

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

Ejd.nr.: 832
Dato: 5.02-2014

Referat af 17. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2014 den 30. 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 genfremsætter følgende forslag:
 1. Vedtægtsændring i § 8. Boligafgift.
 2. Vedtægtsændring i § 21, stk. 1 A) og 1 B). Eksklusion.
 3. Vedtægtsændring i § 24. Indkaldelse m.v.
 4. Vedtægtsændring i § 34.
Forslagene blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 24. januar 2013
- 5.5 Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage dispositioner over en del af foreningens likvider til optimering af foreningens økonomi.
6. Valg.
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
Ole Blom, der som 1. suppleant var indtrådt i stedet for Bente Hunding, der havde valgt at trække sig som bestyrelsesmedlem, er på valg.
 - b. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år
Ole Blom er på valg, men er indtrådt i bestyrelsen.
Rikke B. Andersen er på valg, men ønsker kun valg til bestyrelsen.

c. Valg af revisor

7. Eventuelt

Til stede var:

60 andelshavere, heraf 5 ifølge fuldmagt. Til stede var endvidere revisor Hanne Sandersen, SandersenConsult, advokat Henrik Bræmer, Horten og administrator Lis Petersen, Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt bygningsrådgiver Martin Thomsen fra Peter Jahn & Partnere 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 og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Bræmer som dirigent og administrator Lis Petersen som referent.

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

Dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent

Henrik Bræmer takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt. I følge vedtægterne skal den ordinære generalforsamling afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning, som er den 30. september 2013, og varsles ved opslag inden 4 uger før afholdelsen og indkaldes med mindst 14 dages varsel. Meddelelse om generalforsamlingen var slået op i foreningens ejendomme 4 uger før, og indkaldelsen var omdelt den 14. januar 2014. Fristerne var således overholdt, ligesom indkaldelsen indeholdt dagsordenen, som anført i vedtægternes § 23.

Dirigenten erklærede endvidere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 60 af de i alt 359 andele var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 (45) af foreningens medlemmer være repræsenteret.

Ingen havde på forespørgsel indvendinger herimod eller bestred det fremførte.

Dirigenten oplyste, at der ud over de forslag (5.1 – 5.5), som var indeholdt i indkaldelsen, var indkommet følgende forslag til behandling under dagsordenens punkt 5:

- 5.6. Forslag fra Peter Johansen om tilføjelse til vedtægterne om at gøre Ryparken røgfri opgang for opgang.
- 5.7. Forslag fra Peter Johansen til vedtægtsændring om indførelse af maksimalgrænseværdi for mikrobølgestråling fra Wi-Fi og andet trådløst udstyr.
- 5.8. Forslag fra Peter Johansen vedr. ekstraordinære bestyrelses honorarer/rådgivnings honorarer.
- 5.9. Ændringsforslag fra Lis Liedberg til bestyrelsens forslag 5.5.

Dirigenten oplyste, at ændringsforslag 5.9 fra Lis Liedberg ville blive behandlet sammen med forslag 5.5., der var bestyrelsens forslag om bemyndigelse til at foretage dispositioner over en del af foreningens likvider til optimering af foreningens økonomi.

Forslagene havde i overensstemmelse med kravet i vedtægterne om forkyndelse været opslået i opgangene i mindst 3 dage før generalforsamlingen.

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

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

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

- 1) Afslutning af det store projekt med efterisolering, sikring af kældre mod oversvømmelser mv.
- 2) HOFORs projekt med nedlægning af store kloakrør mellem blok 1 og 3
- 3) Status for salget (ved Svend Kristensen)
- 4) Udfordringer for AB Ryparken

Afslutning af det store projekt

Vi har fået afsluttet størstedelen af det store projekt bestående af følgende delprojekter: 1) Efterisolering af facader og etageadskillelse mod kælder og loft, 2) Sikring af kældre mod oversvømmelse ved montering af højvandsluk og faskiner, 3) Renovering af trappeopgange. Det 4. og sidste delprojekt med udskiftning af garagen er ved at blive udført på HOFORs regning – og udbygning af containerpladsen vil finde sted i løbet af foråret.

Projektet har kostet foreningen netto 19,3 mio. kr. at gennemføre, hvilket er 3,3 mio. kr. mindre end budgetteret. Projektet er blevet billigere end planlagt af forskellige årsager:

- Efterisolering af facader og etageadskillelser har været billigere at gennemføre end forventet.
- Udskiftning af ny garage bliver betalt af HOFOR i forbindelse med andet projekt
- Vi har også valgt ikke at etablere højvandsluk mod offentlig kloaknet, fordi Kommunen stillede nye krav om en dyr og lidt for sofistikeret løsning med mekaniske pumper og nødstrømsanlæg. Vi vurderede sammen med teknisk rådgiver, at de allerede gennemførte foranstaltninger med højvandsluk i kældrene og faskiner er tilstrækkelige.
- Og endelig har bestyrelsen påtaget sig ekstra arbejde ved at overtage byggeadministrationen i projektets ca. 18 måneders udførelsestid – og har derved sparet foreningen 0,7 mio. kr. på administrator og 0,5 mio. kr. på teknisk rådgiver.

Der har også været ting, der har gjort projektet dyrere:

- Vi har haft uforudsete udgifter til udbedring af store kloakskader på over 1 mio.kr., som blev opdaget i forbindelse med videoinspektion af kloaknettet. Ca. halvdelen af udgifterne til udbedring af kloakskaden blev heldigvis betalt af vores forsikring.

- Renovering af trappeopgangene har også kostet lidt mere end forventet
- Endelig har vi haft udgifter til renovering af haveanlægget herunder bede under altanerne samt gangstier. Sidstnævnte var blevet kørt i stykker af de store maskiner.

Alt i alt er projektet nu gennemført også regnskabsmæssigt – men med et par enkelte udeståender med bl.a. garagen og containerpladsen. Det har været et langt og tidskrævende projekt med en del udfordringer af teknisk karakter – men også i forhold til enkelte entreprenører, der ikke har været lige lette at arbejde sammen med.

Vi håber, at I alle er glade for resultatet med renoverede trappeopgange og vil passe godt på dem. Vi kan også se, at efterisoleringen har været god for varmeregnskabet. Vi bruger nu ca. 20 % mindre i varme – og vores energimærke er blevet forbedret fra F til D.

HOFORs projekt

Foreningens projekt er stort set afsluttet – men der er desværre stadig omfattende gravearbejder i gang mellem blok 1, 2 og 3 ved Lyngbyvej. Dagen efter vores sidste generalforsamling i januar 2013 var jeg blevet indkaldt til et møde med Københavns Kommune og Projekt Nordhavnsvej. Her fik jeg oplyst – at der skulle nedlægges store kloak/overløbsledninger over vores matrikel mellem blok 1 og 3 som resultat af bygningen af tilkoblingen til Nordhavnsvej samt Københavns Kommune og HOFORs ønske om at undgå fremtidige oversvømmelser af Lyngbyvej. Kommunen oplyste mig, at de ville ekspropriere arealet mellem blok 1 og 3 midlertidigt – og påføre en servitut der begrænser brugen af arealet mellem blok 1 og 3 samt foran blok 3. Der må ikke bygges oven på kloakledningerne – og ikke sættes træer med rødder, der kan beskadige de underliggende kloakledninger. Vi skulle med andre ord fælde vores piletræer – og måtte ikke sætte nye piletræer efter projektets afslutning.

I bestyrelsen var vi ikke glade for den udmelding fra Kommunen – og vi kunne ikke acceptere, at vi uden videre skulle acceptere at miste vores piletræer, retten til at videreudvikle vores område mellem blok 1 og 3 – samt have udsigt til et nyt stort byggeprojekt. Vi kontaktede derfor en advokat – og begyndte en lang og sej forhandling med Københavns Kommune, Projekt Nordhavnsvej og HOFOR med adskillige møder over foråret og sommeren.

Resultatet er blevet – at vi har fået en kontant erstatning på 1 mio. kr., ny garage til ejendommens materiel til værdi af ca. 0,5 mio., kr. 350.000 kr. til reetablering af havearealet mellem blok 1-3 – samt aftale om at Sydvejen langs boldbanerne bliver genoprettet med ny asfalt, parkeringsbåse og træer - når Nordhavnsvejen er færdigbygget om få år. Alt i alt en god afslutning på et langt forhandlingsforløb med en samlet kompensation til foreningen på omkring 3-3,5 mio. kr.

HOFOR er i fuld gang med at implementere projektet – og vi har fået at vide at de er blevet lidt forsinket og forventer at være færdig ultimo februar måned.

Status for salg (ved Svend Kristensen)

I det sidste år har købere af andelslejligheder været meget interesseret i at købe lejligheder i vores forening. Det har betydet, at antallet af lejligheder, der er til salg, er halveret i forhold til sidste år.

I øjeblikket er 18 andelslejligheder sat til salg. Der er pt ingen tidligere lejeboliger til salg, 3 nye lejeboliger er dog opsagt og vil snart blive sat til salg, når vi har fået dem klargjort.

Sidste regnskabsår 01.10.2012 til 30.09.2013 blev der solgt og overdraget 53 lejligheder, af disse var de 9 lejligheder tidligere lejeboliger samt 1 eksklusionssag. I nuværende regnskabsår 01.10.2013 til 30.09.2014 er der indtil dato solgt og overdraget 16 lejligheder, yderligere er der solgt 5 lejligheder, som vil blive overdraget i løbet af de næste par måneder.

Priserne på solgte lejligheder varierer meget nogle sælges til fuld andelspris inkl. forbedringer andre med prisafslag som varierer meget alt efter lejlighedens stand.

Der var spørgsmål til, hvor meget lejelejlighederne bliver renoveret inden salg. Svend Kristensen oplyste, at lejlighederne er meget forfaldne, når de bliver opsagt og sat til salg. For at undgå en længere periode med tomgangsleje bliver lejlighederne shinet op med udskiftning af badeværelse og en gang maling.

Udfordringer

Jeg vil afrunde beretningen med at fortælle om foreningens mere langsigtede udfordringer. For alle jer, der troligt kommer til alle generalforsamlinger samt læser referaterne, er der ikke noget nyt under solen. Foreningen har tre store udfordringer – den ene er den langsigtede vedligeholdelse af ejendommen, den anden er styring af selve foreningen herunder arbejdsbyrden i bestyrelsen & den tredje er sammenhængskraften i en forening som vores med utrolig mange til- og fraflytninger. Jeg vil i aften fokusere på den første – den langsigtede vedligeholdelse.

Vi har en vedligeholdelsesplan, der giver os overblik over projekter de kommende år. Selv om vi har en god plan – så oplever vi også, at der pludselig kommer større projekter, som ikke står i planen, f.eks. når Kommunen beslutter, at der skal være ekstra sortering af vores affald og derfor opsætter flere containere. Vi har måttet lave nye containergårde for at få plads til de ekstra containere – og det har kostet os ca. 600.000 kr. En anden overraskelse har været de to storme før jul – der bl.a. har ødelagt understrygning på tagene til en pris af ca. 800.000 kr. Selve tagudskiftningen har vi tidligere besluttet at skubbe en del år ud i nærmeste fremtid – men vi oplever nu, at vi har stigende udgifter til vedligehold – og det ville derfor være økonomisk fornuftigt at fremrykke denne udskiftning. Vi har en tilsvarende udfordring med vores VVS-installationer.

I den kommende bestyrelsesperiode kommer vi til at se nærmere på denne problemstilling. Hvordan kan vi bedst spare op i en forening som vores – og hvad gør vi med de midler vi har i overskud på bankkontoen? Det giver ikke mening at afdrage på foreningens gæld – hvis vi skal bruge pengene allerede i overmorgen. Det er i øvrigt i det lys vi stiller forslag om muligheder for at spare penge op. Stormene har rusket i tagene.

En andelshaver forespurgte, om stormene virkelig havde betydet så meget for tagene, hvilket formanden bekræftede.

Der var spørgsmål til, hvorfor alle fliserne var udskiftet - det var ikke nødvendigt.

Jacob Præst svarede, at fliserne på selve hovedstien er udskiftet og betalt af foreningen. De var ødelagt af de store maskiner, og de fliser, der ikke var knækket, var sunket. Det er vigtigt, at beboerne kan gå sikkert på stierne uden at falde på grund af skæve fliser m.v.

Der var spørgsmål til, om der var udbetalt mere til bestyrelsen som honorarer i forbindelse med byggesagen end de 172.120 kr., der fremgår af regnskabet.

Jacob Præst svarede nej.

En andelshaver fandt det kompliceret at sætte sig ind i foreningens projekter og budgetter og fremførte det synspunkt, at der er for lidt debat i foreningen. Der burde være et lukket online forum, der blev vedligeholdt, evt. via foreningens hjemmeside med adgangskoder, hvor man i løbet af året kunne orientere sig og fremkomme med synspunkter og nye idéer for andelsboligforeningen. Når der skrives til bestyrelsen på mail, er det kun formanden, der ser dem.

Jacob Præst oplyste, at der lejlighedsvis udsendes beboerinformation. Han foreslog at oprette en gruppe på Facebook. Mails, der fremsendes til bestyrelsen, bliver gennemgået på bestyrelsesmøder.

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 2012- 30. september 2013.

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

Herefter gennemgik revisor værdifastsættelsen af andelskronen.

Hanne Sandersen oplyste, at bestyrelsen havde foreslået, at andelsværdien fastsættes uændret til kr. 6.610 pr. m². Herefter udgør reservationen til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursregulering m.v. ca. 30 mio.kr. Herudover er der hensat kr. 5.264.800 i henhold til vedtægternes § 32.

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 2012 fastsat uændret til 269 mio.kr.

Efter revisors gennemgang af årsrapporten, noter og andelsværdiberegningen forespurgte dirigenten, om der var bemærkninger til årsregnskabet.

En andelshaver påpegede fald i vaskeriindtægterne og anmodede bestyrelsen om at kigge på, hvad årsagen kan være.

Svend Kristensen oplyste, at det kunne skyldes mange ting. Der er flyttet mange unge mennesker – enlige – ind, ligesom periodisering kan give udsving. Bestyrelsen vil være opmærksom på det.

Andelshaver Sunicica Rosenquist afleverede til dirigenten og revisor et skriftligt indlæg på 3 sider med 18 spørgsmål til regnskab m.m., som hun ønskede kommenteret af revisor.

Dirigenten bemærkede, at det var ærgerligt, at indlægget først fremkom nu, da det i indkaldelsen udtrykkeligt var anført, at spørgsmål til regnskabet skulle fremsendes skriftligt til administrator eller afleveret til bestyrelsen 4 dage inden generalforsamlingen, hvilket ikke var sket. På forespørgsel fra dirigenten oplyste Sunicica Rosenquist, at spørgsmålene hovedsageligt var af forståelsesmæssig karakter. På den baggrund, og da ingen andre af de repræsenterede medlemmer tilkendegav at have behov for yderligere gennemgang af årsrapporten, foreslog dirigenten generalforsamlingen, at årsrapporten og værdiansættelsen blev sat til afstemning uden gennemgang af de 18 spørgsmål. Dirigenten opfordrede samtidig Sunicica Rosenquist til at kontakte revisor i pausen efter punkt 4 for gennemgang af

spørgsmålene. Generalforsamling samtykkede i dirigentens forslag og opfordring.

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

Årsrapporten for 2012/2013 med tilhørende balance og noter, herunder værdiansættelsen blev enstemmigt godkendt med uændret andelsværdi kr. 6.610 pr. m2.

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

Revisor Hanne Sandersen gennemgik driftsbudget for budgetåret 1.oktober 2013 - 30. september 2014.

Hun oplyste, at der i budgettet var indregnet en boligafgiftsstigning på 2 % pr. 1/3 2014. Der var i budgettet tillige indregnet forventede stigninger i ejendomsudgifterne.

Der var forespørgsel til, hvor tit vaskemaskinerne blev udskiftet, idet der var afsat 250.000 kr. til vaskerierne.

Jacob Præst oplyste, at der hvert år købes og renoveres vaskemaskiner. Der mangler stadig at blive renoveret 4 vaskerier, og herefter er det nødvendigt at starte forfra. Foruden at købe nye vaskemaskiner, så bliver der også efter behov lagt nye fliser på gulvene, opsat borde, vask, malet vægge osv. En vaskemaskines levetid er ca. 10 år efter anskaffelsen.

En andelshaver påpegede, at foreningsudgifterne stiger ca. 60.000 kr.

Jacob Præst oplyste, at budgetposten er uændret gennem de sidste par år – der har bare været færre udgifter i sidste regnskabsperiode.

Udgifterne til haveanlæg er budgetteret ca. 600.000 kr. lavere, hvilket skyldes, at foreningen sidste år havde ekstraordinære udgifter til bygning af nye og større containerpladser foran hver boligblok for at få plads til flere containere i forbindelse med den pålagte ekstra sortering af husholdningsaffald.

Der var spørgsmål til, om der er afsat nok til udvendig vedligeholdelse, når henses til kommende storme o.lign.

Bestyrelsen oplyste, at man havde en tro på, at det var et realistisk beløb.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2013/2014 til afstemning i den fremlagte form.

Driftsbudgettet for 2013/2014 blev vedtaget med en boligafgiftsstigning på 2 % pr. 1. marts 2014.

Forinden behandling af forslagene 5.1 – 5.4 oplyste dirigenten, at disse forslag blev behandlet

og foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 24. januar 2013, hvorfor forslagene kunne endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Bestyrelsen genfremsætter følgende forslag:

Forslag 5.1.

Nuværende formulering:

”B o l i g a f g i f t § 8.

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.
- (8.3) 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. Gebyrets størrelse fastsættes af bestyrelsen.”

Ændres til:

”B o l i g a f g i f t § 8.

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.
- (8.3) 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.”

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 5.2 Vedtægtsændring i § 21

Nuværende formulering:

”E k s k l u s i o n § 21

- (21.1) Bestyrelsen kan i følgende tilfælde ekskludere et medlem og bringe brugsretten til ophør:
 - A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud,

- boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4.
- C)

Ændres til:

"Eksklusion

§ 21

(21.1) Bestyrelsen kan i følgende tilfælde ekskludere et medlem og bringe brugsretten til ophør:

- A) *Såfremt en andelshaver ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.*
- B) *Såfremt en andelshaver ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.*
- C)

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 5.3 Vedtægtsændring i § 24.

Nuværende formulering:

"Indkaldelse m.v.

§ 24.

- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved Ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 7 dage før generalforsamlingen.
- (24.3)

Ændres til:

"Indkaldelse m.v.

§ 24.

- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- (24.2) **Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt**

administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning.
(24.3)

Som konsekvens af vedtægtsændringen ændres nuværende § (24.2) til §(24.3), §(24.3) ændres til §(24.4), §(24.4) ændres til § (24.5) og §(24.5) ændres til §(24.6).

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 5.4 Vedtægtsændring i § 34.

Nuværende formulering:

”(34.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.”
Ændres til:

”(34.1) Den af revisor reviderede årsrapport kan fremsendes til andelshaverne som ekstrakt, indeholdende resultatopgørelse med noter, balance med noter samt øvrige noter til årsrapporten, herunder andelsværdiberegningen tilligemed forslag til drifts- og likviditetsbudget samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Den fuldstændige årsrapport kan udskrives fra foreningens hjemmeside eller rekvireres på ejendomskontoret.”

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 5.5 og forslag 5.9

Bestyrelsen fremsætter følgende forslag:

”Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at foretage dispositioner over en del af foreningens likvider for at optimere foreningens økonomi, f.eks. ved indfrielse af lån og/eller konvertering til kortfristede obligationer. Dispositionerne sker i samråd med administrator. Der skal dog til enhver tid være tilstrækkelig likviditet, således at foreningens sædvanlige og budgetterede udgifter kan honoreres.”

Jacob Præst oplyste, at intentionen med forslaget var at få en bedre forrentning af foreningens overskydende likviditet, idet bankerne i øjeblikket kun forrenter indeståender med en ubetydelig rente.

Lis Liedberg, Ryparken 34, 1. tv. fremsætter følgende **ændringsforslag**:

”Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til indtil næste generalforsamling at foretage dispositioner over en del af foreningens likvider for at optimere foreningens økonomi ved **indfrielse af lån, omlægning af konvertible lån eller konvertering til kortfristede obligationer**. Dispositionerne sker i samråd med administrator. Der skal dog til enhver tid være tilstrækkelig likviditet, således at foreningens sædvanlige og budgetterede udgifter kan honoreres.”

Lis Liedberg motiverede sit ændringsforslag. Hun syntes, at bestyrelsens forslag gav for store beføjelser til bestyrelsen, hvorfor hun i forslaget havde præciseret, hvad foreningens overskydende likviditet må benyttes til.

Efter en debat om forslagene var bestyrelsen og forsamlingen enige om at sætte ændringsforslaget til afstemning.

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5.6

Forslag fra Peter Johansen, Ryparken 76 om tilføjelse til vedtægterne om at gøre Ryparken røgfri opgang for opgang.

Forslaget lød således:

”Jeg foreslår at det indføres i vedtægterne så det bliver muligt at beslutte, at gøre alle andele i en opgang obligatorisk røgfri.

Såfremt alle andelshavere i en opgang er enige, skal det gennem vedtægterne være muligt at vedtage, at de pågældende andele gøres permanent røgfrie også ved salg og nyoverdragelse således, at andelene forbliver røgfrie når de én gang er vedtaget røgfri.”

Peter Johansen motiverede forslaget således:

Det er nødvendigt at beslutte røgfrihed for en hel opgang for at opnå ægte røgfrie boliger, idet gulvudsiknelserne samt rørgennemføringerne og mange indgangsdøre ikke er tætnet nok til at modstå indsvivning af røg fra andre rygere i opgangen og boligen kan derfor ellers ikke opnå status af ikkeryger lejlighed.

Det vil kunne give væsentlig forhøjet livskvalitet for mange samt en forventelig økonomisk gevinst, fordi garanterede røgfrie boliger allerede er i højere kurs.

Henrik Bræmer oplyste, at der ikke findes retspraksis på området, og indtil videre kan man ikke pålægge røgfrihed inde i boligerne, da det vil være et brud på privatlivets ukrænkelighed.

Jacob Præst oplyste, at det fremgår af A/B Ryparkens husorden, at rygning og åben ild er strengt forbudt i opgange, kælder- og loftsarealer.

Peter Johansen trak herefter forslaget.

Forslag 5.7

Forslag fra Peter Johansen, Ryparken 76 om vedtægtsændring om indførelse af maksimalgrænseværdi for mikrobølgestråling fra Wi-Fi og andet trådløst udstyr. Forslaget lyder således:

”Jeg foreslår at A/B Ryparken indfører egne regler for den højest tilladte stråling, der til enhver tid kan måles i en lejlighed, fra trådløst udstyr i de omkringliggende boliger i foreningen. De højest tilladte værdier skal følge anbefalingerne fra ”Bioinitiative rapporten af 2012”, der opererer med disse anbefalinger for ukontrolleret, kronisk eksponering (dvs

eksponering fra konstant transmitterende udstyr som Wi-Fi routere og DECT-telefoner) maksimalt: 1000 uW/m² (2007 anbefalinger) selvom de nyeste anbefalinger siger max. 6 uW/m² (mikrowatt per kvadratmeter).

Derfor foreslår jeg disse værdier (1000 uW/m²) indført som den maksimale indstråling, en beboers udstyr må afgive til de omkringliggende lejligheder.”

”Bioinitiative-rapporten af 2012”, er udarbejdet af uafhængige forskere på baggrund af en gennemgang af over 3000 videnskabelige undersøgelser om elektromagnetisk stråling.

[http://ehsf.dk/forskning.htm#bioinitiative 2012](http://ehsf.dk/forskning.htm#bioinitiative%202012)

Begrundelse:

De nuværende officielle og godkendte grænseværdier ligger ifølge mange eksperter alt for højt i Danmark og mange lande tager da også konsekvensen og afvikler Wi-Fi på skoler og hospitaler samt sænker de officielle maksimumgrænser i de offentlige rum.

Nogle af de kendte helbredsproblemer ifm. Korttids eksponering af mikrobølger fra trådløst udstyr er: Hovedpine, søvnproblemer, koncentrations- og hukommelsesvanskeligheder, depression, og efter længere tids eksponering øges risikoen for cancer. I 2011 vurderede WHO at mikrobølgestråling er muligt kræftfremkaldende.

Peter Johansen tilføjede, at de officielle grænseværdier er overholdt i Ryparken, men det er langt fra optimalt, der er en heftig stråling i lejlighederne.

Henrik Bræmer oplyste, at han havde undersøgt lovgivningen, og ser de samme problemer som i det tidligere forslag om røgfri boliger, nemlig at man ikke kan pålægge beboerne regler, som er strammere end lovgivningen. Det holder ikke ved domstolene.

Nogle andelshavere udtrykte en positiv stemning omkring forslaget, og man gav udtryk for, at man bifaldt Peters intentioner med forslaget om at minimere og begrænse den elektromagnetiske stråling fra Wi-Fi routere og DECT-telefoner, ved bl.a. at slukke, når apparaterne ikke benyttes.

Peter Johansen trak forslaget, men ønskede en vejledende afstemning om opfordring til beboerne om at begrænse mikrobølger i lejlighederne samt henstille til bestyrelsen at holde øje med, at maksimumsgrænserne ikke overskrides.

Dirigenten imødekom ønsket om en vejledende afstemning om at begrænse den elektromagnetiske stråling i lejlighederne.

Afstemningen gav følgende resultat: 7 andelshavere stemte for, 3 andelshavere stemte hverken for eller imod, resten var ikke positiv stemt for forslaget.

Forslaget bortfaldt.

Forslag 5.8

Forslag fra Peter Johansen, Ryparken 76, vedrørende ekstraordinære bestyrelses honorarer/ rådgivningshonorarer. Forslaget lyder således:

” Jeg foreslår at beslutning om alle ekstraordinære evt. tildelinger og udbetalinger af rådgivningshonorarer o.l., til medlemmer af bestyrelsen, skal godkendes af generalforsamlingen inden udbetaling.”

Forslagsstilleren motiverede forslaget således: I lyset af, at der i en årrække er udbetalt klækkelige honorarer til dele af bestyrelsen udenom en generalforsamlingsbeslutning mener jeg, at det er på tide at ændre denne procedure og lægge beslutningen om evt. udbetalinger og størrelsen af disse hos foreningens beboere, hvor de rettelig hører til.

Han tilføjede, at forslaget ikke ændrer på, at bestyrelsen selvfølgelig skal honoreres for en ekstraordinær indsats for foreningen, men honorarerne skal godkendes af en generalforsamling, inden de bliver udbetalt. Vedrørende faskineprojektet ville bestyrelsen ikke fortælle om projektet, på opslaget i opgangene stod der ikke noget om honorarer. Først i efterfølgende regnskab stod der honorar til bestyrelsen på 172.000 kr.

Jacob Præst oplyste, at projektet var beskrevet i et beboerblad, der var omdelt til alle, ligesom der i bestyrelsens beretning i referatet fra sidste års generalforsamling var beskrevet, at bestyrelsen havde valgt, at formand og næstformand skulle stå for byggeadministration, hvorved foreningen kunne opnå en besparelse på projektet på ca. 1,2 mio.kr. Det var ligeledes oplyst, at for ekstraarbejdet var der udbetalt ekstra honorar på 172.000 kr., hvilket Peter Johansen fik oplyst på generalforsamlingen.

Jacob Præst afrundede med følgende kommentar: ”Forslaget fra Peter Johansen handler i bund og grund om tillid til den valgte bestyrelse. Det er vigtigt, at generalforsamlingen har tillid til bestyrelsen – og er det ikke tilfældet, så kan man afsætte den og vælge en ny bestyrelse. Allerede i aften er der valg til ca. halvdelen af pladserne i bestyrelsen – og her er der rig mulighed for at stille op.”

Peter Johansen fastholdt, at det var et godt princip at spørge først, inden bestyrelsen bevilger sig selv honorarer, og ønskede forslaget sat til skriftlig afstemning.

Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning.

Stemmesedlerne blev optalt af 2 uvildige andelshavere, og afstemningen gav følgende resultat:

Der blev afgivet 5 ja-stemmer og 48 nej-stemmer, medens 4 andelshavere afgav blanke stemmer.

Forslaget bortfaldt.

Dagsordenens punkt 6. Valg.

a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg er Ole Blom og Nynne Maria Bonke.

Ole Blom var som 1. suppleant indtrådt i stedet for Bente Hunding. Han er villig til

valg som bestyrelsesmedlem. Han blev valgt for 2 år.

Nynne Maria Bonke modtog ikke genvalg.

På dirigentens forespørgsel om opstilling til valg som bestyrelsesmedlem erklærede Rikke Brunsgaard Andersen sig villig til valg. Hun blev valgt for 2 år.

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

De på generalforsamlingen sidste år valgte suppleanter Ole Blom og Rikke Brunsgaard Andersen er valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Som bestyrelsessuppleanter for 1 år valgtes:

1. Merethe Kristine Plum
2. Søren Giversen
3. Helene Hagemann Østergaard

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Jacob Præst	Ryparken 36, 2. th.	På valg i år 2015
Bestyrelsesmedlem	Ole Blom	Lyngbyvej 142, st.tv.	På valg i år 2016
Bestyrelsesmedlem	Rikke B. Andersen	Ryparken 10, st. tv.	På valg i år 2016
Bestyrelsesmedlem	Svend Kristensen	Ryparken 48, 2. th.	På valg i år 2015
Bestyrelsesmedlem	Charlotte Jensen	Ryparken 20, 1. th.	På valg i år 2015
1. suppleant	Merethe K. Plum	Ryparken 92, 2. tv.	På valg i år 2015
2. suppleant	Søren Giversen	Ryparken 6, st. tv.	På valg i år 2015
3. suppleant	Helene H. Østergaard	Ryparken 22, st. th.	På valg i år 2015

c. Valg af revisor

Foreningens hidtidige revisor Ernst & Young har udskilt andelsboligforeninger og øvrige foreninger fra deres ressortområde og overladt disse aktiviteter til Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerskab, Brøndby. Bestyrelsen indstiller, at revisionsfirmaet Albjerg vælges til foreningens revisor.

Revisionsfirmaet Albjerg blev valgt.

Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

En andelshaver havde en bøn til de beboere, der benytter vaskeriet i blok 10 om ikke at benytte parfumeret sæbepulver, da hun har parfumeallergi. Hun bad om, at der kun blev benyttet flydende vaskepulver i sæbeskufferne, da disse er vanskelige at rengøre for den sæbe, der var benyttet ved tidligere vask.

Jacob Præst oplyste, at sæbeskuffen kan tages ud og skylles.

Der blev fra forsamlingen udtrykt stor tak til bestyrelsen for godt arbejde.

Jacob Præst takkede Nynne Maria Bonke for hendes arbejde i bestyrelsen og overrakte hende blomster.

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

Som dirigent:



Henrik Bræmer

Som referent:



Lis Petersen

Bestyrelsen:



Jacob Præst
Jacob Præst
Formand



Ole Blom



Charlotte Jensen



Rikke Brunsgaard Andersen



Svend Kristensen