



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
832 11.06.2008 lp

## REFERAT

af ekstraordinær generalforsamling i

**Andelsboligforeningen Ryparken**

Tirsdag den 10. juni 2008 kl. 19.00

Generalforsamlingen afholdtes i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø.

### Til stede var:

148 andelshavere, heraf 39 ifølge fuldmagt, advokat Henrik Bræmer og advokat Jens Jakobsen fra advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm, arkitekt Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere A/S, revisor Hanne Sandersen fra revisionsfirmaet Ernst & Young og Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

### Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag:
  - a. **Ændring af generalforsamlingsbeslutning om tagudskiftning og samtidig råindretning af loftsarealer til boligformål.**
  - b. **Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 10A, stk. 8.**
  - c. **Forslag om ændring af vedtægternes § 10A, stk. 16.**

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

Jacob Præst orienterede endvidere om ejendomsinspektør Morten Hovgaards sygdom. Han er langtidssygemeldt, men heldigvis i bedring. Som vikar for Morten er Brian Toftegaard ansat. Henrik Berthelsen og Lars Christensen blev ansat som ejendomsfunktionærer pr. 1. februar 2008.

### **Ad 1: Valg af dirigent og referent.**

På bestyrelsens vegne foreslog formanden advokat Henrik Bræmer som dirigent og Lis Petersen som referent.

Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Henrik Bræmer takkede for valget, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne med mindst 7 dages varsel. Indkaldelsen var blevet omdelt den 2. juni 2008. Fristen var således overholdt, ligesom indkaldelsen indeholdt dagsorden, som anført i vedtægternes § 23.

På forespørgsel om der var indvendinger herimod, fremførte et par andelshavere, at de var utilfredse med, at opslag om den ekstraordinære generalforsamling først var sat op i opgangene et stykke tid efter, at den havde været bekendtgjort på hjemmesiden. Jacob Præst undskyldte, og oplyste, at det skyldtes ekstraordinær travlhed.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen for beslutningsdygtig, idet 148 af de i alt 334 andele var repræsenteret, heraf 39 ifølge fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 af medlemmerne (svarende til 42 andele) være repræsenteret.

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

### **Ad 2 a: Bestyrelsens forslag om ændring af generalforsamlingsbeslutning om tagudskiftning og samtidig råindretning af loftsarealer til boligformål.**

Forslaget havde været udsendt med indkaldelsen i sin fulde ordlyd som bilag 1, vedlagt underbilagene 1A (revideret byggebudget), 1B (revideret konsekvensberegning) og 1C (graf vedr. de økonomiske konsekvenser af de aktuelle faktiske forhold og den ændrede bemyndigelse ved forskellige salgsprocenter.)

Dirigenten gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig, hvad angik endelig vedtagelse af forslaget, idet det ville kræve, at mindst 2/3 af medlemmerne (svarende til 223 andele) var repræsenteret. Det var ikke tilfældet. Imidlertid kunne forslaget behandles, og sættes til afstemning, og opnåede forslaget et flertal på mindst 2/3 af summen af afgivne ja og nej stemmer, var det foreløbigt vedtaget. Endelig vedtagelse krævede genfremsættelse af forslaget på en ny generalforsamling, hvor mindst 2/3 af summen af de da afgivne ja og nej stemmer stemte for forslaget. Beslutningsdygtigheden på den generalforsamling forudsætter, at mindst 1/8 af medlemmerne, svarende til 42 andele, er repræsenteret.

Jacob Præst orienterede om grunden til, at der var indkaldt til ekstraordinær generalforsamling og gav en kort status for tagprojektet. Bestyrelsen ønsker at komme videre med projektet og er overbevist om, at når først det går i gang, og man kan oplyse interesserede om, hvornår det kan påregnes at kunne flytte ind i en lejlighed med råindrettet loftsrum, vil der komme gang i salget igen.

Et par andelshavere har sendt skrivelser rundt, der udtrykker bekymring om tagprojektet og taler om mulige store boligafgiftsstigninger. Det skaber naturligvis utryghed, og også potentielle købere bliver utrygge. Bestyrelsen er ikke bekymret. Der er behov for større boliger i foreningen, og det er vigtigt, at vi holder sammen og kæmper for projektet. Taget skal jo udskiftes indenfor en kortere tidshorizont, og det er bedre at være et år for tidligt end et år for sent. Projektet er med til at finansiere et nyt tag. Der har været stor interesse for testlejligheden, og status er, at 21 har købt loftsarealer, heraf er 3 dobbelte arealer – altså i alt 24 loftarealer er solgte. Flere på 1. og 2. sal er interesserede, men vil vente, da vi ikke kan garantere, at projektet gennemføres. Projektet vil blive en succes.

Herefter gav arkitekt Claus Dam, Peter Jahn & Partnere, en status på projektet og fremviste billeder fra testlejligheden på storskærm:

Siden den endelige vedtagelse på generalforsamlingen den 27. september 2007 har firmaet haft kontakt til de kommunale myndigheder, og samarbejdet med Center for Bydesign virker fint. Der er givet tilladelse til, at kvistaltanen flyttes fra Lyngbyvejsiden til havesiden på blokkene 1 og 2 mod Lyngbyvej, mens kvistaltanerne kun tillades meget lidt udvidet en først godkendt. Claus Dam oplyste om de forskellige muligheder for indretning af de øverste lejligheder efter indlemmelsen af loftsarealet. Såfremt projektet snarest vedtages, forventes tidshorizonten blive: Resten af 2008 går med projektering, midt i december 2008 og i januar-februar 2009 vil projektet blive udbudt til entreprenører, hvorefter udførelsen af projektet kan starte og udførelsen heraf formentlig være frem til primo 2011.

Bestyrelsesmedlem Jens Damgaard fortsatte og oplyste, at han står for salget af ”tagboligerne”, hvilket er en stor opgave, som tager lang tid. Testlejligheden har været en succes ved fremvisning. Et par åbent hus arrangementer har ligeledes været en succes, hvor både folk fra ventelisten og folk fra gaden har vist interesse. Der har dog været et hyppigt spørgsmål: Hvorfor skal jeg købe nu? Der er jo bopælspligt i foreningen, og der kan ikke garanteres for, hvornår der kan flyttes ind i boligen. Det er sværere at sælge nu, fordi potentielle købere vil vente til projektet er færdigt.

Bestyrelsesmedlem Bjørn Ron oplyste, at han står for det almindelige salg af lejligheder (stuen og 1. sal). Der er siden februar 2008, da han overtog posten fra Bente Hunding, solgt 20 andele. Af 8 nye, der er udbudt til salg, er 3 solgt, således at der er 5 tilbage. Han har ikke oplevet pessimisme, og alle boliger er solgt til prisen. Der er p.t. 138 på den eksterne venteliste, og stadig kandidater, som er interesserede i en lejlighed i A/B Ryparken.

Herefter blev ordet givet til advokat Jens Jakobsen, der gennemgik økonomi og jura. Han oplyste, at bestyrelsen ønsker af få justeret sit mandat, som blev givet på den ekstraordinære generalforsamling den 27. september 2008, således at der kan iværksættes projektering, udbud og gennemførelse af byggeriet på baggrund af de nuværende solgte loftsarealer, svarende til ca. 20%. Samtidig ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at finansiere udgiften via evt. optagelse af midlertidigt byggelån (anslået ca. kr. 115 mio.) og endelig finansiering i form af realkreditlån (anslået op til kr. 102 mio.) evt. i forbindelse med låneomlægning og/eller køb af finansielle produkter. Lånetype fastlægges af bestyrelsen alt efter renteutvikling m.v. Alle øvrige bemyndigelser fastholdes.

Jens Jakobsen fremlagde det ændrede foreløbige byggebudget, konsekvensberegning og graf på storskærm og kommenterede de ændringer, der er sket på grund af, at der ved opmåling er konstateret et større loftsareal end først antaget, nemlig ca. 5.000 m<sup>2</sup> og ikke ca. 4.600 m<sup>2</sup>. Endvidere er der besparelser på kr. 6,5 mio. på rådgiversiden. Salgsfremmende aktiviteter kr. 800.00 er nødvendige udgifter til bl.a. testlejligheden, plancher, bannere og ekstra honorar til

bestyrelsen, der har udført et kæmpe arbejde i forbindelse med projektet. 21 har købt arealer, heraf har 3 købt dobbeltarealer. Det er ikke nok, men usikkerheden afholder folk fra at købe.

Jens Jakobsen kommenterede grafen, der viser, at foreningens risiko ligger i den øverste trekant, mens fordelene befinder sig i den nederste tredjedel. Break-even (dvs, hvornår det bliver billigere for andelshaverne at gennemføre råindretningen af loftsarealet samtidig med tagudskiftningen) opnås ved ca. 45 % salg. Hvis der ikke bliver solgt flere loftsarealer, kan boligafgiften alt andet lige stige med 23 %. Der bliver overskud ved salg af 100 % af loftsarealerne, og det kan indebære en boligafgiftsnedsættelse på ca. 12 %. Fremtidige boligafgiftsstigninger på grund af stigning af driftsudgifter m.m. er ikke indregnet.

Jens Jakobsen kommenterede konsekvensberegningen, der er lagt til grund for grafen. Forudsætningen er 70 % salg af det samlede tagareal på ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Lånebehovet på ca. kr. 70 mio., der finansieres med et 30-årigt fast forrentet lån (5,2 %) med afdragsfrihed i 20 år, som er bevilget. Lånet kan efter de nugældende regler indfries og optages igen som afdragsfrit lån, når de 20 år er gået.

Afslutningsvis rådede Jens Jakobsen til at se på boligmarkedet rent statistisk. Lige nu sker der ikke så meget, men over en årrække stiger priserne igen. Det handler om forbrugerforventninger. Der vil også statistisk være udsving på renten, men f.eks. var renten på kreditforeningslån den samme i september 2007 som den 27. maj 2008.

Han henviste til skrivelsen ”Spørgsmål & svar fra bestyrelsen”, der var blevet omdelt, og som vedhæftes dette referat. Endvidere er der lagt et priseksempel på hjemmesiden for en lejlighed på 92 m<sup>2</sup> for en pris på kr. 1,2 mio, hvilket giver en m<sup>2</sup>-pris på ca. kr. 13.000 pr. m<sup>2</sup>.

Parthena Caracassis, der forinden generalforsamlingen, havde omdelt en publikation med opfordring til at stemme nej til forslaget og i stedet lave en ren tagudskiftning, fremførte – suppleret af sin ven Finn – at der er flere holdninger til projektet, og at mange synes, prisen er for høj, således at lejlighederne bliver for dyre. De mente, at vedtægtsændringer, som blev vedtaget i efteråret 2007 på den ekstraordinære generalforsamling, hvor de øverst beliggende andelshavere er forpligtet til at medsælge loftrummet med stor sandsynlighed vil blive dømt ugyldig i en retssag og fremlagde en skrivelse fra Københavns Retshjælp, som igen blev trukket tilbage, idet Henrik Bræmer påpegede, at det var et partsindlæg, og at uenighed om vedtægterne henhører under domstolene.

Der blev forespurgt, hvorfor der er budgetteret med ekstra byggelån – hvorfor – hvor meget? Er de 800.000 kr. brugt? Budget for de salgsfremmende foranstaltninger burde have været forelagt andelshaverne til godkendelse. Hvad er honorar til advokat og tekniker?

Jacob Præst oplyste, at det ekstra bestyrelseshonorar havde været oppe på en tidligere generalforsamling, og at det selvfølgelig er vigtigt, at alle beregninger er korrekte. Reduktionen af rådgivningshonorarerne er ikke mystiske, men noget bestyrelsen er meget stolte af. Det krævede mange forhandlinger og indhentelse af kontroltilbud i efteråret 2007.

Jens Jakobsen oplyste, at bestyrelsen optager det lån, der er nødvendigt. Nedsættelsen af rådgiverhonoraret er fordelt på rådgiverne.

Der blev forespurgt, om andelshaverne hæfter for foreningens gæld, jfr. vedtægternes § 5.2., og hvad hvis foreningen går konkurs. Endvidere blev der spurgt, om administrator hæfter for fejl i forbindelse med byggeprojektet.

Henrik Bræmer oplyste, at kreditforeningerne kigger på pantet og ikke på andelshaverne. Ingen kreditforeninger eller banker kræver, at andelshaverne hæfter personligt, og at andelsboligforeningen skulle gå konkurs er helt teoretisk og uden hold i virkeligheden. A/B Ryparken er en meget sund og velkonsolideret forening. Vedr. administrators hæftelse oplyste Henrik Bræmer, at beslutningerne om byggeprojektet er truffet på demokratisk vis på foreningens generalforsamlinger den 11. og 27. september 2007.

Jacob Præst tilføjede, at ejendommens værdi stiger, når den er vel vedligeholdt, og at det er helt hen i skoven, at foreningen skulle gå konkurs.

Flere andelshavere ønskede oplyst, hvor mange lejligheder med loftsrum, der er solgt til folk udefra, ligesom man ønsker offentliggjort navnene på de personer, der har købt lejligheder med loftsrum.

Jens Damgaard oplyste, at 3 fra den eksterne venteliste har købt lejlighed med loftareal. Jacob Præst meddelte, at bestyrelsen ikke kan oplyse om købernes navne og adresser, idet det ville være en omgåelse af reglerne i persondataloven.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at en del beboere i foreningen er pensionister og førtidspensionister. En del af dem har boet der i mange år og har været med til at stifte foreningen og bygge den op. De ville ikke kunne klare en boligafgiftsstigning på 23 % eller mere og vil måske skulle gå fra hus og hjem.

Jacob Præst præciserede, at projektet netop går ud på at undgå store boligafgiftsstigninger og derved sikre at også ældre beboere har råd til at bo i ejendommen efter projektets gennemførelse. Taget skal jo udskiftes – og det alene vil indebære en ekstra boligafgiftsstigning på ca. 11 % foruden den delvis gennemførte stigning på 7 %. Men når vi samtidig udnytter loftarealet til beboelse, så kan vi få betalt de nye tage og i sidste ende få sat boligafgiften ned. Projektet er godt – og vigtig for foreningens fremtid og derved alle beboere.

Der blev spurgt, om der var sat penge til side til udskiftning af faldstammer i en pulje, da begrundelsen for ikke at måtte have vaskemaskine i lejlighederne bl.a. var, at faldstammerne er for dårlige.

Jacob Præst oplyste, at der ham bekendt var afsat penge til særlig vedligeholdelse ved foreningens stiftelse, men at de alle var brugt på kloakreovering. Foreningen sparer op ved salg af lejelejligheder til brug for fremtidige store vedligeholdelsesarbejder. Udskiftning af tagene er dog så bekostelig – så her vil vi aldrig kunne spare op.

En andelshaver havde spørgsmål til, om foreningen har købt nogle af de 24 loftsarealer. Jens Damgaard svarede: at det gør foreningen ikke.

Andelshaveren konstaterede, at hvis der ikke bliver solgt flere lejligheder, stiger huslejen med 23%, hvilket vil sige, at det tager 34 år at betale projektet. Der er fundet ca. 400 m<sup>2</sup> mere, d.v.s. 8,7 % ekstra areal. Er alle beregninger lavet på, at hele arealet nu er ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Jens Jakobsens svar: De ekstra m<sup>2</sup> betaler 724 kr. pr. år i boligafgift - som alle andre andelshavere -, og beregningerne er lavet på grundlag af de ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

En andelshaver fremførte et indlæg til debatten: Hvorfor slås? Det har ikke den store betydning, om projektet er godt eller skidt. Taget skal jo skiftes. At der ikke kan sælges i øjeblikket skyldes, at m2 prisen er blevet dyrere. Lejlighederne skal være færdige, før de er attraktive. Huspriser kan ikke sammenlignes med andelslejligheder, og huspriser uden for Københavns-området er slet ikke sammenlignelige.

Der var en heftig diskussion om troen på, at projektet kan gennemføres i henhold til beregninger og tidshorisont, og der var synspunkter både for og imod.

Herefter stoppede dirigenten for yderligere diskussion, da de fleste synspunktet måtte formodes at være kommet frem og satte forslag 2 a til skriftlig afstemning.

I alt 144 andele afgav stemme.

Resultatet blev 80 ja-stemmer og 62 nej-stemmer. 2 blanke stemmer udgik.

2 andelshavere var kontrollører på afstemningen.

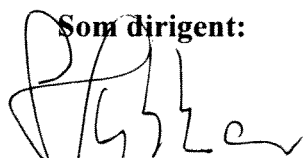
**Forslaget blev ikke vedtaget, da foreløbig vedtagelse ville have krævet 2/3 ja-stemmer af de afgivne ja- og nej- stemmer.**

Bestyrelsen trak herefter forslagene 2.b. og c., idet de var fremsat under forudsætning af vedtagelse af forslag 2.a.

Jacob Præst oplyste til slut, at bestyrelsen nu vil gå i tænkeboks og komme tilbage med nyt forslag efter sommerferien.

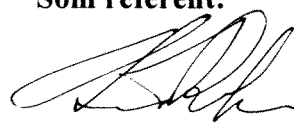
Dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet og takkede for god ro og orden.

**Som dirigent:**




Henrik Bræmer

**Som referent:**



Lis Petersen

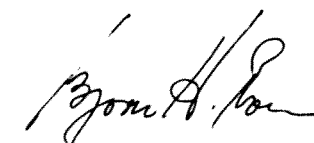
**I bestyrelsen:**



Jacob Præst  
Formand



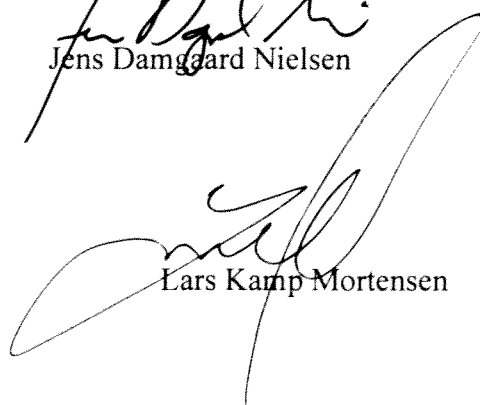
Jens Damgaard Nielsen



Bjørn H. Ron



Valentina Lavacchi



Lars Kamp Mortensen

# Spørgsmål & svar fra bestyrelsen

## 1) Er der taget højde for rentestigninger siden 2007 i de nye beregninger?

Ja, renteniveauet for det pågældende lån var pr. 27. maj 2008 på samme niveau som i september 2007, og derfor er der ingen ændring i ydelsesprocenten.

## 2) Er der taget højde for de allerede vedtagne boligafgiftsstigninger i de nye beregninger?

Ja, den vedtagne boligafgiftsstigning på i alt 7% indgår i beregningerne.

## 3) Hvorfor er byggebudgettet ændret?

Bestyrelsen har fundet væsentlige besparelser på rådgiverhonorarer til henholdsvis tekniker og advokat. Udgiften til tekniker fremgår ikke særskilt af byggebudgettet, men indgår i den anslåede håndværkerudgift på ca. kr. 107 mio. Besparelsen udgør i alt p.t. ca. kr. 5,8 mio.

Samtidig har bestyrelsen afholdt og forventer fortsat af skulle afholde udgifter til salgsfremmende aktiviteter, herunder markedsføring, testlejlighed, gavlbannere og ekstraordinære bestyrelseshonorarer. Denne post er samlet anslået til kr. 800.000.

## 4) Er der taget højde for uforudseelige udgifter i byggebudgettet?

Ja, der medregnet ca. 10% til dette formål.

## 5) Hæfter man som andelshaver for lån, der optages af andelsboligforeningen?

Nej. Andelsboligforeningen er en selvstændig juridisk enhed, og kun foreningen – ikke medlemmerne – hæfter for lån.

## 6) Hvad sker der med foreningens lån, når afdragsfriheden udløber?

Først og fremmest kan det oplyses, at Realkredit Danmark har bevilget andelsboligforeningen 20 års afdragsfrihed – og ikke 10 år som anført i beregningerne. I princippet skal foreningen begynde at tilbagebetale lånet, når afdragsfriheden udløber. Det vil imidlertid være muligt at konvertere lånet, således at der påbegyndes en ny afdragsfri periode. Samtidig vil et lån på eksempelvis kr. 70 mio. i 2029 i nutidsværdi repræsentere et væsentligt mindre beløb.

## 7) Kan vi udskyde projektet til boligmarkedet er mere stabilt?

Projektet blev vedtaget på et tidspunkt, hvor boligpriserne netop havde toppet, og siden har boligmarkedet i København generelt været nedadgående. Fra det tidspunkt, hvor projektet måtte blive iværksat til samtlige blokke er råindrettede til boligformål, forløber der antageligvis et par år. Hvorvidt boligmarkedet i år 2011 er stabilt, kan ingen spå om.

Endelig er der et væsentligt hensyn til de andelshavere, der allerede har købt et loftsareal, og ikke mindst til tagets nuværende (dårlige) stand.

## 8) Kan vi udskyde tagudskiftningen?

Alle istandsættelsesarbejder / levetidsforlængelsesarbejder, som udføres på taget fra nu af og fremover, vil være spildte kroner i forhold til en tagudskiftning.

## 9) Hvorfor er der ”fundet” 400 kvadratmeter ekstra?

I de oprindelige beregninger indgik en forsigtig vurdering af de mulige boligkvadratmeter i loftsarealet. Efter en mere detaljeret opmåling er gennemført er det konstateret, at det samlede areal forventes at udgøre ca. 5.000 m<sup>2</sup> – og ikke 4.600 m<sup>2</sup>. Det bemærkes, at det endelige og gældende areal skal opmåles af en landsinspektør.

Bestyrelsen

København, den 10. juni 2008