

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

Ejd.nr.: 1-832

## Referat af 27. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2024 den 25. januar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ryparken. Generalforsamlingen, der blev afholdt i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø, havde følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.  
A: Honorar til bestyrelsen  
B: Forslag til vedtægtsændring af vedtægternes § 10  
C: Projekt Vinduer og facader
6. Valg.
  - a. Formand på valg ulige år.
  - b. Bestyrelsesmedlemmerne Ole Blom og Negin Igderi er på valg. Ole Blom genopstiller ikke. Negin Igderi modtager genvalg. Vælges for 2 år.
  - c. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.
7. Eventuelt

147 andelshavere, heraf 18 ifølge fuldmagt, var repræsenteret på generalforsamlingen. Desuden deltog Jørn Andersen fra RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Steen Rosendal fra Møgelhøj Arkitekter, Kasper Wittrock fra Wantzin Ejendomsadvokater, advokat Henrik Bræmer og Lis Jørgensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

### Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formand Johnny Jensen bød de fremmødte velkommen og præsenterede

bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende ”i panelet”, og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Bræmer som dirigent og administrator Lis Jørgensen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Henrik Bræmer takkede for valget og noterede med samtykke fra generalforsamlingen, at indkaldelse med dagsorden var udsendt med mindst 14 dages varsel, idet distributionen af indkaldelsen var sket dels via mail og til de øvrige, som bestyrelsen ikke havde mail på, ved omdelt brev den 11. januar 2024. Fristerne, foreskrevet i vedtægternes § 23, var således overholdt, og dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel.

Dirigenten konstaterede, at 147 andele var repræsenteret, enten personligt eller ifølge fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skulle mindst 1/8, svarende til 48, af foreningens 384 andele være repræsenteret. Med generalforsamlingens samtykke dekretede dirigenten herefter beslutningsdygtighed.

Dirigenten redegjorde for de formelle regler for behandling og vedtagelse af, forslag B vedtægtsændringerne og Forslag C ”Projekt vinduer og facader” Hvis forslagene skulle vedtages på aftenens generalforsamling, var kravet at mindst 2/3 af samtlige andelshavere i A/B Ryparken (svarende til 255 medlemmer) var repræsenteret, og at 2/3 heraf stemte for de 2 forslag. Det var ikke tilfældet. Imidlertid var de 147 medlemmer, som var repræsenteret, tilstrækkeligt til at opfylde minimumskravet for at afholde aftenens ordinære generalforsamling. Det betød, at forslagene kunne behandles, og - foreløbigt - vedtages, hvis 2/3 af de repræsenterede medlemmer på aftenens generalforsamling stemte for de 2 forslag. De - foreløbigt - vedtagne forslag kunne herefter endeligt vedtages, hvis de blev genfremsat på en efterfølgende generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede medlemmer på den generalforsamling stemte for forslagene. I den sammenhæng blev bemærket, at forslag som måtte blive - foreløbigt - vedtaget, ville blive genfremsat på Foreningens ekstraordinære generalforsamling, som afholdes den 7. februar 2024 med henblik på at blive endeligt vedtaget.

Ud over de forslag, der var udsendt sammen med indkaldelsen, havde bestyrelsen rettidigt modtaget 7 forslag, der benævnes som forslag D, E, F, G, H, I og J. Alle forslag havde været ophængt i samtlige opgange, som vedtægterne foreskriver.

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

## **Punkt 2. Bestyrelsens beretning**

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen til samtlige andelshavere. Efter bestyrelsens besvarelse af enkelte spørgsmål fra forsamlingen Blev beretningen taget til efterretning.

### **Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Revisor Jørn Andersen gennemgik årsregnskabet for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold, og den anvendte regnskabspraksis var uændret og der var ingen store udsving i forhold til det for perioden vedtagne budget 2022-23.

Efter revisors gennemgang af årsrapporten satte dirigenten årsregnskabet for 2022/23 til afstemning.

**Årsregnskabet for 2022/23 blev enstemmigt godkendt.**

Da forslag H, fra de indkomne forslag, var vedr. ændring af andelskronen besluttede dirigenten at forslagsstilleren fremlagde sit forlag umiddelbart efter revisor gennemgik bestyrelsens indstilling til andelskronen.

Efter en længere debat for og imod en stigning eller en fastholdelse af andelskronen, satte dirigenten det mest vidtgående forslag (forslagsstillerens forslag) til afstemning.

Med overvejende majoritet blev en andelskrone på kr. 15.620,00 pr m<sup>2</sup> vedtaget.

Revisor oplyste at der ville blive udarbejdet et nyt årsregnskab med den nye andelskrone samt tilrettede nøgleoplysninger.

I henholdt til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, gennemgik revisor ” De centrale nøgleoplysninger.” der er vedlagt dette referat.

### **Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften**

Suppleant Søren Mark gennemgik driftsbudget for budgetåret 1.oktober 2023 - 30. september 2024. Budgettet blev fremlagt med uændret boligafgift.

Søren Mark påpegede at Budgettet bl.a. var tilpasset gældende leverandøraftaler, hvoraf bestyrelsen havde nået at gennemgå en del og efterfølgende fået justeret omkostningerne. Det forventede overskud på kr. 3.388.000,00 vil blive medtaget i forslag C Projekt Vinduer og facader, hvis generalforsamlingen vedtager forslaget. Budgettet er vedlagt referatet.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten budgettet for 2023/2024 til afstemning.

Driftsbudgettet for 2023/2024, med uændret boligafgift, blev enstemmigt vedtaget.

## Punkt 5. Forslag

### Forslag A: - Honorar til bestyrelsen

Formand Johnny Jensen begrundede bestyrelsens forslag til ændringer i honoraret til formand og de øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Alle 3 punkter i forslag A blev med overvejende majoritet vedtaget.

### Forslag B: Vedtægtsændringer af vedtægternes § 10.

Dirigenten begrundede kort baggrunden for vedtægtsændringen af vedtægternes § 10.

Generalforsamlingen drøftede forslaget. Bl.a. påpegede en del medlemmer, at det var svært at overskue konsekvenserne af forslaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og det blev forkastet, da færre end 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget.

### Forslag C: Projekt vinduer og facader

Steen Rosendal og Kasper Wittrock gennemgik forslag C. Emnet var forud for generalforsamlingen blevet drøftet på et beboermøde afholdt i begyndelsen af januar 2024 med medlemmerne i A/B Ryparken.

Efter drøftelse af emnet, hvor indholdet af forslag F - renovering i stedet for udskiftning af vinduerne - blev inddraget, blev forslaget sat til afstemning.

Med overvældende majoritet (flere end 2/3 af de repræsenterede) blev Forslag C foreløbigt vedtaget, og skal på en efterfølgende generalforsamling genfremsættes for endelig vedtagelse.

---

Dirigenten meddelte herefter at kl. var 23.00, og at Symbion Science Park lukkede. Derfor blev generalforsamlingen suspenderet og sat på pause indtil onsdag den 7. februar 2024, hvor generalforsamlingen blev genoptaget.

---

Onsdag den 7. februar 2024 kl. 19.00 blev den ordinære generalforsamling genoptaget med flg. dagsorden.

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Forslag.  
Behandling af forslag D-G og I-J, jf. pkt. 5 i dagsordenen fra den ordinære generalforsamling afholdt den 25. januar 2024.
4. Valg.
  - a. Et bestyrelsesmedlem for 2 år - Ole Blom genopstiller ikke
  - b. Et bestyrelsesmedlem for 2 år - Negin Igderi modtager genvalg
  - c. 2-3 suppleanter - Søren Giversen, Maria niaz bartholdy og Søren Mark modtager alle genvalg
5. Eventuelt.

Formand Johnny Jensen bød de fremmødte velkommen og foreslog advokat Henrik Bræmer som dirigent og Lis Jørgensen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

73 andelshavere, heraf 11 ifølge fuldmagt var repræsenteret på den genoptagne generalforsamling.

#### **Forslag D: Ombygning af 15 kælder indgange i 7 blokke**

Forslagsstiller fremlagde sit forslag, som bl.a. havde til hensigt at sikre trygheden i foreningen.

Generalforsamlingen drøftede emnet. Flere var enige i, at trygheden burde optimeres, men der var ikke enighed i, hvordan.

Bestyrelsen fandt forslaget sympatisk, men mente ikke at budgettet kunne holde. Endvidere kræver ændringen en byggetilladelse, og da ændringen ville ændre på udseendet af en delvis fredet ejendom, ville det nok være svært at få tilladelsen.

Bestyrelsen tilkendegav at utrygheden kunne afhjælpes med videoovervågning af kælderindgangene.

Forslagsstilleren trak sit forslag imod at bestyrelsen lovede at arbejde videre med ideen, for at fremme bedst mulig sikkerhed for alle i A/B Ryparken.

#### **Forslag E: Det skal være tilladt at holde hund**

Forslagsstilleren deltog ikke i generalforsamlingen. Dirigenten spurgte forsamlingen om der var en andelshaver, der ville varetage forslag E på sig, hvilket andelshaver Susanne Birkvad accepterede.

Forslaget har været drøftet på tidligere generalforsamlinger, og emnet "Husdyr" er et følelsesladet emne, så efter en kort debat for og imod, satte dirigenten forslag E til afstemning.

Med 6 stemmer for, 2 blanke stemmer og 65 stemmer imod forslag E, blev forslag E nedstemt.

#### **Forslag F: Renovering af eksisterende vinduer**

Forslagsstilleren begrundede sit modforslag til bestyrelsens forslag C. Efter en længere drøftelse om fordele og ulemper ved forslag F i forhold til forslag C, satte dirigenten forslag F til afstemning.

Med 3 stemmer for og 70 stemmer imod forslag F, blev forslag F nedstemt.

#### **Forslag G: Bedre sikring af brandvej mod biltrafik og parkering**

Forslagsstilleren deltog ikke i generalforsamlingen. Formand Johnny Jensen varetog forslag G.

Johnny Jensen oplyste, at bestyrelsen havde drøftet forslag G, og at der var enighed om, at sikkerhed for alle beboere i A/B Ryparken skal sikres. Brandveje skal ikke være spæret af forhindringer af nogen form, og bestyrelsen ønsker at nedsætte et udvalg, som bestyrelsen forventer at forslagsstiller Henrik Larsen bliver en del af, ligesom bestyrelsen opfordre andre med gode ideer til at melde sig til udvalget.

Bestyrelsen forventer at udvalget indenfor en ramme af kr. 100.000,00 kan sikre foreningens brandveje.

Dirigenten satte forslag G med en budgetramme på kr. 100.000,00 til afstemning.

Med 1 stemme imod, 3 blanke stemmer og 69 stemmer for blev forslag G med en budgetramme på kr. 100.000,00 vedtaget.

#### **Forslag I: A/B Ryparken overgår til en årlig valuarvurdering**

Forslagsstilleren begrundede forslag I.

Dirigenten præciserede reglerne omkring brug af valuarvurdering til prisfastsættelse af ejendommens værdi.

Efter nogen debat blev forslaget med forslagsstillers accept ændret til, at bestyrelsen i indeværende regnskabsår indhenter ny valuarvurdering, som evt. kan foreslås anvendt i næste årsregnskab.

Ændringsforslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

### Forslag J: Et drivhus som sættes op på græsset ved blok 2

Forslagsstilleren deltog ikke i generalforsamlingen. Formand Johnny oplyste, at forslagsstilleren havde trukket forslag J, imod at ideen medtages, når bestyrelsen etablerer en workshop/samarbejde med et firma for udarbejdelse af en helhedsplan for de grønne områder, som beskrevet i bestyrelsens beretning.

### Pkt. 6 Valg.

- a. Formand er på valg i ulige år.
- b. bestyrelsesmedlem Ole Blom var på valg. Ole Blom modtog ikke genvalg. Nyt bestyrelsesmedlem Sebastian Bøe blev med applaus valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.  
Bestyrelsesmedlem Negin Igderi blev med applaus genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.
- c. Bestyrelsessuppleanterne Søren Giversen, Maria niaz bartholdy og Søren Mark blev med applaus genvalgt som suppleanter for 1 år.

#### **Bestyrelsen er herefter sammensat således:**

Formand	Johnny Jensen	På valg i 2025
Næstformand	Mathias Lyng Nikolajsen	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Kristoffer B. Andersen	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Nigin Igderi	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Sebastian Bøe	På valg i 2026
1. suppleant	Søren Giversen	På valg i 2025
2. suppleant	Maria niaz bartholdy	På valg i 2025
3. suppleant	Søren Mark	På valg i 2025

### Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Dirigenten præciserede, at emner under punktet "Eventuelt" kan drøftes, men kan ikke sættes til afstemning.

En andelshaver spurgte ind til, hvad bestyrelsen vil gøre overfor de andelshavere, der holder katte i andelsboligforeningen til trods for det jfr. husordenen ikke er tilladt i A/B Ryparken.

Bestyrelsen er ikke politimænd, men overholdes A/B Ryparkens vedtægter og husordenen ikke, kan bestyrelsen vælge at ekskludere en andelshaver jfr. vedtægternes §21.

---000---

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København den 7. februar 2024.

Underskrevet ved digital signatur af:

**Som dirigent:**  
Henrik Bræmer

**Som referent:**  
Lis Jørgensen

**Bestyrelsen:**  
Formand Johnny Jensen  
Næstformand Mathias Lyng Nikolajsen  
Bestyrelsesmedlem Kristoffer B. Andersen  
Bestyrelsesmedlem Negin Igderi  
Bestyrelsesmedlem Sebastian Bøe





## Generalforsamling 2024

# Bestyrelsens beretning

### Generelt

Generalforsamlingen valgte en relativ grøn bestyrelse, hvor både forhenværende såvel som nye bestyrelsesmedlemmer, havde et ønske om at skabe større gennemsigtighed omkring bestyrelsesarbejde.

Det blev derfor straks besluttet at behandle medlemmer og suppleanter ens, og alle fik derfor adgang til administrationsselskabets modul med finansielle nøgletal, regnskabets udvikling, tidligere regnskaber, liste over kreditorer og fakturaer osv. Hvad honorarer angik, blev formandens honorar efter megen diskussion og nogen uenighed fastsat til 100.000, - kr. for 1 år, udbetalt i fire rater, mens de øvrige seks tildeltes det mulige skattefri bestyrelseshonorar på 3.950, - kr. pr. stk.

Der var enighed om, at honorering af bestyrelsesarbejdet i fremtiden skal ske via forslag på generalforsamlingen, hvorfor der er fremsat forslag herom, da det er bestyrelsen opfattelse, at dette skal være 100% transparent.

Ved at ligestille alle i bestyrelsen – fra formand til 3. suppleant – blev der også sendt et signal om, at den enkeltes formelle position i bestyrelsen er underordnet. Det er den enkeltes flid og initiativer det kommer an på. Det er her indflydelsen i bestyrelsen ligger.

Bestyrelsen gik ind til arbejdet med en opfattelse af, at A/B Ryparken nok var en veldrevet butik, men at noget kunne forbedres, og noget andet ikke var som det burde være. Det sidste har desværre vist sig at være korrekt. Et eksempel på dette er den såkaldte hanaftale.

### Hanaftalen

Hanaftalens forvaltning gik ud på, at blandings- og brusebatterier (heraf *hane*), toiletter, håndvaske mv. hos andelshaverne kunne repareres og evt. udskiftes for foreningens regning, i hvert fald efter et skøn udført af ejendomsinspektøren.

Dels var aftalen i åben modstrid med vedtægterne, og dels havde flere andelshavere erfaret, at dette skøn kunne være udøvet ganske vilkårligt. Nogen var blevet behandlet anderledes (læs: bedre) end andre andelshavere. Bestyrelsen tog derfor den beslutning at ændre praksis af fortolkningen af hanaftalen. Vi fandt grundlaget for dette i den oprindelige, vedtagne hanaftale i et referat fra generalforsamlingen i 2005, der grundlæggende omtalte 'mindre serviceopgaver', som foreningen kunne udføre for andelshaverne. Mere om dette kan læses i foreningsnyhedsbrevet fra juli 2023.

### Overdragelser

Bestyrelsen overtog en praksis fra tidligere bestyrelser, hvor bestyrelsens såkaldte salgansvarlige udarbejdede en salgsoptilling til den fraflyttende andelshaver og interesserede, kommunikerede med sælger og køber, og til slut arrangerede et møde mellem parterne, hvor aftalen blev underskrevet.

En suppleant og vores administrator SWE gjorde os, på et møde i marts, opmærksom på, at den praksis ikke var nødvendig og desuden ansvarspådragende for A/B Ryparken, samt at SWE havde online-løsninger, som kunne automatisere processen. Og sådan blev det. Det bevirkede bl.a., at det årlige honorar på ca. 100.000 kr. til bestyrelsesposten som 'salgansvarlig' blev afskaffet.

Som guide er der udarbejdet en køreplan, som alle overdragelser skal følge, og som sendes til alle fraflyttende andelshavere. Det betyder dog ikke, at der ikke er arbejde i forbindelse med fraflytninger, idet der fortsat rejser sig en række spørgsmål fra fraflyttende andelshavere, som må diskuteres og besvares.



*En anden fordel* ved at benytte SWE's salgsprocedure er, at vi minimerer risikoen for økonomiske tab ifm. salg af lejligheder. I forbindelse med en overdragelse i juni måned blev sagsmappen for den pågældende lejlighed gennemgået. Formanden og en bestyrelsessuppleant, blev her bekendt med, at der tidligere har pågået økonomiske uregelmæssigheder ved salg i foreningen.

Eksempelvis ved en overdragelse af en andel i 2017, hvor foreningen ifm. et salg har lidt et tab på rundt regnet 184.000 kr. Dette skyldes, at der har været to vurderingsrapporter på to på hinanden følgende datoer. Fra den første til den anden var værdien af forbedringer nedskrevet 115.000, - kr.

Herefter blev foreningens advokat koblet på forholdet. Forløbet viste sig at være ganske betændt: Ved en tidligere lejers død blev lejligheden sat i stand af foreningens håndværkere til en samlet omkostning på ca. 305.000, - kr. hvilket efter normal procedure skulle tillægges andelens værdi. Efterfølgende blev en del af forbedringerne udeladt ved vurdering #2. Desuden medtog man ikke en faktura for nedrivning af det oprindelige køkken. Alt i alt forsvandt der ved denne overdragelse cirka kr. 138.000 af A/B Ryparkens penge. Et daværende bestyrelsesmedlem fik overdraget andelslejligheden, og vedkommende var - mens forbedring og overdragelse fandt sted - referent i bestyrelsen, og referaterne fra perioden er ganske mangelfulde. Faktisk fik vedkommende yderligere et nedslag i maksimalprisen på ca. 45.000, - kr. – et nedslag der på ingen måde kan begrundes i konjunkturerne foråret 2017 - og således bevirkede handelen af en attraktiv lejlighed et tab for foreningen på rundt regnet 184.000, - kr.

Ved overdragelsen lykkedes det bestyrelsen med hjælp fra advokat Henrik Bræmer at få cirka kr. 100.000,- retur i forbindelse med overdragelsen af den konkrete andelslejlighed, dog med advokatudgifter på ca. kr. 30.000, - til følge.

### **Finansforhold**

Foreningens økonomi har i mange år været meget sund, hvorfor vi løbende har oparbejdet likvid kapital på driftskontoen. Derfor lavede vi marts måned en aftale om at placere først 12 og senere 7 mio. kr. i såkaldte aftaleindskud, som vil indbringe på den anden side af 400.000,- kr. i rente.

Vi har fået etableret yderlige to konti hos Nordea med en rentesats på pt. 2%. Den ene bruges til overskydende likviditet på driftskontoen, og den anden til overdragelser. Herved sikres en rimelig renteindtægt af vores likviditet. Endelig har vi fået sænket den såkaldte bidragsats på vores realkreditlån.

Kort sagt: Vi har dyrket rettidig omhu med finanserne til en gevinst på ca. 500.000,- kr.

### **Næste projekt: vinduer & facader**

Vores oparbejdede likviditetsoverskud kan vi her bruge som medfinansiering. Bestyrelsen er enig om, at tiden nu er kommet til at udskifte vores 27 år gamle plastvinduer med mere støjdæmpende og bedre isolerende vinduer.

Et velbesøgt beboermøde blev 9. januar orienteret om detaljerne. Projektbeskrivelsen fra Møgelhøj Arkitekter og slides fra Wantzin Ejendomsadvokater er med som bilag til bestyrelsens forslag om igangsætning af projektet.

### **Stigestrengsprojektet**

Dette projekt burde have været færdigt for længe siden. Men det er det desværre ikke. Vores gennemgang af kældrene har vist et antal meter varmvandsrør, som ikke i fornøden grad er blevet isoleret. Vi har også begrundet mistanke om, at rørføringen i lejlighederne ikke alle er afsluttet i lofterne og væggene (til naboer) med den lovpligtige brandsikring.

Dette arbejdes der pt. videre på med VVS-firmaet Schjoldager, der har udført arbejdet.



## Vedligeholdelse

Vores vedligeholdelsesplan er blevet opdateret, uden at der af den grund er ændret alverden i prioriteringerne. Der er fortsat stort fokus på vinduerne og reovering af facaderne, som også er de tungeste poster.

Ved et par enkelte småinvesteringer kan vi få den nye energimærkerapport opgraderet fra det nuværende D til et C på alle vores bygninger. Det er kun begrænsede ressourcer hos bestyrelsen, der har bevirket, at disse investeringer endnu ikke er foretaget. Energioptimering er i øvrigt det nye sort. Offentlige støttemuligheder, og egentlig også den finansielle sektors velvilje vil fordre fokus på energioptimering.

Vi fik desværre en kedelig sag med vandindtrængning i gavlen i blok 11 (Ryparken 96). Der var ærgerligt for andelshaveren, men her blev lejligheden retableret for foreningens regning. Der havde tidligere været forsøgt tætning af gavlen, men uden held. Mistanken lå på bærejernene over vinduerne, som så blev blotlagt. To måtte udskiftes helt, mens to andre kunne forblive efter at være blevet rensset. Foreningen fik en udgift på ca. 700.000, - kr., men det hele er vel en belæring om, at facaderne og fugningerne skal holdes i orden, ellers trænger der vand ind i murværket.

Vi har nogle kedelige problemer med badeværelser, der lækker vand igennem etageadskillelsen. Vi har ekskluderet en andelshaver, og opdagede i forbindelse med den videre overdragelse store problemer med badeværelset pga. misligholdelse og har tilbageholdt en del af overdragelsessummen til udbedring af skaderne. I et andet tilfælde med et utæt badeværelse er det desværre A/B Ryparken, der oprindeligt formelt har stået for arbejdet, hvorfor vi også står på mål for fejl og mangler i den forbindelse. Vi kan få nogle af omkostningerne tilbage igen ved en fremtidig overdragelse.

## Kommunikation

Kommunikation er enhver organisations akilleshæl. Her er der mange meninger blandt medlemmerne. Og tak for det, for ingen bestyrelse kan leve uden et med- og modspil fra foreningens medlemmer!

Bestyrelsen har vendt problematikken både for at undgå at udskrive ca. 8.000 A4-ark og spare ca. 15.000 kr. årligt, og fordi vi gerne vil passe på miljøet.

I beretningsperioden har vi udsendt beboerinfo og har suppleret med andre opslag på hhv. foreningens opslagstavler, hjemmeside og facebookgruppen *Naboer i AB Ryparken*. Og vi vil fortsat arbejde på at forbedre den digitale kommunikation i foreningen.

Ønsker andelshavere at få referater mm. i printet version, kan man rette henvendelse til bestyrelsen, der vil sørge for at printe eksemplarer.

## Sociale arrangementer

Foreningens motto er *et rart sted at bo*. Via bl.a. nogle sociale arrangementer vil bestyrelsen gerne gøre A/B Ryparken til et endnu mere 'rart sted at bo'. Vi afholdt i beretningsåret en sommerfest med fællesspisning og musikalsk underholdning. Der var måske en kende færre deltagere end det tilsvarende arrangement i 2022, men ca. 75-100 personer alt i alt er måske det realistiske antal deltagere lige nu. De to sommerfester har kostet ca. 80-90.000 kr. Det er bestyrelsens opfattelse, at vi skal fortsætte med en årlig sommerfest på samme niveau, altså en fest med et telt til hundrede personer, gratis forplejning med 'vådt og tørt' og noget underholdning på et rimeligt niveau.

I år gjorde vi også noget ud af at tænde foreningens juletræ på grillpladsen. Omkring 20 voksne og 15 børn talte ned, og så kom der på magisk vis lys i træet! Både før og efter blev der lavet juledekorationer og juleklip. Det var en stor succes, og klart en gentagelse værd. Der opstod også en idé om at markere fastelavn og slå katten af tønden. På generalforsamlingen kan du melde dig, hvis du vil være med til at arrangere dette.



### Beboerlokale

Vi arbejder på at etablere et beboerlokale. Vi har især øjnene rettet mod en tidligere varmecentral i Blok 1, der engang har været anvendt som kontorlokale, og derfor skal der ikke investeres noget særligt i at gøre den anvendelig til fx mindre møder og til sociale arrangementer. Inden generalforsamlingen har vi måske fået lokalet godkendt af brandmyndighederne til et bestemt antal personer. Så hører I nærmere.

Vi har også sat fokus på nogle kælderlokaler, der findes i hver blok. Såfremt det viser sig, at der fortsat er ledige kælderrum, vil disse kunne lejes af andelshaverne. Mere information herom forventer bestyrelsen at udmelde til foråret.

### Cykelværksted

Et bestyrelsesmedlem har lavet et fuldt færdigt forslag til at etablere et cykelværksted, hvor man kan servicere egen cykel. Der mangler lige den endelige godkendelse af projektet og af den økonomiske ramme. Vi tror det kan opfylde et behov hos mange.

### Fællesarealer

Her tænker vi især på lofter og affaldsrum. Og her er der virkelig plads til forbedringer! På en rundtur til et antal tørrelofter har vi konstateret, at et stort antal effekter er stillet til side her og der er åbne vinduer, som medfører beskidte lofter fyldt med dust. For at løse sidstnævnte problematik, besluttede vi at sætte lås på loftsvinduerne.

Vi forventer en større oprydning (læs: udsmidning) i løbet af det næste år. Der vil komme opslag om de nærmere omstændigheder i forbindelse med oprydningen, når vi når nærmere.

### Aftaler og leverandører

Det er bestyrelsens opgave at revurdere alle aftaler med leverandører hvert andet år. Desværre eksisterer der ikke en mappe med eksisterende aftaler, så mange af disse har været ubekendte. Vi samler derfor løbende aftaler sammen og revurderer dem. Således har vi gennemgået forsikringsforhold (og bl.a. strøget forsikring af kummer og keramiske kogeplader), arbejdet med blødvandsanlægget, der har kostet foreningen en del i nye pumper i det sidste år, ligesom vi vil gennemgå serviceaftalerne omkring vaskerierne. Nyt vaskeri i Blok 3, som nu står for tur, er derfor sat på hold, indtil vi har undersøgt serviceaftalerne nærmere og haft samtale med Miele. Endelig er vi gået i gang med elaftalerne, hvor et hurtigt regnestykke synes at indikere, at vi har betalt cirka 4,00 kr. pr. kWh i det sidste regnskabsår, hvilket vi vurderer som en for høj pris.

### De grønne områder

I foråret fik vi etableret et 'vildt' anlæg foran Blok 2. Vejret var ikke med projektet i anlægsfasen, men der er blevet sået efter, og gartnerne lover, at det hele står i fuldt flor, når vi når foråret 2024.

Robotplæneklipperen (der stadig mangler et navn... 😊) har i rimelig grad kunnet lave sit arbejde uden for mange fremmede pilfingre, der har trykket på stopknappen. Forsøget er derfor bestået, og bestyrelsen har indhentet et overslag på udgifterne til at sætte robotklippere til at håndtere alle øvrige græsplæner. Dette kan etableres for ca. 250.000,- kr. Og bestyrelsen arbejder videre med denne model i 2024. Det vil så også indebære, at Lars og Mathias (vores ejendomsfunktionærer) i sæsonen fra april til oktober ikke har behov for at bruge op til halvanden dag ugentligt på at slå græs. En ordning med robotplæneklippere vil derfor også bidrage til at lette den nu anstrengte personalsituation, så andet arbejde kan prioriteres.

Og skal vi nu have alle de plæner, som forsvindende få bruger til boldspil, solbadning og 'frokost i det grønne'? Det er en diskussion værd, og i forlængelse af arbejdet, der førte til anlægget foran Blok 2, vil bestyrelsen tage initiativ til at etablere en workshop med et firma, som har kompetencer til at arbejde med en forening som vores med et velstruktureret haveanlæg. Formålet er at få etableret en helhedsplan for, hvordan det grønne område kan transformeres til dels et boligmiljø, der inviterer til at blive brugt af børn og voksne, og



som også via differentieret beplantning giver plads til mere biodiversitet. Bestyrelsen har i vores budget afsat 200.000,- kr. til et sådant arbejde.

Regnvandsbassinet - som vi fik bevilget 350.000,- kr. til - blev ikke til noget grundet bureaukratisk roderi i Københavns Kommune. Bestyrelsen vil holde øje med diverse puljer med støttemuligheder til lignende projekter i forhold til foreningens plagede plæne mellem Blok 1 og Blok 3, nu når de øvrige plæner skal være fokus for en workshop.

### **Ejendomskontoret**

Det har været et turbulent år her, og personalet har været ramt af megen sygdom. Siden medio april har der været ca. 150 sygedage, og en stor del af dem er faldet på lederen af ejendomskontoret. Formanden har sammen med personalet, Lars Christensen og Mathias Dybdal (der ikke i nævneværdig udstrækning tidligere har været involveret i beslutninger) derfor skulle køre "butikken", og håndtere et antal ukendte forretningsgange, hvilket naturligvis har kunnet mærkes og ses på ejendommen og det grønne område. Det skal formanden på egne og driftens vegne beklage.

Morten Hovgaard stoppede den 16.11 fra stillingen som ejendomsinspektør i A/B Ryparken, og vi står nu i en situation, hvor vi skal retablere en ny og stabil driftsorganisation. Forberedelse af den kommende generalforsamling har desværre forhindret bestyrelsen i at tage hul på denne opgave. Der kan derfor ikke siges mere herom, end at det bliver en af bestyrelsens store opgaver i den kommende periode.

*På bestyrelsens vegne*

*Johnny Jensen*

*10.01.2024*



## Forslag H

### Ændringsforslag til andelskronen

**Forslag H1: 15.620 kr. pr. kvm.**

**Forslag H2: 15.299 kr. pr. kvm.**

Vi har i A/B Ryparken en flere år gammel, forsigtig og konservativ valuarvurdering på 495.000.000 kr. = 19.541 kr. pr. kvm. Maksimal andelsværdi: 18.101 kr. pr. kvm. Nuværende: 14.500 kr. pr. kvm.

Vi er en attraktiv og sund forening, hvor der er rift om andelsboligerne og ingen problemer med at få andelene solgt. Bestyrelsen lægger – ganske ubemærket - op til en næsten usynlig stigning af andelskronen på 50 kr. pr. kvm. Altså 14.550 kr. pr. kvm. mod de 14.500 kr. pr. kvm., vi har haft siden regnskabsåret 2020/2021. Bestyrelsens forslag giver en reserve på 83.000.000 kr. Der er ikke nogen anlægsaktiver eller regnskabsmæssig forsigtighed, der kan retfærdiggøre så stor en reserve, hvorfor jeg forestår en reserve på 58.000.000 kr., altså 25.000.000 kr. mindre, og dermed en andelskrone på 15.620 kr. pr. kvm.

Ovenstående forslag er både af hensyn til den enkelte andelshaver, der dermed får en moderat stigning på en 55.000-67.000 kr. på sin andelsbolig alt efter, hvor mange kvm. lejligheden er, men ligeledes af hensyn til A/B Ryparkens "arvesølv", hvor vi stadig råder over knap 20 lejelejligheder, der løbende bliver solgt, når en lejer ophører. Her er det problematisk, at disse tidligere lejeboliger bliver solgt væsentligt billigere, end nødvendigt er.

Lige nu er der andelshavere, der spekulerer i opkøb af flere andelslejligheder gennem forældre købsordningen, netop fordi vi har valgt en så kunstig lav prissætning. Ydermere er der ingen grund til at være bekymret over reserverne, da vi har en forsigtig og gammel valuarvurdering, hvormed vi med en ny vurdering, når vi engang vælger det, med et trylleslag får forøget A/B Ryparkens værdi og dermed reserver med mange mio. kr..

Hvorum alting er, så vil den bekendende stigning i Forslag H1 stadig betyde, at de, der i de senere år har købt sig ind i foreningen, ved et salg, står med et "tab", hvis vi tager højde for inflationen. Uanset, hvad man måtte mene om prissætningen af andelskronen, så synes det at virke fornuftigt, at vi løbende har en stille og roligt stigende andelskrone.

Såfremt Forslag H1 vedtages, bortfalder Forslag H2, da Forslag H1 er det mest vidtgående.

Forslag H2's pris på 15.299 kr. pr. kvm. betyder en reserve på 65.500.000 kr.. Derved mindskes reserven med 17.500.000 kr. i forhold til bestyrelsens oprindelige udspil.

Forslagsstiller:

**Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen**

Ryparken 28, 1. th., 2100 København Ø

Tlf.: 61767961

[b.andersen.k@gmail.com](mailto:b.andersen.k@gmail.com)

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til Andelsboligforeningen Ryparken*

Vi har opstillet bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen" for Andelsboligforeningen Ryparken pr. 30. september 2023 på grundlag af regnskabet, bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Dpgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen" i overensstemmelse med bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen" samt nøjagtigheden og fuld-stændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen", er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen". Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen" er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

København, den 25. januar 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631

BILAG 4

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	495.000.000	19.541	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	57.950.787	2.288	

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels- m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	873

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	15.620
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.930
K3	Teknisk andelsværdi	19.550

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	6 %
---	--	-----



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Lars Jørgen Rasmussen**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-06 13:44:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

**Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt**

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnøgle: 55MZ1-CW10T-407CP-02KQU-4USUE-6FS4E  
Penneo dokumentnøgle: N5J0V-BKIQP-AF80G-EEVQ4-ZIEE4-SZNGO

**AB Ryparken**  
**Budget 23-24**  
**Periode 01.10.2023-30.09.2024**

Note	Budget 2023/2024	Regnskab 2022/2023	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
	kr.	kr.	Kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift	20.382.000	20.347.240	20.293.000	20.270.115
Lejeindtægter	1.187.000	1.192.534	1.220.000	1.204.366
Vaskeriindtægter	575.000	513.327	440.000	434.741
Øvrige indtægter	200.000	261.336	25.000	321.661
<b>Indtægter i alt</b>	<b>22.344.000</b>	<b>22.314.437</b>	<b>21.978.000</b>	<b>22.230.883</b>
<b>Omkostninger</b>				
1 Ejendomsskat og forsikringer	-4.300.000	-4.099.497	-4.275.000	-4.058.590
2 Forbrugsafgifter	-2.900.000	-2.831.121	-3.350.000	-2.528.096
3 Renholdelse	-4.000.000	-3.394.699	-3.800.000	-3.359.451
Vedligeholdelse, løbende	-1.750.000	-1.511.761	-1.500.000	-1.471.636
4 Vedligeholdelse, genopretning, renovering	+600.000	-2.307.459	-3.000.000	-6.005.684
5 Administrationsomkostninger	-1.290.000	-1.253.187	-1.585.000	-1.557.744
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-16.000	-15.740	-20.000	-16.482
Afskrivninger	-275.000	-285.729	-300.000	-286.360
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-15.131.000</b>	<b>-15.699.193</b>	<b>-17.830.000</b>	<b>-19.284.043</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.213.000</b>	<b>6.615.244</b>	<b>4.148.000</b>	<b>2.946.840</b>
6 Andre finansielle indtægter	1.000.000	602.380	0	0
7 Andre finansielle omkostninger	-3.250.000	-3.157.715	-2.750.000	-1.902.284
<b>Finansielle poster</b>	<b>-2.250.000</b>	<b>-2.555.335</b>	<b>-2.750.000</b>	<b>-1.902.284</b>
Skat af årstes resultat	0	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>4.963.000</b>	<b>4.059.909</b>	<b>1.398.000</b>	<b>1.044.556</b>
<b>Likviditetsresultat</b>				
Årets resultat	4.963.000	4.059.909	1.398.000	1.044.556
Afdrag på prioritetsgæld	-1.850.000	-1.821.551	-1.822.000	-1.800.749
Afskrivninger	275.000	285.729	300.000	286.360
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>3.388.000</b>	<b>2.524.087</b>	<b>-124.000</b>	<b>-469.833</b>

**AB Ryparken**  
**Noter til budget 23-24**  
**Periode 01.10.2023-30.09.2024**

Note	Budget 2023/2024	Regnskab 2022/2023	Regnskab 2021/2022
<b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	kr. 3.600.000	kr. 3.431.630	kr. 3.431.630
Forsikringer og serviceaftaler	700.000	667.867	626.960
<b>I alt</b>	<b>4.300.000</b>	<b>4.099.497</b>	<b>4.058.590</b>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug fællesarealer	600.000	679.813	574.707
Vand inkl. vaskerier	1.050.000	966.531	954.804
Renovation	1.250.000	1.184.777	998.585
<b>I alt</b>	<b>2.900.000</b>	<b>2.831.121</b>	<b>2.528.096</b>
<b>3 Renholdelse</b>			
Renholdelse	1.075.000	1.067.334	1.210.543
Funktionærer	1.925.000	1.897.089	1.890.003
Haveanlæg	1.000.000	430.276	258.905
<b>I alt</b>	<b>4.000.000</b>	<b>3.394.699</b>	<b>3.359.451</b>
<b>4 Vedligeholdelse, genopretning, renovering</b>			
Planlagt vedligeholdelse	300.000	2.307.459	4.042.639
Projekter	100.000	0	1.555.832
Vaskerier vedligeholdelse	200.000	0	407.213
<b>I alt</b>	<b>600.000</b>	<b>2.307.459</b>	<b>6.005.684</b>
<b>5 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	590.000	590.000	590.000
Revision	70.000	91.750	60.000
Advokathonorar	200.000	177.000	181.619
Varmeregnskab	90.000	80.778	68.874
Kontorartikler, porto og gebyer	75.000	77.563	63.123
Tomgang	10.000	0	3.001
Tab	5.000	1.264	19.116
Formandshonorar	100.000	75.000	94.000
Salgsansvarlig	0	18.900	94.000
Bestyrelsesgodtgørelse	25.000	25.511	39.068
Foreningsomkostninger	125.000	115.421	344.943
<b>I alt</b>	<b>1.290.000</b>	<b>1.253.187</b>	<b>1.557.744</b>
<b>6 Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	400.000	25.342	0
Indbetaling vedrørende rentecap	600.000	577.038	0
<b>I alt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>602.380</b>	<b>0</b>
<b>7 Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger bank	0	9.973	65.144
Prioritetsrenter	2.650.000	2.517.439	994.426
Betalinger vedrørende rentecap	600.000	630.303	842.714
<b>I alt</b>	<b>3.250.000</b>	<b>3.157.715</b>	<b>1.902.284</b>



# Generalforsamling 2024

## Forslag fra bestyrelsen

### Forslag A

#### Honorar til bestyrelsen

Forslaget stilles af et flertal i bestyrelsen.

I beretningsåret 2024-25 honoreres bestyrelsesarbejdet således:

- Formand tildeles et skattepligtigt honorar på 150.000,- kr.  
Honoraret udbetales månedligt 'bagud' med 12.500,- kr.
- Formand tildeles et honorar på 50.000,- kr. for et betydeligt ekstraarbejde i forbindelse med ejendomsinspektørens fravær og fratræden i 2023
- Øvrige bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter bevilges et skattefrit honorar på 3.950,- kr.  
Honoraret udbetales primo februar 2024.

### Forslag B

#### Vedtægtsændring af vedtægternes § 10

##### Nuværende ordlyd:

##### Forandringer

§ 10.

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

##### Foreslåede ordlyd:

##### Forandringer

§ 10.

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre



offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningssattest forevises.

**(10.4) Forinden enhver forandring igangsættes, pålægges det andelshaveren at tegne en all-risk forsikring for hændelige skader på foreningens ejendom uagtet, om ansvarsgrundlag kan påvises hos nogen af de udførende.**

## **Forslag C**

### **Projekt vinduer og facader**

Bestyrelsen foreslår udskiftning af vinduer samt reovering af facader til en pris á kr. 80.000.000. Forslaget indebærer også optagelse af to 30-årige fastforrentede lån med en udbetaling på i alt op til kr. 35 mio., hvoraf det ene lån vil være afdragsfrit (1/3 af gælden), og det andet vil være med afdrag (2/3 af gælden). Desuden bemyndiges bestyrelsen også til at optage en midlertidig byggekredit på op til kr. 20,8 mio.

Som bilag vedhæftes Overslag I udarbejdet af Wantzin Ejendomsadvokater af 8. januar 2024.

## OVERSLAG I

**Vedr.: Udskiftning af vinduer samt renovering af facader til en pris á kr. 80.000.000. Forslaget indebærer også optagelse af to 30-årige fastforrentede lån med en udbetaling på i alt op til kr. 35 mio., hvoraf det ene lån vil være afdragsfrit (1/3 af gælden), og det andet vil være med afdrag (2/3 af gælden). Desuden bemyndiges bestyrelsen til optagelse af en midlertidig byggekredit på kr. 20,8 mio.**

Overslaget er udarbejdet på basis af budgettal af 7. december 2023 udarbejdet af Møgelhøj Arkitekter. Det er en forudsætning for generalforsamlingens eventuelle beslutning om igangsætning af arbejderne, at udgifterne efter afholdt underholdsbud overholder nedenstående budget.

**A. Udgifter (inkl. moms).**

Udgifter iht. budget fra Møgelhøj Arkitekter kr. 76.693.750

**B. Endelig finansiering.**

		Årlig likviditet
Udgifter i alt	kr. 80.000.000	
Tilskud fra Københavns kommune	kr. 20.800.000	
Arbejdskapital	<u>kr. 24.200.000</u>	
Manglende likviditet	kr. 35.000.000	
Forventet manglende likviditet	kr. 35.000.000	
Lån, provenu	kr. 35.000.000	kr. -2.125.000
Overskud på driften		<u>kr. 3.250.000</u>
Likviditetsoverskud efter projektets vedtagelse		<u>kr. 1.125.000</u>

**C. Finansiering under byggeriet.**

Under byggeriet forudsættes finansiering ved brug af foreningens likviditetsoverskud, samt at lån til endelig finansiering hjemtages umiddelbart efter vedtagelse på generalforsamlingen på så lang en kurskontrakt, som er økonomisk fornuftig. Provenuet indsættes på aftalekonto og benyttes, efterhånden som udgifterne skal betales. På denne måde undgår man optagelse af byggelån og sparer i den forbindelse byggelånsrenterne. Ydermere undgår man mest mulig renterisiko.

**D. Betydning for boligafgiften.**

Boligafgiften forhøjes ikke.

**E. Andelsprisen.**

Andelskronen vil være uændret.

Med venlig hilsen

Nicholas Wantzin  
Den 8. januar 2024



# Generalforsamling 2024

## Forslag fra andelshaverne

### Forslag D

#### Ombygning af 15 kælderindgange i 7 blokke

Jeg vil gerne foreslå at få flyttet kælderdørene i gavlene, så de rykkes ud til gavl, så der ikke længere er en lang gang ind til døren.

Grunden til forslaget er at disse gange ofte bruges som rygerum, særligt i dårligt vejr.

Derudover har jeg set/lugtet urin, nogen der står og dealer med store pengebeløb og jeg er derfor altid lidt 'spændt' på hvad man skal møde når man går om hjørnet.

Ved flytning af døren vil der også komme varme til barnevognsrummet, der nu er koldt og fugtigt, og mindre fodkulde til lejligheden oven over.

Det drejer sig om 7 blokke, 15 døre talt. Kr. 144.750

Vil foreningen bruge penge på at få flyttet disse døre, ja eller nej?

Mvh  
Jesper Kuhr  
Ryparken 52. st. tv.

### Forslag E

#### Det skal være tilladt at holde hund

Jeg bor på Lyngbyvej 142, 2. Th og har et ønske til generalforsamlingen om at lave reglerne om, så man må have hund i lejligheden.

Mathilde Linea Lund Jensen



## Forslag F

### Renovering af eksisterende vinduer

Inden der bliver optaget lån og bestilt nye vinduer, skal der indhentes tilbud på renovering af de eksisterende vinduer. Tilbuddene kan vi, i foreningen, tage stilling til ved næstekommende generalforsamling, når andelshaverne kan sammenligne priserne og kvaliteten mellem tilbuddene og med projektet for helt nye vinduer.

Renoveringen skal omfatte:

- udskifte termoruderne i vinduerne til bedre lyd- og varme-isolerende termoruder.
- udskifte kalfatrings fugerne omkring vinduerne.
- male ydersiden af vinduerne med en UV-bastandig akrylmaling.
- efterisolere i eventuelle sprækker.
- ved vinduer, der er blevet uoprettelige skæve med tiden, skal vinduet udskiftes til et tilsvarende.

Forslaget er stillet/sendt til bestyrelsen d. 16. januar 2024 af:

Rikke Rendtorff  
Lyngbyvej 128, 3.tv.

#### Motivation for forslaget:

Vi binder os ikke ved at indhente tilbud, men holder flere muligheder åbne.

Der er lagt op til at nye vinduer skal være i træ, da det lader til at kommunen ikke vil give tilskud til plast/aluminiums-vinduer.

Rådgiveren til beboermødet d. 9. januar fortalte at trævinduer ikke vil kunne tåle at være åbne, når det regner. Det betyder at vinduerne skal holdes lukkede når man ikke er hjemme, og det derfor kan forventes at lejlighederne (særlig de lejligheder, der ingen skygge får) er ekstremt varme om aftenen om sommeren. Vinduerne vil også skulle holdes lukkede natten over, hvis der er risiko for regnvej. Sidste år i august var der meget varmt, selv på de dage, det regnede. Vi kan ikke forvente at vejret generelt bliver køligere om sommeren, eller at det kommer til at regne mindre i fremtiden.

Vores nuværende vinduer kan godt tåle regn og de har 5 indstillinger, hvor 2 af dem er lidt på klem eller meget på klem. De 2 indstillinger gør en forskel for temperaturen i lejlighederne om sommeren. Indstillinger giver luft uden at det regner ind i lejligheden. Hvis det kun regner let, gælder det også når vinduerne står vippet åben, dvs når håndtaget peger op.

I vinterhalvåret går der varme tabt både gennem vinduerne men også gennem muren. Nye trævinduer vil ikke hjælpe på den varme, der går tabt gennem de mure, der ikke er isolerede fordi der ingen hulmur er. Om sommeren vil nye vinduer heller ikke afhjælpe at murene afgiver varme ind i lejlighederne længe efter, solen er holdt op med at bage på murene.

Prisen for nye trævinduer inklusiv nye facader ligger ifølge "Møgelhøj Arkitekter" på 150000 kr pr. lejlighed (ekskl. renter), da den samlede omkostning er ca. 80 mio hvoraf vi kan få 20 mio i tilskud. Den årlige varmebesparelse er beregnet til op til 1500 kr om året. Det svarer til at vi først vil få en økonomisk gevinst på det samlede projekt med udskiftningen af vinduerne om 100 år.

I vores vedligeholdelsesplan 2021-2030 (på hjemmesiden i Dokumenter under "Køb og salg": <https://www.ryparken.dk/sites/default/files/1-832%20Vedligeholdelsesplan%20pr.%202021-2030.pdf>), der er udarbejdet af "Ole Abildhauge Bygningsrådvigning ApS" i november 2020, står der:





Vedligeholdelse af "3.0-Facader og sokler":

...

Udgiften til total omfugning af alle facader vurderes til at beløbe sig til kr. 13.500.000 excl. stillads

Vedligeholdelse af "4.0-Vinduer og altandøre":

Observationer.

Vinduer og altandøre er plastvinduer med termoglas. Vinduer og altan døre er monteret i 1995.

Der er oplyst at vedligehold af vinduer og døre udføres via en serviceaftale. Dette forhold vil alt andet lige forlænge holdbarheden af elementerne.

Der er bemærket at kalfatrings fuger (gummi fuge omkring vinduer/døre) visse steder er påbegyndt nedbrydning.

Udbedringer.

I forbindelse med tiltag som omfatter energirenoveringer af bygninger og som vil energi optimere varmemeforbrug, så kan anbefale følgende:

Udskiftning af termoruder i de eksisterende vinduer og døre til nye energiforbedrede glas.

Herunder udskiftning af kalfatrings fuger

Alternativt:

Montering af nye vinduer/døre i energi klasse A (påkrævet) I den forbindelse vil det være muligt at udfører elementerne i en form som medfører et større lysindfald og som indebær løsning af de ulemper der er ved eksempelvis ved indad gående vindue i køkken.

For vinduer og døre er der regnet med type træ/alu. Indvendigt træ og udvendig en kappe af aluminium, hvilket indebær et minimum af vedligehold.

Udgiften til udskiftning af eksisterende termovinduer til beløbe sig til 3.800.000

Udgiften til udskiftning af kafatrings fuger til beløbe sig til kr. 1.800.000

Udgiften til nye vinduer og altanvinduer vil beløbe sig til kr. 23.000.000

En udskiftning af vinduer og altandøre med nye elementer kan indbære en besparelse på varmeregningen for en lejlighed på mellem 1000 og 1400 kr. pr. år.

Ifølge vedligeholdelsesplanen vil prisen på renovering af eksisterende vinduer og facader, eksklusiv stillads/lift, koste:

13.500.000 (facader) + 3.800.000 (ruder) + 1.800.000 (kalfatrings fuger) = 19.100.000 kr



Som et eksempel koster en bomlift med en arbejdshøjde på 16 meter fra 4.141,25 kr. pr dag hos Loxam. En liftvogn med en arbejdshøjde på 22 meter koster 5.203,75 kr på dag.  
 Det svarer til henholdsvis 1.512.000 og 1.890.000 kr om året, hvis de lejes alle ugens 7 dage.

Hvis priserne fra vedligeholdelsesplanen justeres med ca. 20% i inflation, kommer det op på:

Facader	16.200.000 kr
Kalfatrings fuger	2.160.000 kr
Nye termoruder	4.560.000 kr
Udvendig maling af vinduerne	Ukendt
Lift (2 stk i et år)	3.780.000 kr
<b>Total</b>	<b>26.700.000 kr + maling</b>



## Forslag G

### Bedre sikring af brandvej mod biltrafik og parkering

Forslagsstiller: Henrik Larsen, Lyngbyvej 140, 1.Th

#### Begrundelse:

Brandvejen foran vores blok er blevet mere trafikeret efter Alis shop er blevet pakkeshop: se billede.



Ofte kommer der biler udefra og parkerer på brandvejen for at hente pakker. I spidsbelastninger vil jeg anslå 30-40 biler pr. dag, problemets omfang må gerne undersøges yderligere, evt. vha. af videodokumentation.

Vores andre veje mellem blokkene har hastighedsbump og andre foranstaltninger, for at nedsætte hastigheden og sikre os andelshavere.

Med stigende nethandel vil problemet med trafik på brandvejen nok blive værre i fremtiden.

#### Forslag:

At brandvejen sikres bedre mod biltrafik:

- Bedre skiltning med brandvej / privat område / indkørsel forbudt
- Bedre sikring af beboerne så trafikuheld undgås ved hastighedsbump i begge ender af brandvejen
- Evt. indsnævring af brandvejen ved Ryparken: se grøn markering
- Evt. bedre markering af fortov og vej på brandvejen
- Evt. beplantning med blomsterkummer og træer



## Forslag I

### A/B Ryparken overgår til en årlig valuarvurdering

I forbindelse med det omdiskuterede "Blackstone"-indgreb valgte vi i A/B Ryparken at få udarbejdet en valuarvurdering, hvilken vi har været fastlåst til siden. Vores valuarvurdering lød dengang på 495.000.000 kr., hvilket ikke længere kan siges at være tidssvarende for ejendommens faktiske værdi. Der er sket meget på boligmarkedet i København de sidste fem år, og f.eks. mener Skat, at vores grundværdi alene nærmer sig en værdi på 800.000.000 kr.. Vi er imidlertid en velholdt andelsforening med en relativ lille gæld og et stort driftsbudget, hvorfor det ingen betydning har for os, at vi i hvert regnskabsår afsætter 20.000-30.000 kr. til at få udarbejdet en valuarvurdering.

Forslagsstiller:

**Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen**

Ryparken 28, 1. th., 2100 København Ø

Tlf.: 61767961

b.andersen.k@gmail.com

---

## Forslag J

### Et drivhus som sættes op på græsset ved blok 2

(hvor vi i forvejen er i gang med vores "vilde grønne område")

Forslagsstiller: Maria Niaz Bartholdy, Lyngbyvej 140, 1.Th

- 1) Tilladelse til at den grønne gruppe (Johnny og Maria) - får en økonomisk arbejds ramme der hedder max. 90.000 kr. og at vi for kan arbejde videre med, at undersøge hvilke drivhus der ville passe bedst i forhold til størrelse kvalitet og funktion - samt at vi må indkøbe drivhuset vi vælger.
- 2) Tilladelse til at jeg som forslagsstiller, tager ansvar for at samle de mennesker der gerne vil benytte drivhuset, så vi i fællesskab kan finde en ramme for hvordan drivhuset bruges -

### Hensigten med mit forslag

Et fælles drivhus i en andelsboligforening kan have forskellige betydninger og betragtes som en fordel afhængigt af beboernes interesser og behov. Nogle mulige fordele kunne være:

#### 1. Sociale fordele:

Et fælles drivhus kan fremme et stærkere fællesskab blandt beboere i andelsboligforeningen.

Det kan skabe et rum, hvor beboere kan samles, arbejde sammen og lære hinanden bedre at kende, hvilket kan styrke naboskabsforhold og fællesskabsfølelse, evt. skabe en mere positiv atmosfære i foreningen det kunne også være et sted, man kunne mødes og får en lille snak, en kop kaffe sammen eller måske en dag lave fællesspisning. (Ryparken - et rart sted at bo)

#### 2. Aktiviteter og fællesinteresser:

Et drivhus kan give beboere mulighed for at dyrke egne planter, grøntsager eller blomster.

Derudover kan et fælles drivhus være et sted, hvor beboerne kan slappe af og nyde vore "lille naturområde."

Det kan også på sigt være en attraktiv funktion, der øger værdien af andelsboligerne i foreningen.



Lad os nu prøve noget nyt og ser hvad der sker... ta ja hatten på. - og hver med til at skabe n nye muligheder for aktivister i vores forening.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lis Janne Tandrup Jørgensen

### Referent

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-03-08 11:20:26 UTC



## Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryparken v/sekretær

Serienummer: 9fa76a37-3986-439b-a19e-cd96df8bc04e

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-08 11:37:12 UTC



## Henrik Jørgen Edvard Bræmer

### Dirigent

Serienummer: c3a9a558-6075-44ae-be9e-04d903c84be0

IP: 73.56.xxx.xxx

2024-03-08 11:40:11 UTC



## Mathias Lyng Nikolajsen

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: AB Ryparken v/næstformand

Serienummer: 87205b60-3ca1-485c-b94f-bc26c68b1454

IP: 83.72.xxx.xxx

2024-03-08 11:40:48 UTC



## Negin Igderi

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7daad187-7c4c-4b24-9bb6-cdd242d0046c

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-03-08 16:10:02 UTC



## Ole Johnny Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryparken v/formand

Serienummer: 466d0eac-fb7c-40f7-b767-2425775757ab

IP: 87.72.xxx.xxx

2024-03-08 16:58:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: N5J0V-BKIQP-AF8OG-EEVQ4-ZIEE4-SZKGO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Sebastian Palm Bøe

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryparken - Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 378389c1-4a48-45c7-b4e1-f9fc92f38ca5

IP: 87.72.xxx.xxx

2024-03-08 20:49:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**