagudskiftningsprojektet med mulighed for indretning af taglejligheder var nu realistisk, men i 2008/09 kom finanskrisen, der medførte, at den offentlige vurdering faldt til 270 mio.kr., mens valuarvurderingen faldt til 272 mio.kr. Tagprojektet blev lagt i skuffen på grund af faldende og utilstrækkelig interesse for taglejligheder. Der blev i årene herefter ikke benyttet valuar på grund af den lille forskel til den offentlige vurdering. I 2010 blev den senest kendte offentlige vurdering fastsat til 269 mio.kr., og andelsværdien havde siden 2011 været fastsat til 6.610 kr. pr. m² under hensyntagen til, at der blev afsat ca. 45 mio.kr. som en buffer til et nyt tagprojekt.

Den af Jacob Præst udarbejdede graf er vedhæftet referatet.

Der udspandt sig herefter en længere debat om andelsværdien, og bestyrelsen blev forespurgt, om man havde kikket på, hvor stor en buffer, der var brug for.

Bestyrelsen oplyste, at summen af de manglende vedligeholdelsesarbejder ifølge vedligeholdelsesplanen samlet var anslået til en 60.-70 mio.kr. Det var vanskeligt at opgøre bufferens størrelse, før man kendte resultatet af, hvad projekterne kostede. Der var mange ukendte faktorer. En tilstrækkelig buffer var nødvendig for at undgå fald i andelsværdien.

Katrine Bruun oplyste, at hun fastholdt, at andelsværdien burde være mindst 7.500 kr. i stedet for de 7.000 kr. pr. m², som bestyrelsen havde foreslået.

Bente Hunding var bekymret for, at lejlighederne, der er små og overvejende købes af unge mennesker, ville blive for dyre.

På forespørgsel blev det oplyst, at boligafgiften ikke hang sammen med størrelsen af andelsværdien, men blev beregnet på grundlag af ejendommens faktiske udgifter.

Dirigenten fastsatte herefter et afstemningstema, hvor bestyrelsens forslag, som det mest indgribende for andelshaverne, blev sat til afstemning først. Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning og oplyste, at såfremt bestyrelsens forslag om en andelskrone på 7.000 pr. m² blev vedtaget, ville Katrines forslag om en andelskrone på mindst 7.500 være forkastet.

Resultatet af den skriftlige afstemning blev: 80 ja-stemmer og 21 nej-stemmer til bestyrelsens forslag.

Bestyrelsens forslag om, at andelskronen fastsættes til 7.000 kr. pr. m² blev vedtaget med majoritet.

På forespørgsel fra dirigenten fastholdt Katrine at hendes to stillede forslag kom til

afstemning:

Forslag nr. 1 – Anvende valuar vurdering i stedet for offentlig ejendomsvurdering.

En afstemning ved håndsoprækning viste, at kun 8 andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var bortfaldet.

Forslag nr. 2- Sæt andelskronen op mellem 7.500 og 8.000 pr. m2.

En afstemning ved håndsoprækning viste, at et overvældende flertal af andelshaverne fastholdt bestyrelsens forslag på 7.000 kr. pr. m2. Katrines forslag var bortfaldet.

Henrik Bræmer tilkendegav r, at bestyrelsen eventuelt kunne indhente en valuarvurdering i forbindelse med fremlæggelsen af projektet om tagudskiftning, som bestyrelsen havde fremsat forslag om, på en ekstraordinær generalforsamling. Temaerne for valuaren ville i så fald være to: Dels en vurdering uden tagprojekt, og dels en vurdering af ejendommens værdi efter (påtænkt) gennemført tagprojekt.

Han oplyste, at en valuarvurdering kun var gældende i 18 måneder, hvorfor den af bestyrelsen i 2015 indhentede valuarvurdering ville udløbe inden næste ordinære generalforsamling.

Formanden oplyste, at det var bestyrelsens intention, at når der var udarbejdet projekt på tagudskiftningen og indhentet tilbud på arbejderne, ville projektet snarest muligt blive forelagt på en ekstraordinær generalforsamling, herunder en valuarvurdering

Herefter blev andelsværdiberegningen med en andelskrone på 7.000 og en reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen m.v. på ca. 29 mio.kr. sat til afstemning.

Andelsværdiberegningen blev godkendt som anbefalet af bestyrelsen med en andelsværdi på 7.000 pr. m2.

Inden generalforsamlingen fortsatte anmodede Svend Kristensen om ordet. Formanden overrakte Merete Plum en gave og takkede for godt arbejde i bestyrelsen Herefter overrakte formanden en gave til Jacob Præst og takkede for 12 års godt formandskab for foreningen. Generalforsamlingen applauderede Mette og Jacob for deres indsats for foreningen.

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 2015 - 30. september 2016. Budgettet blev fremlagt uden boligafgiftsstigning.

Hun bemærkede, at der i regnskabsåret var solgt to lejelejligheder, hvorfor boligafgiften blev højere, mens lejeindtægterne faldt. Der var budgetteret med et mindre beløb til tomgangsleje for usolgte lejelejligheder. Vedligeholdelsesudgifterne forventedes at ville falde på grund af allerede udførte vedligeholdelsesarbejder. Udgifterne til varme- og vand ville blive reduceret på grund af nyt varmesystem.

Herefter satte dirigenten budgettet for 2015/2016 i den fremlagte form og som indstillet af

bestyrelsen til afstemning.

Driftsbudgettet for 2015/2016 blev enstemmigt vedtaget med uændret boligafgift.

Forslag 5.a

Bestyrelsen genfremsætter 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 forældre køb, 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 forældre køb, 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.”

Forslaget var foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 29. januar 2015.

Forslaget blev endeligt vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte andelshavere.

Forslag 5.b

Bestyrelsen genfremsætter 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.”

Forslaget var foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 29. januar 2015.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 5.c

Bestyrelsen fremsætter forslag til tilføjelse til vedtægternes § 8.3

Nuværende formulering:

”For opkrævning af boligafgift m.v., der ikke er rettidigt indbetalt, kan foreningen udover det gebyr, som opkræves af administrator, forlange et gebyr pr. rykkerskrivelse ved opkrævning af restancer. Gebyret til administrator beregnes efter lejelovgivningens regler. Størrelsen af gebyret til foreningen fastsættes af bestyrelsen.”

Foreslås ændret til:

”For opkrævning af boligafgift m.v., der ikke er rettidigt indbetalt, kan foreningen udover det gebyr, som opkræves af administrator, forlange et gebyr pr. rykkerskrivelse ved opkrævning af restancer. Gebyret til administrator beregnes efter lejelovgivningens regler. Størrelsen af gebyret til foreningen fastsættes af bestyrelsen. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.”

Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget.

Forslag 5.d

Bestyrelsen fremsætter forslag til ændring af vedtægternes § 29

Nuværende formulering:

”(29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(29.2) Sekretæren skriver beslutningsreferat for bestyrelsesmøder. Beslutningsreferatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.”

Ændres til:

”(29.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

(29.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

(29.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel

stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

(29.4) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(29.5) Sekretæren skriver beslutningsreferat fra bestyrelsesmøder. Beslutningsreferatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

(29.6) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.”

Formanden motiverede forslaget, der skyldtes, at bestyrelsen skulle kunne fungere, også når bestyrelsesmedlemmer havde forfald.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget.

Dirigenten oplyste, at forslagene 5.c og 5.d ville kunne endeligt vedtages på en ny generalforsamling med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange stemmer, der var repræsenteret.

Forslag 5.e

Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges at udarbejde forslag til tagudskiftning med solceller, så projektforslaget kan godkendes på en senere generalforsamling.

Tagudskiftningen omfatter:

- Udskiftning af tagsten
- Udskiftning af tagvinduer og taghætter
- Reparation af murværk i forbindelse med tag
- Nye tagrender
- Pålægning af undertag
- Isolering hvor det er rentabelt
- Etablering af solceller i størst muligt omfang efter myndighedsgodkendelse

Bestyrelsen indhenter de nødvendige oplysninger til projektudarbejdelsen hos foreningens rådgivere og udgifter hertil afholdes af foreningens likvide midler.

Forslag 5.f

Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges at udarbejde forslag til tagudskiftning, så projektforslaget kan godkendes på en senere generalforsamling.

Tagudskiftningen omfatter:

- Udskiftning af tagsten
- Udskiftning af tagvinduer og taghætter
- Reparation af murværk i forbindelse med tag
- Nye tagrender
- Pålægning af undertag
- Isolering hvor det er rentabelt

Bestyrelsen indhenter de nødvendige oplysninger til projektudarbejdelsen hos foreningens rådgivere og udgifter hertil afholdes af foreningens likvide midler.

Dirigenten oplyste, at **forslag 5.e og forslag 5.f** er identiske, bortset fra at projektet 5.e er med solceller, hvorfor forslagene ville blive behandlet under et.

Der var spørgsmål til, hvad økonomien var i solceller.

Claus Dam svarede, at lige nu er den samlede økonomi ringere end tidligere, men rentabiliteten er god. Strøm, der udvindes ved solenergi, må ikke opbevares (tilbagesælges til nettet), men kan alene bruges, mens den produceres, f.eks. til lys i trappeopgange fællesvaskerier, varmecentraler m.v.. Der kan opnås et tilskud på 25 øre pr. sparet kWh ved energirenovering (f.eks. isoleringsarbejder).

Der var spørgsmål til, om der i det hele taget kunne opsættes solceller på taget, når ejendommen var registreret som bevaringsværdig. Det blev også spurgt, hvad en ren tagudskiftning kostede, og hvad den kostede med solceller.

Claus Dam svarede, at han ville indhente godkendelse fra kommunen, inden projektet blev udarbejdet. Han oplyste, at en ren tagudskiftning ville koste ca. 33.5 mio.kr. incl. moms. Med solceller ville tagudskiftningen blive ca. 4 mio.kr. + moms og rådgivning dyrere. Der ville komme beregning på begge projekter, og projektforslaget ville blive både med og uden solceller.

Peter Johansen stillede spørgsmål til, om der kunne genbruges noget af det materiale, som Peter Jahn & Partnere havde udarbejdet i 2007 i forbindelse med tagprojektet med knopskydning, der siden blev skrinlagt, og hvor stort honoraret til Peter Jahn & Partneres ville være for det nye tagprojekt.

Claus Dam svarede, at der ville kunne genbruges noget af materialet fra 2007. Honoraret for det nye projekt var endnu ikke aftalt med bestyrelsen.

Formanden oplyste, at ikke så mange medlemmer vendte tilbage med svar på bestyrelsens spørgeskema om ønsker til et tagprojekt. 101 af 127 ønskede den billigste løsning, mens 20 bad om en undersøgelse af, hvad det koster med solceller.

Forslagene 5.e og 5.f blev som samlet forslag sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med majoritet.

Forslag 5.g

Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen igangsætter udskiftning af vandrette koldt- og varmtvandsrør i kældre og på lofter i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Projektet omfatter:

- Eksisterende vandrette og tilslutningsrør rør udskiftes til rustfrie rør
- Asbestsanering

- Udskiftning af ventiler

Prisen anslås til ca. 3,75 mio. kr. og finansiering sker over foreningens likvide midler.

Peter Johansen forespurgte, om der var indhentet kontroltilbud, når arbejdet skulle udføres af ejendommens sædvanlige VVSér. Han mente, at det var uforsvarligt ikke at afholde licitation på et arbejde til knap 4 mio.kr., og han opfordrede forsamlingen til at stemme nej til forslaget.

Flere af de tilstedeværende udtrykte utilfredshed med VVS Skjoldager, og der var opfordring til bestyrelsen til at få arbejdet udført bedst og billigst muligt.

Formanden oplyste, at bestyrelsen altid var opmærksom på at få de bedste og billigste tilbud til foreningen.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning.

En optælling viste, at en væsentlig overvægt af de mødte var for forslaget.

Forslaget blev vedtaget med majoritet.

Forslag 5.h

Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen igangsætter renovering af faldstammer i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Projektet omfatter:

- Indvendig rensning af faldstammer
- Coating af alle faldstammer
- Udskiftning kloakrør i kældre fra 2" til 4"
- Genmontering af toiletter mv.

Prisen anslås til ca. 4,3 mio. kr. og finansiering sker, så vidt muligt, over foreningens likvide midler. Hvis nødvendigt optages lånefinansiering sammen med andre projekter.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Det blev forespurgt, hvor lang tid faldstammerne kan holde.

Formanden svarede, at prøver på faldstammerne havde vist, at rørene var intakte og kunne holde mange år endnu, før de skulle udskiftes, og at der var mange følgeomkostninger ved en udskiftning af faldstammer. Bestyrelsen syntes, at forslaget var en god idé, da foreningen betalte store beløb til VVS for rensning af faldstammer. Efter renoveringen kunne de holde i mindst 50 år. Garantien var 10 år. Det blev endvidere oplyst, at der kun var et firma i Danmark, der udfører den slags arbejde.

Der blev spurgt, om håndværkerne skulle ind i lejlighederne, og om et toilet eventuelt kunne udskiftes med et nyt, når man alligevel var inde i lejligheden.

Det blev bekræftet, at håndværkerne skulle ind i lejlighederne for at udføre arbejdet, og at

beboeren ville kunne få udskiftet et toilet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev **vedtaget med majoritet**.

Forslag 5.i

Forslag fra Tina Adrian Littau, Ryparken 36, st. th., der lød således:

”Grunden til at dette forslag stilles er at larmen fra vaskekælderen sent om aftenen er til stor gene og at det i weekenden kunne være dejligt ikke at blive vækket kl. 7.00 af vaskeriet ☺ Nuværende vasketider er fra kl. 7.00 til 21.30 for vaskemaskiner og der er vist ingen begrænsning for tørretumbler som til tider kører til kl. 23.30!

Vasketider på hverdage forslås at være fra kl. 7.00 og seneste vasketid være afsluttet kl. 21.00 med vask og så er der 1 time til tørretumbler som så skal være afsluttet kl. 22.00

Vasketider i weekend forslås at være fra kl. 8.00 og seneste vasketid være afsluttet kl. 21.00 med vask og så er der 1 time til tørretumbler som så skal være afsluttet kl. 22.00

Dette forslag vil så medvirke at den sidste vasketid afkortes med 30 min. på hverdage og den totale vasketid i weekenden afkortes med 90 min.

Der vil stadig være god mulighed for alle for at få en vasketid på hverdage ml. kl. 7.00 og 22.00 og i weekenden ml. kl. 8.00 og 22.00.

Jeg håber at dette forslag ikke vil være til gene for nogen og at man vil se på dette forslag med velvilje og forståelse overfor os som bor ovenpå vaskeriet ☺”

Forslagsstilleren motiverede forslaget.

Der var stor forståelse i forsamlingen for, at beboere over vaskerierne var særligt udsatte for støj fra vaskerierne. Alle vaskemaskiner larmer, men de gamle larmer mest.

Formanden oplyste, at der ville blive sat sedler om i vaskerierne om gode vaskeregler.

Forslaget blev sat til afstemning og **vedtaget med overvældende majoritet**.

Forslag 5.j

Forslag fra Peter Johansen, Ryparken 76, om anvendelse af regnvand til toiletskyl i forbindelse med udskiftning af faldstammer, der lød således:

”Jeg foreslår at der i forbindelse med udskiftning af faldstammer i ejendommen i hver enkelt lejlighed forberedes for anvendelse af regnvand til toiletskyl i de enkelte lejligheder således, at der ved en fremtidig beslutning om at bruge regnvand til toiletskyl, ikke skal laves store omkostningstunge arbejder omkring faldstammerne.”

Forslagsstilleren motiverede forslaget.

Det blev oplyst, at hvis det gav mening, ville der kunne tilsluttes regnvand senere.

Forslaget blev trukket.

Forslag 5.k

Forslag fra Peter Johansen, Ryparken 76, om udluftningskanaler i køkkener.
Forslaget lød således:

”Jeg foreslår at der if. med udskiftningen af taget afsættes midler til fornyelse af udluftningskanaler i køkkenet således, at der kan etableres udsugning over komfuret i lejligheden.

Dette vil forbedre indeklimaet i hver enkelt lejlighed betydeligt og være et skridt i retning af, at leve op til forskrifterne ved anvendelse af gaskomfur.”

Forslagsstilleren motiverede forslaget, og der var positiv stemning omkring det.

Claus Dam oplyste, at det kunne trækkes med ind i projektet.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5.l

Forslag fra Peter Johansen, Ryparken 76, om ændring af teksten i aftalen med Scan Park.
Forslaget lød således:

”Jeg foreslår, at der indføres følgende eller lignende tekst i aftalen med Scan Park som varetager kontrol af parkeringer i Ryparken.

”Enhver beboer, der modtager en p-afgift og, som efterfølgende kan bevise at være i sin gode ret til at parkere på AB Ryparkens areal med det omhandlede køretøj, har ret til at få annulleret op til tre afgifter pr. år.”

Jeg finder det urimeligt at et firma vi har kontraheret med kan slippe af sted med at uddele ”dummebøder” til beboere, der måtte have glemt at placere skiltet en enkelt gang i ruden ved parkering, uden mulighed for at få afgiften annulleret. Aftalen blev ikke indgået for at malke andelshaverne i AB Ryparken, men for at holde fremmede ude.”

Forslagsstilleren motiverede forslaget.

En del af de mødte andelshavere fremhævede, at det måtte være beboernes eget ansvar at sørge for, at p-brikken placeres korrekt, når man var indehaver af et p-skilt.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

Dagsordenens punkt 6 Valg.

a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Rikke B. Andersen og Ole Blom var på valg.

Rikke B. Andersen er midlertidigt fraflyttet foreningen, hvorfor 1. suppleant Jesper Hylding var indtrådt i bestyrelsen. Ole Blom og Jesper Hylding genopstiller.

Ole Blom og Jesper Hylding blev valgt.

b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år

Merethe K. Plum var fraflyttet foreningen den 1. december 2015.

2. suppleant Amin Berrada såvel som 3. suppleant havde trukket sig fra bestyrelsen.

På dirigentens forespørgsel om der var kandidater til en bestyrelsespost for 1 år, meldte følgende sig til posten:

Helene Hagemann, Tina Adrian Littau, Maj Hangaard og Jes Benjamin Hansen

Da der var 4 kandidater til 1 bestyrelsespost, dekretede dirigenten skriftlig afstemning.

Resultatet af den skriftlige afstemning blev, at Helene Hagemann blev valgt for 1 år

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

På dirigentens opfordring om at opstille som bestyrelsessuppleanter, opstillede:

Tina Adrian Littau, Maj Hangaard og Jes Benjamin Hansen som suppleanter.

De blev valgt.

Bestyrelsessuppleanter er:

1. Tina Adrian Littau
2. Maj Hangaard
3. Jes Benjamin Hansen

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Svend Kristensen	Ryparken 48, 2.th.	På valg i år 2017
Bestyrelsesmedlem	Jesper Hyldig	Lyngbyvej 126, st.th.	På valg i år 2018
Bestyrelsesmedlem	Ole Blom	Lyngbyvej 142, st.tv.	På valg i år 2018
Bestyrelsesmedlem	Helene Hagemann	Ryparken 22, st.th.	På valg i år 2017
Bestyrelsesmedlem	Søren Giversen	Ryparken 6, st.tv.	På valg i år 2017
1. suppleant	Tina Adrian Littau	Ryparken 36, st.th.	På valg i år 2017
2. suppleant	Maj Hangaard	Ryparken 50, 1.th.	På valg i år 2017
3. suppleant	Jes B. Hansen	Ryparken 30, 1.th.	På valg i år 2017

Dagsordenens punkt 7. Eventuelt

En beboer, Nans, der bor i lejligheden Ryparken 62, 2. th., påtalte, at græsset blev slået for meget.

Det blev påtalt, at internettet falder ud, når mange streamer på nettet, og at man burde se på

andre udbydere.

En del andre beboere oplyste, at de ikke havde nogen problemer med internettet.

Der blev spurgt, om bestyrelsen vil genindføre ventelister, da lejlighederne nu sælges hurtigt.

Formanden oplyste, at bestyrelsen havde overvejet at gå tilbage til ventelister, men indtil videre havde der været 3-4 lejligheder til salg kontinuerligt.

Ellen Togeskov gjorde opmærksom på Facebook-gruppen Nabo i A/B Ryparken.

Der var ikke mere til eventuelt.

Formanden, Svend Kristensen takkede for det store fremmøde og en behagelig generalforsamling.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 22.15 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:


Henrik Bræmer

Som referent:


Lis Petersen

Bestyrelsen:


Svend Kristensen
Formand


Ole Blom


Jesper Hyldig


Helene Hagemann


Søren Giversen

Udvikling i AB Ryparkens andelskrone i kr.

