

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
832 15.05.2017 lp

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2017, tirsdag den 9. maj kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø, med følgende

Dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen:
 - A. Tagudskiftning.
Forslaget var i sin fulde ordlyd vedlagt som bilag 1A og 1B
 - B. Såfremt forslag 2A vedtages, stilles forslag om etablering af
Mekanisk ventilation i forbindelse med tagudskiftningen.
Forslaget var i sin fulde ordlyd vedlagt som bilag 2 med underbilag 2A

Til stede var:

71 andelshavere, heraf 8 ifølge fuldmagt, advokat Henrik Bræmer, bygningsrådgiver Ole Abildhauge, ingeniør Per Pedersen, Arkhus Bygningsrådgivning A/S, konsulent Hanne Sandersen, bankrådgiver Casper Braid, Nordea og administrator Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Svend Kristensen bød velkommen til de fremmødte og præsenterede bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende i ”panelet”.

Svend Kristensen oplyste, at baggrunden for indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling var, at det på foreningens generalforsamling i januar 2016 blev besluttet at udarbejde projektforslag med indhentning af tilbud på udskiftning af tage. Arkhus Byggerådgivning A/S har efterfølgende udarbejdet et projekt, indhentet tilbud og afholdt licitation.

Forslag 2B om etablering af mekanisk ventilation ved tagudskiftning var fremsat på grund af en generalforsamlingsbeslutning i januar 2016, hvor Peter Johansen, Ryparken 76, fremsatte et forslag

om at indhente priser på udluftningskanaler i køkkener i forbindelse med tagprojektet, hvilket forslag blev vedtaget.

Dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent.

Formanden, Svend Kristensen foreslog 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. maj 2017. Fristen var således overholdt, ligesom indkaldelsen indeholdt dagsorden, som anført i vedtægternes § 23.

Ingen havde på forespørgsel indvendinger herimod eller bestred det fremførte.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen for beslutningsdygtig, idet 71 af i alt 375 andele var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 af medlemmerne (svarende til 47 andele) være repræsenteret. Dirigenten gjorde opmærksom på, at bestyrelsens forslag om tagprojektet kunne vedtages ved simpelt flertal, idet der var tale om vedligeholdelse af ejendommen. Derimod var forslag 2B om etablering af mekanisk ventilation under kategorien ”forbedringer”, hvorfor det krævede kvalificeret flertal. Forslaget kunne behandles på aftenens generalforsamling, og stemte 2/3 af afgivne ja og nej stemmer for forslaget, kunne det betragtes som foreløbigt vedtaget. Endelig vedtagelse ville kræve genfremstilling af forslaget på en ny generalforsamling med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja og nej stemmer, blot der som minimum var 1/8 af foreningens medlemmer repræsenteret på den (nye) generalforsamling.

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

Dagsordenens punkt 2A: Tagudskiftning

Forslaget lød således:

” I fortsættelse af generalforsamlingens beslutning om at lade udskiftning tage på alle Boligblokke projektere og efter udbud af tagprojektet foreslår bestyrelsen nu igangsætning af projektet om udskiftning af tage på samtlige Boligblokke.

Økonomien i projektet beror på modtaget tilbud på tagprojektet, nuværende rentesatser og kurser hvorfor det understreges, at der kan forekomme mindre økonomiske afvigelser fra det forudsatte.

Bestyrelsen er dog af den opfattelse, at der næppe vil forekomme udsving, som ikke kan indeholdes i det indregnede budget.

Byggebudgettet udviser en samlet udgift på 35 mio. kr. jfr. Bilag 1A.

Til finansiering af projektet foreslår bestyrelsen, at de eksisterende lån omlægges og at der lånes yderligere 35 mio. kr. til dækning af byggeprojektet.

Det nuværende fastforrentede lån omlægges til et nyt fastforrentet lån på ca. 60 mio. kr. med en løbetid på 30 år med afdrag fra start. Første års afdrag er på lidt under 1,5 mio. kr.

Det nuværende lån med 6 måneders variabel rente og max rente på 6 % omlægges og der optages et nyt lån med 6 måneders variabel rente og et renteloft på 1,5 % på 20 år. Løbetiden på lånet er 30 år og der er afdragsfrihed i de første 10 år.

Med de nuværende rentesatser og kurser vil merbelåning og låneomlægning medføre, at de årlige renteudgifter vil blive ca. 800.000 kr. lavere i forhold til hvad der betales lige nu.

Ved budgettering vil de samlede udgifter til prioritetsrenter andrage ca. 1 mio. kr. mindre i forhold til tidligere budgettering.

Foreningens gæld vil herefter være med 30 års løbetid fordelt ligeligt med et kontantlån, der kan konverteres og et lån med 6 måneders Cibor rente og et 20-årigt renteloft på 1,5 % eller max 2,83 %. Lånet med variabel rente kan ikke konverteres men indfries til markedsværdi, lånet er afdragsfrit i 10 år.”

Projektet blev debatteret.

Formanden oplyste, at foreningens tidligere bygningsrådgiver havde skønnet en høj udgift for tagprojektet og tilbudt en høj pris for sin assistance. Derfor havde bestyrelsen sonderet markedet af bygningsrådgivere, og endt med at vælge Arkhus Byggerådgivning i Ringsted, efter at have forhandlet sig frem til en fast og billigere pris. Arkhus har indhentet tilbud fra 6 forskellige entreprenørfirmaer. Tagprojektet ville ikke medføre boligafgiftsstigning.

Der blev forespurgt, hvor stor en reservation der var afsat til uforudsete udgifter.

Hanne Sandersen svarede, at der i budgettet var indregnet 15 % til uforudsete udgifter, hvilket var en pæn buffer.

Der blev forespurgt, om der ville være en besparelse, såfremt begge forslag blev udført samtidig. Ingeniør Per Pedersen svarede, at der ingen synnergieffekt ville være. Projekterne kunne udføres uafhængige af hinanden.

Ole Abildgaard oplyste, at der ikke var udarbejdet noget udbudsmateriale på projektet om mekanisk ventilation, og at der derfor ikke var afholdt licitation.

Hanne Sandersen oplyste, at besparelsen på låneomlægningen var ca. 800.000 kr. i forhold til det nuværende driftsbudget. Besparelsen kan dog variere lidt grundet kursudsving. Budgettet til finansiering af mekanisk ventilation var usikkert, da der ikke var afholdt licitation for det projekt.

Vedrørende tagprojektet var der forespørgsel om startdato – slutdato – dagbøder og forsikring.

Per Pedersen svarede, at arbejdet kunne starte ca. 3 uger efter generalforsamlingens godkendelse. Der påregnes en byggetid på i alt ca. 1 år. Man ville starte på og færdiggøre en blok for at høste erfaringer med, hvilke udfordringer der måtte være. Tidsforløbet for færdiggørelse af én blok er ca. 4 måneder. Herefter udføres arbejdet på fem blokke ad gangen. Kontrakten med entreprenøren vil indeholde bestemmelser om dagbøder, der skal betales til foreningen, hvis arbejdet ikke er

færdiggjort på det fastsatte tidspunkt. Og det skyldes forhold hos entreprenøren. Der tegnes entreprisforsikring. Ved afleveringsforretningen gennemgås alle bygninger af en tekniker. Tagkonstruktionen bliver overdækket under arbejdernes udførelse, men støv- og støjgener kan ikke helt undgås.

Der var spørgsmål: Hvordan kommer tagudskiftningen til at foregå?

Per Pedersen svarede:

Det starter med, at entreprenøren etablerer en byggeplads med skure mv. Herefter opsættes stillads på én bygning, som skal være reference bygning med hensyn til tagudskiftningen. Når stilladset er opsat, fjernes det eksisterende tegltag inkl. lægter, tagvinduer og alle hætter og gennemføringer i tagfladen, og tagkonstruktionen gås efter for eventuelle skader, som så udbedres.

Taget oprettes ved at pålaske spærtræ på siderne af de eksisterende spær. Derefter oplægges fast undertag af brædder med et lag tagpap på. På undertaget monteres lodrette afstandslister på hver spær. På afstandslisterne monteres taglæggerne, og til sidst oplægges de nye teglsten.

Samtidig udskiftes faldstammer og aftrækskanaler ned til gulvniveau på loftet, og der monteres nye hætter og aftræk udvendig på taget. Der oplægges nye tagvinduer i trappe tårnene, som skal fungere som røgudluftning ved brand.

Når den første bygning er færdig, og alle er enige om at det er sådan, det skal være, opsættes der stilladser ca. hver tredje uge på en ny bygning, så der i alt arbejdes på fem blokke ad gangen, indtil byggeriet er afsluttet.

Beboerne vil blive orienteret om fremdriften i byggeriet, så de kan se, hvornår de kan regne med at deres blok igangsættes.

På forespørgsel oplyste teknikeren, at tagvinduerne bliver gennemsigtige. Der er brandkrav til tagvinduer og vinduer i opgange. Der opsættes ikke vinduer i pulterrummene. Ca. 75 vinduer bliver udskiftet – ikke flere end krav fra myndighederne.

En andelshaver spurgte, om der blev isoleret under taget. Teknikeren svarede, at der blev isoleret rundt om trappetårnet. Der var for 2 år siden blevet isoleret i etageadskillelserne.

Der var spørgsmål til, om loftsrummene blev genetableret.

Teknikerens svar: Beboerne skal selv fjerne effekter fra loftsrummet og overdække de ting, som kan blive stående. Der skal være fri adgang for håndværkerne til taget. Beboerne bør tage kontakt til deres forsikringselskab om dækning af effekterne i loftsrummet ved tyveri.

Beboerne varsles i god tid. Der hænges en "køreplan" op i opgangene.

Der blev spurgt til, hvilken blok, der bliver prøveblok, og hvor lang tid det tager at færdiggøre en blok. Hvor lang tid kan taget holde.

Teknikerens svar: Der er endnu ikke taget stilling til, hvilken blok, håndværkerne starter med. Arbejdet på en blok tager ca. 4 måneder. Et tegltags levetid kan være svært at sige præcist, men et tegltag har en lang levetid, hvilket normalt er på mere end 50 år.

En andelshaver havde spørgsmål til økonomien i projektet: Hvad er risikoen med Cibor lånet efter 10 års afdragsfrihed, og hvorfor ikke afdrage besparelsen på 800.000 kr. på foreningens lån.

Hanne Sandersen svarede, at foreningen ligger i "smult vande" med hensyn til lån. Kreditforeningslån kan opdeles efter risiko i "grønt", "gult" og "rødt" lån. Foreningens kontantlån, der er det største og dyreste, får betegnelsen "grønt" lån. Foreningens Cibor 6 lån med variabel rente og renteloft får betegnelsen "gult" lån på grund af den variable rente. Lånet har 10 års afdragsfrihed og kan nedbringes efter 10 år. Foreningen har ingen højrisikolån med renteswap eller lignende, som kan betegnes som "røde" lån. Det skal dog bemærkes, at Cibor alene er et "gult" lån, men når det kombineres med CAP bliver det samlede lån "rødt".

Der var spørgsmål til, om man kunne opnå bedre lånebetingelser, hvis en valuar vurderede ejendommen højere end den offentlige vurdering, ligesom der blev forespurgt, om banken kunne opsige lånet.

Rådgiveren fra Nordea Kredit oplyste, at banken havde haft en sagkyndig ude at kigge på ejendommen. Den sagkyndiges vurdering oversteg langt den nuværende offentlige vurdering. Det var bankens vurdering, at A/B Ryparken havde sunde og supergode lån. Bankens kan ikke opsige lånet, men foreningen kan.

Peter Johansen havde spørgsmål til, hvorfor man havde valgt et inkonvertibelt Cibor-lån med en variabel rente og et 20-årigt renteloft op 1,5 % eller max. 2,83 % og ikke et "grønt" lån. Han ytrede bekymring over, at den yderligere stiftelse af gæld med de foreslåede lån kunne blive en gældsælde for beboerne i ejendommen.

Rådgiveren oplyste, at det var det gamle Cibor-lån, der blev erstattet.

Efter en kort pause blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal, idet alle stemte for bortset fra en.

Bilagene 1A og 1B vedhæftes referatet.

Forslag 2 – B. Etablering af mekanisk ventilation ved tagudskiftning.

Forslaget lød således:

" Hvis generalforsamlingen beslutter at gennemføres tagudskiftning foreslås det, at der samtidig etableres mekanisk ventilation i de enkelte lejligheder.

Økonomien i forslaget er opstillet på grundlag af teknisk rammebudget, udarbejdet af Arkhus Byggerådgivning A/S. Der er endnu ikke indhentet bindende tilbud på etablering af mekanisk ventilation. Finansieringen er baseret på de nuværende rentesatser og kurser hvorfor det understreges, at der kan forekomme afvigelser fra det budgetterede.

Byggebudgettet udviser en merudgift ved etablering af mekanisk ventilation på 15 mio. kr.

Finansieringen heraf vil med et 30-årigt 2 % kontantlån medføre en stigning i boligafgiften på 3,74% svarende til ca. kr. 33 pr. m². ”

Det blev oplyst, at bestyrelsen ikke kunne anbefale forslaget, og også forslagsstilleren Peter Johansen var indstillet på at trække forslaget.

Debat viste dog, at der var stemning for at få forslaget behandlet, da emnet ofte havde været berørt på tidligere generalforsamlinger. Der var spørgsmål til, hvordan et sådant anlæg virkede, og hvor meget det larmede.

Tekniker Peder Pedersen oplyste, at det mekaniske ventilationsanlæg ville blive installeret på lofterne med rør ned til beboernes køkken og bad, hvilket betød, at håndværkere skulle ind i alle lejligheder. Anlægget kører konstant. Det ville ikke kunne høres på loftet, hvorimod det ville kunne høres og mærkes i lejlighederne. Man kunne selv regulere ventilationsanlægget i de enkelte lejligheder.

Der var spørgsmål til, hvem der står for vedligeholdelsen af ventilationsanlægget.

Svar: Man kan lave en serviceaftale med det firma, der installerer anlægget. Det er foreningen, der afholder udgiften, men det kan give en boligafgiftsstigning i budgettet.

Forslagsstilleren oplyste, at mange beboere havde gaskomfur, og at nuværende aftræk i køkkenet ikke levede op til forskrifterne ved anvendelse af gaskomfur. Det var baggrunden for, at han havde stillet forslaget.

Det blev oplyst, at der er naturligt aftræk i lejlighederne i dag, og at det ifølge kommunens bygningsreglement ikke er lovligt at føre rør ud gennem væggen.

På spørgsmål fra en andelshaver svarede Peder Pedersen, at der ikke må monteres emhætter på aftræksrørene. Hvis der går ild i en gryde eller andet på komfuret, vil ilden spredes op gennem bygningen, da der meget hurtigt går ild i de fedtaflejringer, der sidder indvendigt i aftræksrøret. Aftræksrøret vil i så fald virke som et udstødningsrør med et stort tryk inden i, og ilden vil spredes ud i alle etager, så derfor, må der **ALDRIG ETABLERES EMHÆTTER PÅ AFTRÆKSKANALERNE.**

Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke kunne anbefale forslaget. Man fandt ikke, at det ville give den store effekt, og var bekymrede for, at mekanisk installationsanlæg ville trække varme ud af lejlighederne.

Efter debatten spurgte dirigenten, om der blandt de repræsenterede medlemmer var nogen, der ønskede forslaget til afstemning. Det var ikke tilfældet, hvorefter dirigenten, med generalforsamlingens samtykke konstaterede, at **forslaget var bortfaldet.**

Herefter hævdede dirigenten kl. 20.30 generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



Henrik Bræmer

Som referent:



Lis Petersen

Bestyrelsen:



Svend Kristensen
Formand



Ole Blom



Jesper Hylding



Søren Giversen



Tina Adrian Littau

BILAG 1 A

Ekstra ordinær generalforsamling 9/5 2017

AB RYPARKEN

TAGUDSKIFTNING

BYGGEUDGIFTER

	kr. inkl. moms	kr. eksl. moms
Håndværkerudgifter inkl. tekniker	34.255.000	27.404.000
Advokat	62.500	50.000
Kopier, porto og møder inkl. generalfors.	62.500	50.000
Revisor	37.500	30.000
Administrativ byggestyring	125.000	100.000
Diverse	157.500	126.000
Gebyrer, byggetilladelse	100.000	100.000
Entrepriseforsikring	200.000	200.000
	<u>35.000.000</u>	<u>28.060.000</u>
Moms	-	6.940.000
Budgettede byggeudgifter i alt	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Bilag 1 B

Ekstra ordinær generalforsamling 9/5 2017

Tagudskiftning - finansiering og omlægning af lån

Låntype	Rente	Kurs	Rest-løbetid år	Oprindelig/ ny hovedstol	Nominel restgæld	Kursværdi	Årlig ydelse i alt	Heraf renter og bidrag	Betalte afdrag (indfriet)	Budget ydelse
Nuværende lån										
2½ % Kontantlån	2,43%	1,01	25,0	64.910.000	61.339.038	61.860.000	3.559.000	1.760.000	1.799.000	3.564.000
Cibor 6 lån, max. rente	variabel 6,00%	1,00	18,3	30.717.000	21.202.000	21.202.000	1.316.000	210.000	1.106.000	2.393.000
Nuværende prioritetsgæld i alt				95.627.000	82.541.038	83.062.000	4.875.000	1.970.000	2.905.000	5.957.000
Omlægning og låneoptagelse										
2 % Kontantlån	2,24%	0,98	30,0	59.581.000	61.535.000	60.000.000	2.978.000	1.561.000	1.417.000	2.978.000
Cibor 6 lån, renteloft i 20 år	variabel 1,50%	0,99	30,0	59.132.000	59.132.000	58.690.000	1.089.000	1.089.000	0	1.905.000
Ny prioritetsgæld i alt				118.713.000	120.667.000	118.690.000	4.067.000	2.650.000	1.417.000	4.883.000
Forøgelse af restgæld og kursværdi					38.125.962	35.628.000				
Forskel i årlig ydelse med nuværende rente-							808.000	-680.000	1.488.000	
Besparelse i budget ydelse										1.074.000