



Generalforsamling 2025

Lyngbyvej 126-128 · 2100 København Ø
Ejendoms kontor tlf: 3920 4441 · E-mail: ejendoms kontor@ryparken.dk
Bestyrelsen tlf: 3927 1810 · E-mail: bestyrelsen@ryparken.dk

www.ryparken.dk

Bestyrelsens beretning

Vindues- og facadeprojektet

Vindues- og facadeprojektet har været det seneste års væsentligste begivenhed og foreningens største projekt nogensinde. Vi lagde hårdt ud tidligt i januar med et beboermøde med en overvældende tilslutning. Spørgelysten var samtidig intens, og der blev udfærdiget og offentliggjort et langt referat heraf.

På den ordinære generalforsamling blev der også stillet et modforslag, hvorfor der her blev diskuteret vidt og bredt om det hensigtsmæssige i at udskifte de over 25-år gamle vinduer kontra vedligeholde de eksisterende plastikvinduer.

Diskussionen var så omfattende, at vi måtte fortsætte på en ekstraordinær generalforsamling 07.02, hvor vi så kunne nå en afstemning. Heldigvis viste det sig, at beslutningen kunne træffes med et overvældende flertal. Heldigvis, fordi en så stor beslutning om at snolde for 80 mio. kr. gerne skal vedtages med et overvældende flertal bag sig.

Det næste halve år gik med at arbejde med udbudsmaterialet, den endelige licitation og så forhandlinger med den vindende entreprenør, Snedkermester Arne Pedersen A/S. Vi forstår godt, at medlemmer undertiden henvendte med et spørgsmål om, hvor vinduesprojektet var blevet af, men arbejdet på det tidspunkt var ikke synligt. Men det var nødvendigt.

Vi indkaldte også til endnu en ekstraordinær generalforsamling i slutningen af august for at få accept af at igangsætte sideprojekter, som egentlig ikke var en del af selve projektet, men som var nødvendige. Nye vinduer, der er tætte, øger behovet for at lufte ud. Det skal vi simpelthen blive bedre til. Indeklimaet handler både om din og vores bygningers sundhed.

Vi fik værdifuld inspiration fra den følgegruppe, der blev nedsat på generalforsamlingen og som på et tidspunkt talte tæt ved 15 personer. Tak for indsatsen og for sparringen. Det er et værdifuldt eksempel på, hvor vigtigt det er for at nå et godt resultat, at mange interesserede medlemmer giver sit besyv med, og dermed viser, at i en *andelsforening* har man en andel ikke blot i værdierne realiseret ved fraflytning, men nok så vigtigt en andel i at gøre foreningen til at endnu bedre sted at bo.

Vindues- og facadeprojektet er gået i gang fysisk her i december-januar. Desværre har der vist sig alvorlige skader i den sydvendte gavl på Blok 1. Sagt lige ud, så har der i nogle år været tale om udskudt vedligeholdelse, og den dumhed kommer nu tilbage som en boomerang. Forsikrings selskabet melder hus forbi, så det er egen lomme, der må holde for. Og så dybe er de altså heller ikke! I projektet er der taget højde for fx nødvendigheden af at udskifte et antal flækkede og dermed utætte mursten mm, men første besigtigelse af Blok 1s gavl antyder et større antal end det forventede gennemsnit. Der kan ligge ubehagelige overraskelser og vente på en, når de tilsvarende gavle på Blok 3, 5 og 7 kommer 'under kniven'. På Blok 9 og 11 ofrede vi i øvrigt i sidste regnskabsår godt 700.000,- kr. på udskiftning og korrosionsbeskyttelse af blot fire bærejern på anden sal.

Men ro på: De 11 blokke er ikke ved at falde ned om ørene på os, det kan bare godt ske, at der kommer betragtelige følgeomkostninger, når pudslaget fjernes og sætnings-skader og skader på bærejern kan konstateres.

En underbelyst problemstilling ved hele projektet er, hvor meget byggeprocessen går ud over beplantningen langs blokkene, både ved indgangene og ved altanerne. Det blev klart, da der skulle gøres plads til stilladset



og beplantning blev fjernet. Og byggepladsen mellem Blok 7 og 9 vil jo reelt spolere hele plænen under kørepladerne. Når stilladset er taget ned igen, skal vi altså rekonstruere og nytænke hele det grønne område.

Det grønne område

Heldigvis har vi fået etableret et godt grundlag at starte denne rekonstruktion op på. Nu skriver vi 2025 og ikke 1938. I dag ønsker mange i foreningen sig mere af udearealerne end blot en grøn plæne at kigge på. Kunne vores grønne plæner blive vores 'fællesgård'? Et sted vi kan bruge, og ikke blot kigge ud på, eller gå igennem? Kan vi, med respekt for fortiden, give piletræerne selskab og løfte vores grønne arealer ind i nutiden?

Det er nogle spørgsmål, som vi vurderede ville kræve professionel assistance. Foreningen indgik derfor et samarbejde med landskabsarkitekterne SLA. De har afholdt workshops og analyseret området, og på den baggrund udarbejdet et idéoplæg med 12 overordnede tiltag, der kunne gøre vores grønne områder mere indbydende at opholde sig i samtidig med, at biodiversiteten øges.

Derfor inviterer vi alle interesserede til sammen med det grønne udvalg her i sommer at afprøve udvalgte idéer fra oplægget for at finde ud af, hvad der er vigtigst for os alle som forening, og hvad der er realistisk. Vi kunne fx etablere en slags grøn forsøgszone på en af plænerne – når stilladset er flyttet længere ned i bebyggelsen. På forsøgsplænen kunne vi, sammen med fagfolk og måske studerende, lave en tre-fire fysiske og sociale 'forsøg' over året, og forhåbentligvis blive klogere i flok.

Der er i år afsat 500.000,- kr. til det grønne område. Vi ved, at piletræerne skal beskæres, men ellers kan ejendomskontoret passe anlægget uden ekstern hjælp. Så der vil være lidt midler at gøre godt med her til forsøg. Det er vigtigt at retableringen og nytænkningen af det grønne område sker med fornuft og omtanke. Vi har som sådan ikke travlt her, men der opstår bestemt et perfekt momentum nu for at drømme lidt og gentænke vores grønne fællesarealer.

Forslag fra 2024

På sidste års generalforsamling kom der et par forslag fra beboerne om forbedret trafikikkerhed dels foran Blok 2 og dels på kørevejenes udmunding i Sydvejen.

Blok 2

Bestyrelsen undersøgte fx muligheden for at opsætte pullerter ved indkørslen til Blok 2, som kunne forhindre privat indkørsel, men samtidig tillade renovations- og redningskøretøjer uhindret adgang. Det ville dog blive en meget dyr løsning og sammen med forslagsstilleren blev projektet skrinlagt.

Kørevejene

Vi ansøgte om muligheden af at få opsat spejle, men fik afslag. Herefter arbejdede vi med muligheden af at flytte de bump på Sydvejen, som bevirker at cyklister som udgangspunkt kører i venstre side af vejen, og derfor potentielt kan skabe farlige situationer. Det viste sig at være en meget dyr løsning, idet den også ville indebære flytning af nogle kloakker. Løsningen viste sig at komme fra uventet hold, nemlig Ejendomskontoret, der foretog en heftig nedklipping af hækkene i begge ender af blokkene, og viola! Herved blev oversigtsforholdene pludselig ganske anderledes. Vi håber denne løsning ad bagvejen er tilfredsstillende.

Ejendomskontoret

Vi har haft forskellige overvejelser omkring genbemanding af ledelsesfunktionen på kontoret. Det tog måske lidt lang tid, for imens sygnede området en kende hen, hvilket en række beboere kom med kommentarer til. For at blive fri for lønproblematik, ferie osv. besluttede vi at udbyde driften af ejendomskontoret til en leverandør til en fast pris. Valget faldt på firmaet 2G, nu JL Ejendomsservice.

Og det valg har vi ikke fortrudt. Lars Jessen har på kort tid fået organiseret arbejdet på såvel det grønne område som i de enkelte blokke. Han går godt i spænd med personalet, er meget initiativrig og gennemgår foreningens aftaler med tættekam. Dette har allerede affødt besparelser og effektiviseringer på en række områder.



Vaskerierne

Vi har sagt farvel til Miele og deres serviceaftale. Den var hundedyr, og vi har grund til at tro, at vi ikke fik den service, som vi havde betalt for. Lars' energi har også skaffet tilbagebetaling af fakturaer fra Miele. Nu prøver vi med Electrolux, med hvem vi har indgået en fordelagtig serviceaftale. Der er i øvrigt ændringer på vej omkring booking- og betalingssystemet, idet Miele udfaser det gældende bookingsystem. Mere herom, når vi kommer så langt.

Varmecentralerne

December og januar har været lidt af en prøvelse for mange beboere. Også her er der indgået serviceaftale med en ny leverandør, som vi venter os en del af. Der er allerede lavet en diagnose for, hvorfor især beboere langt væk fra varmecentralerne har oplevet kolde radiatorer. I skrivende stund er alle ekspansionsbeholdere ved at blive udskiftet. Vi håber på en bedring af situationen, når trykket i rørene herved øges.

Kælderlokaler

Vi nåede det ikke i denne periode, men der findes et antal ekstra rum, som anvendes til diverse opmagasiner af foreningens effekter. Ejendomskontoret er gået i gang med at rydde op og smide ubrugelige effekter ud, og samle resten i få rum, og når dette arbejde er fuldendt, vil bestyrelsen danne sig et indtryk af, hvad der kan stilles til rådighed til udlejning, til hvilken pris og efter hvilke retningslinjer.

Kommende fokuspunkter

Følgende er også på sigtekornet (i ikke-prioriteret rækkefølge):

- Elforbruget og prisen herfor, herunder lyskilder uden LED
- Opsætning af rottenet på vinduer til vaskekældre og tørrerum (efter et vink fra kommunens rottebekæmpere)
- Optimering af storskralsrummet
- Ukrudt på Sydvejen mod boldbanen og Ryparken
- Gennemgang af alle låse og sensorer
- Gennemgang af brønde og højvandslukkere
- Foreningens omfattende it og grænsefladerne mellem de enkelte systemer

Kommunikation

Foreningen er en meget stor butik, og som I kan se er der megen aktivitet fra ejendomskontoret og i bestyrelsen. Det bevirker et stort behov for kommunikation til jer. Vi har opgraderet *ryparken.dk*, men den mangler fortsat et nyhedsmodul til hurtigere og nemmere kommunikation. Det vil være et oplagt arbejdsfelt for den kommende bestyrelse at gøre hjemmesiden til et større aktiv for kommunikation.

Og arbejder du professionelt med kommunikation, eller har du bare kreative evner på feltet (billeder, tegninger, fx), så meld dig gerne til arbejdsgruppen.

Cykler

Det er godt at se så mange der cykler. Men det giver også nogle forpligtelser for foreningen til at tilvejebringe praktiske og overskuelige parkeringsforhold. Det er vores vurdering, at der er rimelige betingelser de fleste steder.

Blok 1

Men foreningen må gøre noget i forhold til Blok 1. Her var der i sin tid ikke mulighed for at etablere cykelkælder. Ok, enkelte opbevarer deres cykel i kælderrummet, men det kan vi ikke forlange. Beboerne i Blok 1 er i øvrigt en kende underprivilegerede. Der er ikke altaner i stueplan, og de øvrige etagers altaner er rimeligt støjbelastede. Tilmed er lofts- og kælderrum mindre end i de fleste andre blokke. Og så er der dobbelt så mange lejligheder i Blok 1, som i blokkene 3 til 11. Kort sagt: Noget må gøres!

Bestyrelsen er indstillet på at etablere overdækkede faciliteter på bagsiden af blokken, som også har en æstetisk værdi, der flugter med resultatet af den kommende facaderenovering og de nye vinduer, og som også er



tiltalende for stueetagens og de øvrige blokkes udsyn. Vi arbejdede på seneste bestyrelsesmøde med et forslag, som vi desværre ikke kunne nå at færdigbehandle. Det vil derfor blive offentliggjort sammen med evt. øvrige forslag. Vi håber at forslaget kan nyde fremme, og at det senere kan skaleres til Blok 2, hvor der findes et lignende, men ikke helt så omfattende behov.

Cykelværksted

Vi har et nærmest fuldt færdigt forslag liggende til at etablere et cykelværksted, hvor man kan servicere egen cykel. Den kommende bestyrelse må endeligt godkende projektet, dets økonomiske ramme, betingelser for adgang hertil og en placering i et af de rum, som nu bliver ledige, når ejendomskontoret får skik på mulige kælderlokaler. Vi tror det kan opfylde et behov hos mange.

Cykelpumpe

En andelshaver har foreslået at vi etablerer en mulighed for at få luft i ringene. Tak for initiativet. Det er jo en indlysende god idé! Vi etablerer muligheden i garagen/materialerummet ved Blok 1 og Blok 3, så du kan få pumpet din cykel der.

Fællesskab og sociale arrangementer

Forslaget om cykelpumpen fortjener lige en klapsalve. Ejendomskontoret og bestyrelsen har begge brug for et med- og modspil fra medlemmerne. Der er allerede en række andelshavere, som gerne melder ind med noterede fejl og mangler her og der (defekt lys i området eller trappe og kælder, låse der ikke fungerer optimalt, fx). Bestyrelsen arbejder på at inddrage flere og flere i arbejdet med at gøre A/B Ryparken til et endnu bedre sted at bo. Sociale arrangementer er med til at gøre afstanden fra den menige andelshaver til bestyrelsesarbejdet mindre. Det er her man kan få en snak om dette og hint, herunder forhold, der har med foreningen at gøre; det er her bestyrelsen kan blive opmærksom på bekymringer, høre om idéer, forklare beslutninger osv. Det er her afstanden mellem bestyrelse og medlemmer i en af Danmarks største andelsboligforeninger kan nedbrydes. Det er her vi alle er i øjenhøjde. Og i en andelsboligforening sidder man ikke til leje!

Bestyrelsen vil igen i år arrangere sommerfest på vilkår som de to seneste år. Vi har lavet et arrangement via tændingen af juletræet og for nylig arrangerede vi fællesspisning. Er vi hurtig på aftrækkeren – læs: hvis du melder dig til arbejdet – så når vi også et fastelavnsarrangement.

Fællesspisningen forudsatte et fælles sted at mødes, altså et beboerlokale. Bestyrelsen har fremsat forslag om, at den tidligere centralvarmekælder i Blok 1 er anvendelig til formålet. Forslaget indeholder en grundig begrundelse, og vi beder om, at I også tager de længere perspektiver i betragtning omkring nedlæggelse af bestyrelseskontoret.

Retssag

Der verserer pt. en sag ved domstolene, anlagt af en tidligere medarbejder vedrørende dennes ansættelsesforhold mod foreningen. Der er rejst et krav mod foreningen på 1,5 mio. kr. Sagen er forsøgt løst mindeligt, men uden held. Sagen er berammet til hovedforhandling i slutningen af august 2025.

Vi beder om, at I ikke spørger yderligere til forholdet, idet der er tale om en personalesag, der er underlagt persondataretlige regler.

Økonomi og andelskronen

A/B Ryparken har som udgangspunkt været 'konservativt drevet', dvs. at økonomiske overvejelser har været drevet af rationale og sikkerhed for andelskronen. Rettidig omhu kan vi også kalde det. Og der har været ført en budgetpolitik med et rimeligt likviditetsoverskud, som vi også gør i det indeværende budgetår.

På den ordinære generalforsamling i '24 blev der stillet et forslag om hævelse af andelskronen. Forslaget blev vedtaget, selvom bestyrelsens flertal advarede om det på et tidspunkt, hvor man samtidig vedtager at igangsætte foreningens økonomisk mest omfattende projekt nogensinde.

Det er livsvigtigt for enhver andelsforening, at andelskronen ikke falder, så de senest ankomne ikke pludseligt ser værdien af sin andel falde. Bestyrelsens flertal følte sig derfor tvunget til at stille et forslag om indhentelse



af ny valuarvurdering i håb om, at denne – midt i facade- og vinduesprojektet – alligevel ville sikre foreningen den økonomiske ballast, der ville muliggøre at fastholde andelskronen. Dette er lykkedes med det forslag til årsresultat for 2023-24, der nu fremlægges. Vi havde hellere været bestræbelserne foruden, for manøvren kostede foreningen 42.500,- kr.

Den valuarvurdering vi fik indhentet, vurderede foreningens værdi 25 mio. kr. højere end vurderingen i 2019. Men det betyder ikke, at vi nu alle 384 andelshavere har fået tilsammen 25 mio. mere i inderlommen; sammenhængen er desværre mere indviklet.

Det fremlagte årsresultat opererer med en reserve på 74,7 mio. kr., som er det beløb vi har at stå imod med for at fastholde andelskronen. Projekt facade- og vinduer har pt. en budgetramme på 87 mio. kr. Som beskrevet ovenfor, har vi konstateret hidtil ukendte skader på lejlighederne i Blok 1s sydvendte gavle med en formentlig høj og ikke-budgetteret omkostning til følge. Og hvad venter der i de øvrige gavle? Der er også mulige ugunstige renteudsving, som også vil kunne gnave af reserverne. Hertil kommer, at de 87 mio. kr., som vi har budgetterede omkostninger for, ikke alle vil blive tillagt foreningens værdi. Vi kender ikke resultatet af den værditilskrivning, som nye vinduer vil give, men det er sikkert, at projektets omkostninger vil være større end værdiforøgelsen, dvs. at foreningens reserver alt andet lige vil falde.

Det er jo kedeligt for jer, som påtænker at fraflytte foreningen i årets løb, men en bestyrelse må altså klart føre en fornuftig politik for dem der bor her, og dem der flytter ind - og ikke for dem der flytter.

Når vindues- og facadeprojektet er gennemført, vil det derimod være udtryk for rettidig omhu at indhente en ny valuarvurdering.

På bestyrelsens vegne
Johnny Jensen
16.01.2025