

Westergaard & Alstrøm Advokatfirma
Pilestræde 43
1112 København K
Tlf. 33 13 47 00

J.nr. 21.194-00/rø
30.09.05

R E F E R A T
fra stiftende generalforsamling i
Ejendommen
Nørre Alle 13-13H, 2200 København N.

År 2005, tirsdag, den 27. september, kl. 19.00, afholdtes stiftende generalforsamling blandt lejerne i ejendommen, Nørre Alle 13-13H, 2200 København N. Generalforsamlingen blev afholdt i Nørre Alle Medborgerhus, Nørre Alle, 2200 København N.

Forud for den stiftende generalforsamling var der mandag, den 12. september 2005 afholdt beboermøde, ligeledes i Nørre Alle Medborgerhus, Nørre Alle, 2200 København N.

Ved det møde havde beboerne fået udleveret skriftligt stiftelsesmateriale, udkast til vedtægter for andelsboligforeningen, samt samt Peter Jahn & Partnere A/S's budgetoversigt vedrørende arbejder, der bør udføres på ejendommen. De beboelseslejere, der ikke var med til mødet den 12. september 2005, havde efterfølgende fået nævnte materiale udleveret.

Stiftelsesmaterialet var udarbejdet i samråd med initiativgruppen, der var nedsat af beboerne.

Til stede ved generalforsamlingen var repræsentanter for 58 af ejendommens 73 beboelseslejemål.

Endvidere deltog advokatfuldmægtig Lars Brondt Christensen og advokatsekretær Rita Ørum fra Westergaard & Alstrøm Advokatfirma.

Derudover deltog Terkel Grum-Schwensen fra Det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S.

Indledningsvis bød Anders Bechmann fra initiativgruppen velkommen.

Ifølge indkaldelsen havde den stiftende generalforsamling følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om andelsboligforening.
- besvarelse af spørgsmål fra beboerne (Lars Brondt Christensen)

- gennemgang af ejendommens stand (Terkel Bo Grum-Schwensen)
 - gennemgang af budget (Lars Brondt Christensen)
 - gennemgang af vedtægter (Lars Brondt Christensen)
3. Stiftelse af andelsboligforening (Lars Brondt Christensen).
 4. Valg af bestyrelse.
 5. Valg af administrator.
 6. Eventuelt.

Ad dagsordenens pkt. 1.

Som dirigent blev valgt advokatfuldmægtig Lars Brondt Christensen, medens advokatsekretær Rita Ørum blev valgt som referent.

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

Ad dagsordenens pkt. 2.

Indledningsvis redegjorde Lars Brondt Christensen for andelsboligforeningens forhold, og besvarede generelle spørgsmål til det udleverede stiftelsesmateriale, herunder til advokatfirmaets brev til beboerne af 23. september 2005 vedrørende andelsværdi efter stiftelsen.

Ordet blev herefter givet til arkitekt Terkel Bo Grum-Schwensen fra det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S.

Inden den stiftende generalforsamling havde beboerne fået udleveret en overordnet vurderingsrapport over ejendommens stand, udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S.

I vurderingsrapporten vurderer ingeniørfirmaet, at ejendommen som helhed må betegnes som værende i mindre god stand sammenlignet med ejendomme af tilsvarende alder og beliggenhed.

I forbindelse med overtagelsen af ejendommen skal der udføres renoveringsarbejder for ca. kr. 2.588.000. Det vedrører bl.a. færdiggørelse af tagudskiftningen, etablering af supplerende ventilation og nøjere undersøgelse af sætningsrevner i fundament, reparation af murværk i kælderhalse, kældertrapper m.m. og påbegyndelse af udskiftning af faldstammer. Udgiften er medtaget i finansieringsplanen for stiftelsen.

Inden for 2-5 år skal det påregnes, at der skal afholdes yderligere ekstraordinære udgifter for ca. kr. 7.510.000. Beløbet dækker bl.a. evt. yderligere reparation af kælder/fundament, reparation af underfacader, fuger, sætningsrevner m.m., maling af vinduer, istandsættelse af

hoved- og bitrappes, samt udskiftning af yderligere faldstammer. Det forudsættes, at andelsboligforeningen – til sin tid - finansierer udgiften ved optagelse af lån i kreditforening. Efter den gældende realkreditlovgivning kan der belånes 100 % af samtlige byggeomkostninger. Hvis det lægges til grund, at ydelsen til lånet er 4 % vil andelshavere – alt andet lige - skulle påregne at betale ca. kr. 575 til kr. 1.500 mere om måneden til den tid.

Peter Jahn & Partnere A/S vurderer, at der bør afsættes kr. 350.000 til udvendig vedligeholdelse i det første år, inkl. hensættelser til Grundejerns Investeringsfond. Nævnte beløb er medtaget i finansieringsplan og budget for andelsboligforeningens første år.

Efterfølgende besvarelse Terkel Bo Grum-Schwensen de af beboerne stillede spørgsmål.

Lars Brondt Christensen oplyste, at der var kommet tilbud fra flere forsikringsselskaber. Tilbud fra Tryg Forsikring viser, at der for ejendommen kan tegnes ejendomsforsikring, incl. dækning for skader forårsaget af eventuelt angreb af svamp og insekter, dog undtaget svampeudbredelse i og udbredt fra kælderetagen, hvilket først kan ske, når der er etableret en god naturlig ventilation i kælderen, således at kælderen fremtræder tør, hvilket specielt gælder væggene.

Herefter gennemgik Lars Brondt Christensen det stiftelsesmateriale, som var blevet udleveret på beboermødet den 12. september 2005.

Der blev uddelt nye beboerskemaer, hvor der i forhold til det stiftelsesmateriale, som blev uddelt på beboermødet 12. september 2005, er foretaget ændringer i for så vidt angår størrelsen af indskud, således at dette andrager kr. 1.000 pr. m². Der udspandt sig en diskussion om hvorvidt indskuddet skal andrage kr. 1.000 pr. m² eller kr. 700 pr. m², som fremlagt i materialet af 12. september 2005. Efter afstemning blev det med overvældende majoritet vedtaget, at beboerindskuddet skal andrage kr. 700 pr. m².

Under analysen af de økonomiske vilkår for stiftelsen, havde initiativgruppen, i samråd med Henrik Bræmer vurderet, at anvendelse af udelukkende traditionelle kreditforeningslån – de såkaldte fastrentelån – ville medføre at kun få beboere ville have mulighed for at indmelde sig i andelsboligforeningen. Behov for stigning i forhold til nuværende husleje ville ganske enkelt være for stor. Det var baggrunden for det økonomiske stiftelsesfundament, som initiativgruppen havde foreslået i materialet fra den 12. september 2005.

Som det fremgår af stiftelsesmateriale forventes det, at der optages lån i kreditforening på kr. 56.000.000. Lånet sker ved optagelse af et realkreditlån med variabel rente, der rentetilpasses halvårligt. Lånet løber i 30 år og er afdragsfrit de første 10 år hvorefter lånet afdrages over de resterende 20 år med den rente der er gældende til den tid. Endvidere er det forudsat, at andelsboligforeningen indgår aftale med långiver om at renten ikke kan overstige 4% p.a. – et såkaldt renteloft.

Hvis de endelige lånetilbud fra kreditforeningerne viser, at der ikke kan opnås belåning som beskrevet, vil forskelsbeløbet optages som lån eller kassekredit i bank.

I ovennævnte forbindelse gennemgik Lars Brondt Christensen beboerskemaerne på side 11-14. I skemaet med "worst case" situationen var anskueliggjort den konsekvens – alt andet lige

– det ville medføre af forhøjelse af boligafgiften, hvis renteloftet rammes for lånet på 56.000.000 kr.

I finansieringsplanen er det tillige lagt til grund, at de beboere der indmelder sig i andelsboligforeningen skal betale et kontant indskud på kr. 700 pr. m². I forbindelse med indbetalingen af indskuddet, vil de beløb, som de lejere, der bliver andelshavere, har stående på deres konti for eventuel indvendig vedligeholdelse, forudbetalt husleje og/eller depositum, fratrækkes indskuddet.

Endvidere besluttede generalforsamlingen at de tillæg, der er en del af indtægten i andelsboligforeningens budget (de såkaldte moderniseringstillæg), skal betales i 10 år at regne fra 1. november 2005. Sidste gang der således betales tillæg for de berørte beboelsesandelshavere er 1. oktober 2015.

For så vidt angår andelsværdierne, havde advokatfirmaet fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg modtaget en valuarvurdering. Lars Brondt Christensen oplyste om betydningen af valuarvurderingen i forhold til fastsættelsen af andelsværdien.

Med en tilslutningsprocent på 70% efter areal ville tilvæksten på indskuddet være ca. kr. 570 pr. m².

Hvis flere end det antal kvadratmeter, som det vurderes vil indmelde sig i andelsboligforeningen (ca. 2.694 m²) indmelder sig i andelsboligforeningen, vil andelsværdierne blive mindre. Dette skyldes, at der vil være flere om at dele en uændret egenkapital.

Herefter gennemgik Lars Brondt Christensen udkast til vedtægterne.

I forhold til det fremlagte oplæg blev der – efter flertalsbeslutning truffet blandt de tilstedeværende – foretaget følgende ændringer/rettelser/præciseringer:

Ad § 4, stk. 1.

Bestemmelsen fik følgende ordlyd:

”Beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, skal betaler et kontant indskud på kr. 700 pr. m². I øvrigt finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen beliggende Nørre Allé 13-13H, 2200 København N.”

Ad § 14.

Bestemmelsen fik efter afstemning og overvejende flertalsbeslutning følgende ordlyd:

”§ 14

Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der beboer eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4, stk. 2.

Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.”

Ad dagsordenens pkt. 3.

Herefter blev stiftelsesprotokollen lagt frem, således at de beboelseslejere i ejendommen, der havde ønske om at blive andelshavere, kunne indmelde sig i andelsboligforeningen.

På den stiftende generalforsamling og i dagene derefter indmeldte 57 beboelseslejemål sig i andelsboligforeningen, svarende til ca. 78,5 % efter areal.

I stiftelsesgrundlaget var det forudsat, at 70 % af foreningens beboelseslejemål indmeldte sig i andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningen blev derfor erklæret som stiftet.

Det blev samtidig besluttet, at lejere, som ikke meldte sig ind på den stiftende generalforsamling, kan melde sig ind efterfølgende inden en frist, der udløber fredag den 30. september 2005 kl. 16. Indmeldelsen skal i dette tilfælde ske skriftligt til Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm.

Det reelt indmeldte antal lejere betyder at der kan opstilles følgende - opdaterede - finansieringsplan og budget for andelsboligforeningens første år.

Finansieringsplan og budget år 1 – opdateret efter stiftelsen

Kapitalbehov

Købspris	kr.	61.250.000
Renoveringsomkostninger, overtagelse	kr.	2.558.000
Følgeomkostninger	kr.	<u>1.531.000</u>
Kapitalbehov i alt	kr.	65.369.000

Kapitalfremskaffelse

Kreditforening, renteloft, ½ årlig rentetilp, afd.frihed i 10 år	kr.	56.000.000
Bank, kassekredit	kr.	7.328.000
Indskud (2.916 m ² á kr. 700)	kr.	<u>2.041.000</u>
Kapitalfremskaffelse i alt	kr.	65.369.000

BUDGET ÅR 1.

Udbetalinger

Ydelse, renteloft, ½ årlig rentetilp, afd.frihed i 10 år, anslået	kr.	1.680.000
Ydelse, kassekredit, anslået	kr.	256.000
Ejendomsskatter 2005	kr.	189.000
Ejendomsforsikring, anslået	kr.	40.000
El, vand, anslået	kr.	152.000
Udvendig vedligeholdelse, inkl. G.I.	kr.	350.000
Vicevært, varmemester, trappevask	kr.	150.000
Serviceabonnementer	kr.	20.000
Rådighedsbeløb, bestyrelsen, mødeudgifter, m.v.	kr.	5.000
Revision og årsregnskab	kr.	12.000
Valuarvurdering	kr.	10.000
Administration og bogholderi	kr.	100.000
Gårdlaug	kr.	22.000
Konsolidering	kr.	<u>27.000</u>
Udbetalinger, i alt	kr.	3.013.000

Indbetalinger

Restleje, restlejere	kr.	493.000
Boligafgift – beboelse (2.916 m ² x kr. 700 pr. m ² p.a.)	kr.	2.041.000
Leje, erhverv	kr.	215.000
Moderniseringstillæg	kr.	<u>264.000</u>
Indbetalinger, i alt	kr.	3.013.000

Som det fremgår af § 9 i vedtægterne, er oplægget, at de tillæg, der er en del af indtægten i andelsboligforeningens budget (tillæg for individuelle forbedringer "tillæg" for uens leje),

skal betales i 10 år at regne fra 1. november 2005. Derefter bortfalder tillægget. Alt andet lige betyder det, at der vil være behov for en stigning i boligafgiften – for alle andelshavere til den tid – som modsvarer indtægten fra tillægget.

Den endelige fastsættelse af andelsværdien besluttet når åbningsbalancen foreligger og godkendes på en ekstraordinær generalforsamling. Eventuelle salg af andele inden da sker til en a/c andelsværdi på kr. 1.220 inkl. indskuddet.

Ad dagsordenens pkt. 4.

Da flere beboere var interesserede i at være medlemmer af bestyrelsen, besluttede generalforsamlingen, at foreningen i dets første år fravige vedtægternes § 29, således at bestyrelsen har konstitueret sig således.

Formand:	Heidi Nielsen	Nørre Alle 13A, 2.th.
Næstformand:	Anders Bechgaard	Nørre Alle 13C, 1.th.
Kasserer:	Heini Sørensen	Nørre Alle 13F, st.
Bestyrelsesmedlem:	Kim Wagner	Nørre Alle 13C, 3.th.
Bestyrelsesmedlem:	Lars N. Andersen	Nørre Alle 13A, st.th.
Bestyrelsesmedlem:	Tom Bendtsen	Nørre Alle 13 C, 1.th.

Som bestyrelsessuppleanter blev valgt:

Sara Dalhov	Nørre Alle 13E, 1.th.
Karen Jørgensen	Nørre Alle 13G, 3.th.
Danielle W. Pedersen	Nørre Alle 13, 3.tv.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at underskrive nødvendige lånedokumenter, så som kreditforeningslån og lån i pengeinstitut, ligesom bestyrelsen bemyndiges til at underskrive skøde m.m. Der henvises til vedtægternes § 38.

Ad dagsordenens pkt. 5.

Det blev besluttet, at bestyrelsen snarest vælger en administrator.

Rita Ørum oplyste, at administratorskifte vil ske 1. november 2005.

Indtil andet meddeles – enten af advokatfirmaet eller af den valgte administrator - skal lejere, såvel som andelshavere, blot betale husleje m.m. som hidtil.

I slutningen af oktober 2005 vil der blive udsendt opkrævninger fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, således at andelshaverne med virkning fra 1. november 2005 betaler boligafgift (med tillæg m.m.).

I god tid inden det reelle administrationsskift vil bestyrelsen afholde et møde med den nye administrator.

Ad dagsordenens pkt. 6.

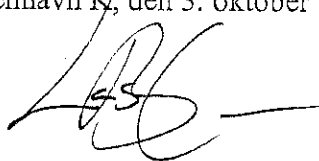
Med hensyn til betaling af indskud oplyste Rita Ørum, at opkrævning heraf forventes at blive udsendt fra advokatfirmaet ultimo november måned 2005 til betaling ultimo december 2005. Når indskud er indbetalt med fradrag af saldi på positive konti, vil andelshaverne få tilsendt andelsbevis.

Som nævnt vil boligafgift blive opkrævet fra 1. november 2005. Indtil da betales leje som hidtil. Lejerne opfordres til at afmelde PBS fra udgangen af oktober 2005. Tilmelding til PBS for så vidt angår nye opkrævninger vil formentlig ske i samråd med den valgte administrator.

Åbningsbalance forventes at foreligge om 6-8 måneder, men dette afhænger i det hele af tinglysningsforløbet og om hvorvidt det lykkes at indsamle de til brug for refusionsopgørelsen nødvendige oplysninger uden problemer.

Generalforsamlingen hævet.

København K, den 3. oktober 2005



Lars Brondt Christensen