



Henrik Bræmer
Advokat (H)
Dir 33 76 47 40
Mob 29 11 07 40
hb@adv24b.dk
Sekretær Maibrit Østher
Dir 33 76 47 31
mo@adv24b.dk

J.nr. 40 298
28. februar 2016

REFERAT
fra stiftende generalforsamling i
Andelsboligforeningen Bauehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby

Mandag den 8. februar 2016 kl. 19.00 afholdtes der, blandt lejerne i ejendommen, stiftende generalforsamling for andelsboligforeningen Bauehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby. Den stiftende generalforsamling blev afholdt i Idrætshuset, Carlshøjvej 2, 2800 Lyngby.

Baggrunden for generalforsamlingen var, at ejendommen i november 2015 var solgt af Henef A/S til Core Bolig VI kommanditselskab for kr. 53.000.000 med overtagelse 1. marts 2016. I følge kap. XVI i Lejeloven udløste salget ret for beboerne til at overtage ejendommen til samme pris og vilkår, som den er handlet for. Den 21. december 2015 modtog beboerne, fra Nybolig Erhverv A/S, tilbudsmaterialet, der udover købsaftalen tillige indeholdt samtlige dokumenter for ejendommen. I tilbuddet var oplyst, at fristen for beboelseslejerne, til at stifte en andelsboligforening, som accepterede at overtage ejendommen, udløb den 29. februar 2016 kl. 16.00.

Tilbuddet om at overtage ejendommen fik lejerne til at nedsætte en initiativgruppe. Gruppen bestod af medlemmer fra ejendommens beboerrepræsentation og andre interesserede lejere. Efter møde med, og tilbud fra advokatfirmaet 24B, valgte gruppen i januar 2016, at indgå samarbejde med advokatfirmaet, der var repræsenteret af advokat Henrik Bræmer og cand. polit Christian Thomas Christiansen. I samråd med gruppen var der inden den stiftende generalforsamling blevet udarbejdet eksempelvis økonomiske oplæg til en andelsboligforenings finansiering af købet, og efterfølgende drift af foreningen og ejendommen. Ligeledes havde gruppen fået, og kommenteret, forslag til vedtægter for andelsboligforeningen. Mulige kreditgivere havde besigtiget ejendommen med henblik på at afgive tilbud på finansiering af andelsboligforeningens køb, og en byggetekniker havde foretaget en vurdering af ejendommen stand. Resultat af arbejdet blev fremlagt i det stiftelsesmateriale, som blev omdelt og gennemgået ved beboermødet afholdt mandag den 25. januar 2016 ligeledes i Idrætshuset Carlshøjvej 2.

Stiftelsesmateriale, der ved mødet mandag den 25. januar 2016 var blevet gennemgået af Henrik Bræmer (HB), Christian Thomas Christiansen (CTC), samt ingeniør Claus Dam (CD) fra det rådgivende ingeniør- og arkitektfirma Peter Jahn & Partnere (PJP), indeholdt, til brug for den stiftende generalforsamling følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om andelsboligforening.
 - Besvarelse af spørgsmål fra beboerne (HB/CTC)
 - Gennemgang af ejendommens stand (CD)
 - Gennemgang af og beslutning om finansieringsplan og budget (HB/CTC)
 - Gennemgang af og beslutning om vedtægter (HB/CTC)
3. Stiftelse af andelsboligforeningen. (HB/CTC)
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af administrator.
6. Eventuelt.

Ad dagsordenens pkt. 1

Ved den stiftende generalforsamling deltog beboere fra ca. 29 lejemål samt Henrik Bræmer, Christian Thomas Christiansen, og Claus Dam. Endvidere deltog andelsboligchef Mikael Vedel fra BRFkredit.

Christian Thomas Christiansen blev valgt som dirigent og 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.

Besvarelse af spørgsmål fra beboerne (generelt)

Henrik Bræmer redegjorde kort for andelsboligforeningens forhold og besvarede generelle spørgsmål til det udleverede stiftelsesmateriale.

Ejendommens stand.

Ejendommen benyttes som udlejningsejendom til beboelse. Bygningerne indeholder 51 beboelseslejemål, som alle har selvstændigt køkken samt eget bad og toilet. Lejligheder og brugsvand opvarmes via fjernvarme.

Det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S (PJP) har besigtiget ejendommene med henblik på at vurdere ejendommens stand, samt for at vurdere behovet for at udføre eventuelle vedligeholdelsesarbejder – dels i forbindelse med andelsboligforeningens overtagelse af

ejendommene, og dels senere. På side 16-18 i denne folder er der et såkaldt 20. pkt. – skema. Skemaet, der er udarbejdet af PJP, viser konklusionen efter gennemgangen af ejendommen, herunder overslagspriser m.m. for de renoveringsarbejder, som PJP finder bør udføres i forbindelse med overtagelsen af ejendommen og senere.

Claus Dam vurderede, at ejendommene som helhed må betegnes som værende i god stand sammenlignet med ejendomme af tilsvarende alder og beliggenhed. Ifølge sin budgetoversigt fandt PJP dog, at andelsboligforeningen, straks efter overtagelsen, bør gennemføre en del renoveringsarbejder på ejendommen. Renoveringsarbejderne vedrører bl.a. eftergang af inddækning og udbedring af murværk og skorstene, reparation af udvendig betonkældertrappe/murede vanger, yderligere ventilation af kælder, eftergang af revner i facade og sålbænke, vedligeholdelse af gasfyrede varmecentraler, partiel udskiftning af faldstammer og vandstigestreng, samt eftersyn og udbedring af fælles elinstallationer. Desuden finder PJP, at foreningen bør istandsætte sine vinduer eller udskifte disse. I relation til sidstnævnte emne har initiativgruppen tilkendegivet, at de eksisterende plasticvinduer i ejendommen, er elendige og, som PJP anbefaler, bør udskiftes til træ/aluminiums vinduer, der er tidsvarende, langt bedre isolerende, og, ikke mindst, stort set vedligeholdelsesfri. På den baggrund er der i andelsboligforeningens finansieringsplan, for erhvervelsen af ejendommen, medtaget en udgift på kr. 4,65 mio. kr., inkl. afledte beløb til låneomkostninger m.m. Beløbet omfatter kolonnen "Arbejder der bør udføres straks" i PJP's budgetoversigt – samt, at der, i stedet for renovering af de eksisterende plasticvinduer, isættes nye træ/aluminiumsvinduer. Udgiften til stillads ved vinduesudskiftningen er inkluderet i beløbet. Indenfor 2-5 år efter stiftelse bør foreningen foretage yderligere renoveringsarbejder for ca. kr. 1,4 mio. Det betyder – alt andet lige – et behov for ca. 6 % forhøjelse af boligafgiften for andelshaverne. Det svarer til en anslået stigning pr. måned på hhv. kr. 250, kr. 280 og kr. 375 for andele på respektivt 55, 62 og 83 m². I beregningen er forudsat at udgiften finansieres ved provenu fra et 20 årig banklån med variabel rente (3,5 %), som afdrages over 20 år. Ydelsen på det lån antages at være ca. 7,3 %. Se i øvrigt – alt andet lige – konsekvenserne i de to 11 års budgetter i form af stiftelsesbudgettet på side 14 og det lovbestemte "reference" budget - kaldet "STANDARD FINANSIERING" på side 15. Om ca. 10 år – se kolonnen "Arbejder der foreslås udført senere" - forventer PJP, at der bør foretages yderligere ekstra ordinær renovering af ejendommen for ca. kr. 1,15 mio. Ejendommens i øvrigt gode stand underbygges tillige af den kendsgerning, at kontoen (§ 18b) i Grundejernes investeringsfond (GI) er negativ.

I andelsboligforeningens første år vurderer PJP, at der i foreningens budget årligt bør afsættes kr. 180.000, inkl. hensættelser i GI til udvendig vedligeholdelse. I de budgetter som er indeholdt i nærværende folder er det nævnte beløb afsat til udvendig vedligeholdelse. Beløbet vurderes som for-svarligt.

Henrik Bræmer oplyste, at ejendommen kan opnå ejendomsforsikring, som dækker angreb af svamp og insekter, uden forbehold.

Gennemgang af og beslutning om finansieringsplan og budget for stiftelsen.

Henrik Bræmer og Christian Thomas Christiansen, suppleret af Mikael Vedel fra BRF, gennemgik forholdene vedrørende finansieringen af ejendommens køb, inkl. afledte omkostninger, budgettet, inkl. 11 års budgetterne samt det beboerskema, som var en del af stiftelsesmaterialet, som var rund-delt og gennemgået på mødet den 25. januar 2016.

Rådgiverne påpegede, at lån, som andelsboligforeningen optager i kreditforening og bank, grundlæggende skal tilgodesee to forhold. Dels at ydelsen bliver så lav som mulig, således at behovet for stigning i forhold til den nuværende leje begrænses, og dels, at der opnås størst mulig sikkerhed for, at ydelsen på lånene er kendt i længst mulig tid.

Der kan anvendes mange rentesatser i beregningseksemplerne. En højere rentesats vil være ensbetydende med en længere periode med en fast ydelse, og en lavere rente betyde, at perioden er kortere, inden lånet skal rentetilpasses.

Det blev oplyst, at et stående lån – ofte betegnet F3, F5, F9 eller F10 - er en lånetype, som ikke afdrages i løbetiden. Der betales alene rente og bidrag til kreditforeningen. Lånet er, som udgangspunkt, inkonvertibelt i perioden indtil det enten udløber, eller rentetilpasningen sker efter den aftalte periode. 3 år for F3 lån, 10 år for F10 lån, osv. Det betyder, at lånet som udgangspunkt ikke kan indfries eller omlægges, før lånet udløber eller skal rentetilpasses. Fordelen ved de stående lån er, at de er billigere end fastrentelån. F.eks. er ydelsen for et F9 lån p.t. ca. 2,4 %. Ulempen er, at det stående lån skal rentetilpasses, når det refinansieres, hvilket vil sige på de rentevilkår, der er gældende på omlægningstidspunktet. Dette indebærer en risiko for, at ydelsen på det nye lån kan blive højere end ydelsen ved låneoptagelsen, hvilket kan medføre behov for boligafgiftsstigning på refinansieringstidspunktet. I stiftelsesmaterialet var det forudsat, at foreningen optog størst mulig realkreditlån som F9. Risikoen for boligafgiftsstigning (om ca. 9-10 år) forventes dog at blive/kunne reduceres/elimineres, da det samtidig er forudsat i finansieringsplanen, at foreningens øvrige lån – banklån og kassekredit – til den tid (om ca. 10 år) er, eller stort set vil være, indfriet. Christian Thomas Christiansen henviste til finansieringsmodellen i stiftelsesmaterialets side 9-10 og de tilhørende "Budget for perioden år 1-11" på side 14 og 15. Sidstnævnte budget illustrerer i øvrigt konsekvensen for boligafgiften – alt andet lige - i år 11, hvis ydelsen på det refinansierede realkreditlån til den tid er steget fra f.eks. 2,4 til 5,75 %.

Dirigenten oplyste, at der, naturligvis også er mulighed for, at renten på omlægningstidspunktet er lavere end i dag. Det vil i givet fald muliggøre, at boligafgiften, vurderet i forhold til i dag, vil falde. Som renteniveauet er i dag, må det dog forventes, at der på omlægningstidspunktet er en risiko for, at renten vil være steget.

For fuldstændighedens skyld anførte dirigenten bemærkninger om fastrentelån. Den låntype har den fordel, at ydelsen er den samme i hele løbetiden og lånet er konverterbart. Eksempelvis er ydelsen på et konvertibelt 3 % fastrentelån i realkreditforening med afdrag og 30 års løbetid, p.t. ca. 5,7 % p.a. inkl. bidrag! For samme lån med afdragsfrihed de første 10 år, vil ydelsen i den afdragsfri periode (10 år) være ca. 3,7 % p.a., inkl. bidrag, og i afdragsperioden (de resterende 20 år) ca. 7,7 %. Ulempen er, at ydelsen er dyrere i forhold til de stående lån, jf. konsekvensen anskueliggjort i 1-11 års budgettet på side 15 i stiftelsesmaterialet – betegnet "Standard Finansiering". Heraf fremgår det, at andelshaverne må stige ganske kraftigt om måneden i forhold til den nuværende leje.

På ovennævnte baggrund indstillede initiativgruppen og advokatfirmaet, at andelsboligforeningens finansieringsplan og budget for drift år 1 er som anskueliggjort på side 9 i stiftelsesmaterialet. I overvejelserne er det tilstræbt, at opnå en god balance mellem en overkommelig ydelse på et realkreditlån, et fornuftigt indskud og en attraktiv boligafgift. De intentioner afstemmes i et budget, hvor der – alt andet lige - vil være et stort driftsmæssigt overskud, når lånet i realkreditforeningen skal refinansieres i 2025.

Dirigenten repeterede, at forudsætningerne for stiftelsesmodellen. (1) - mindst 60 % af udlejede beboelseslejemål i ejendommen er indmeldt i andelsboligforeningen på accepttidspunktet (krav pr. 1.januar 2015 ifølge Lejeloven). (2) - at mindst 60 % af beboerne efter areal bliver andelshavere, og (3), at der indskydes kr. 3.000 pr. m² i indskud. I øvrigt forudsætter modellen, at der optages afdragsfrit lån i realkreditinstitut, som rentetilpasses hvert 9. år, og har en løbetid på 30 år, samt at der optages lån i bank med løbetid på 10 år.

Grundlaget for andelsboligforeningens stiftelse er således baseret på den finansieringsplan og det budget, som fremgår på side 9 og 10 i stiftelsesmaterialet, samt i 11 års budgettet - kaldet "Budget for perioden år 1- år11" – på side 14. Sidstnævnte budget viser den forventelige boligafgift pr. m² p.a. for hvert enkelt år af de følgende 11 år. De specifikke konsekvenser for hvert enkelt lejemål i år

1 (2016) fremgår af beboerskemaet på side 13. Dirigenten bemærkede, at der hverken i stiftelses- eller standardmodellen er forudsat, at der bliver flere andele de kommende 11 år. Eventuelt salg af kommende tomme lejelejligheder, som andele, vil således styrke foreningens økonomi.

Dirigenten redegjorde nærmere for beboerskemaet på side 13 samt gennemgik 11 års budgetterne på side 14 og 15.

I relation til posten "Moderniserings" Tillæg (MT) i budgettet oplyste dirigenten, at den nuværende leje for beboelseslejemål varierede meget. Mellem kr. 791 – 1.352 pr. m² p.a. Da det bør tilstræbes, at de lejere der går med i andelsboligforening stiger ens pr. m² – altså at boligafgiften er ens pr. m² – har det været nødvendigt at finde en måde, hvorpå problemet med den uens leje kan løses. I den sammenhæng er oplægget til løsning, at lade forskellen mellem en "Teoretisk basisleje" – som er antaget at være kr. 850 pr. m² p.a. - og en evt. højere leje, være et "tillæg", som skal betales ved siden af boligafgiften, der jo er ens for alle andelshavere pr. m². Konsekvensen for de andelshavere, som ville blive berørt af MT fremgik af beboerskemaet på side 13 i stiftelsesmateriale. Efter drøftelse besluttede den stiftende generalforsamling, at tillægget betales i 10 år - fuldt ud i 5 år, hvorefter det aftrappes lineært over de sidste 5 år (dvs. ca. 16.67 % pr. år) at regne fra 1. april 2021. Sidste tillæg betales således den 1. marts 2026- hvorefter tillægget falder bort. Til den tid vil foreningen – alt andet lige - mangle indtægten fra tillæggene i driften, og der vil kunne være behov for, at boligafgiften stiger for alle andelshavere.

I relation til pro rate hæftelse oplyste Henrik Bræmer, at realkreditforeninger og – især – banker, i den nuværende konjunktur, ofte forlanger, at andele hæfter pro rata (det vil sige efter fordelingstal) for de lån, som ligger yderst i pantesikkerheden i ejendommen. Det betyder, som oftest, at der er krav om kaution fra andelshaverne overfor banklån, inkl. kassekredit – og i nogle tilfælde tillige overfor en del af lån optaget i realkreditinstitut I alle tre modeller er forudsat, at andele hæfter pro rata for lån i bank, herunder evt. kassekredit. Henrik Bræmer oplyste, at der ikke vil blive forlangt pro rata hæftelse for realkreditlån, som optages ved stiftelsen. Henrik Bræmer forklarede, at andelshaveren ved "Pro rata" maksimalt hæfter – med sit fordelingstal (= m²) for sin andel af den til enhver tid værende gæld til banken. Man hæfter således ikke for andre andelshaveres del af gælden til banken. "Personligt" betyder, at man hæfter med alt, hvad man ejer og har.

Hæftelsen bliver udelukkende aktuel, hvis andelsboligforeningen ikke kan betale sine forpligtelser til kreditforeningen og banken. I betragtning af, at ejendommen er solgt til en fornuftig pris i markedet, og andelsboligforeningen (og andelshaverne) får glæde af det lave renteniveau for tiden, formodes det, at hæftelsen aldrig bliver aktuel.

Henrik Bræmer henviste til bemærkningerne i stiftelsesmateriale. Her var anført, at andelsboligforeningen optager lån, inkl. kassekredit for ca. kr. 7,3 mio. i bank. Det svarer til, at f.eks. en andel på 62 m² skal forvente at hæfte pro rata og personligt for ca. kr. 235.000. I takt med at banklånet afdrages, falder hæftelsen. Ved salg indtræder køber af andelen i resthæftelsen, og den sælgende andelshaver bliver frigjort for sin forpligtelse.

Henrik Bræmer forklarede, at spørgsmålet om tilvækst til indskuddet (indskud + tilvækst = andelsværdi) erfaringsmæssigt har stor bevågenhed. Ved opgørelsen i balancen i andelsboligforeningens åbningsrapport og senere i årsrapporterne, kan værdien af ejendommen sættes til en af følgende tre størrelser - (i) købesummen med tillæg af senere omkostninger, herunder renoveringsarbejder, (ii) den offentlige ejendomsvurdering, og (iii) en valuarvurdering.

De første to år efter stiftelsen/overtagelsen af ejendommen foreskriver Andelsboligloven, at andele kun sælges til indskuddet, evt. med tillæg af værdien af egne forbedringer i lejligheden. Efter to år kan andelen sælges til indskuddet inkl. en evt. tilvækst, hvis ejendommens værdi til den tid er vurderet højere end anlægsinvesteringen (købesummen m.m.). Er den offentlige vurdering, som i dag er kr. 58.500.000, om to år højere end købesummen, inkl. afledte omkostninger ved stiftelsen,

vil andele, alt andet lige, kunne sælges for et højere beløb end indskuddet. Alternativt kan der indhentes en valuarvurdering til den tid, og den kan benyttes, hvis værdisætningen er højere end købesummen + afledte omkostninger. Til andelsværdien kan sælgeren tage sig betalt for (rest)værdien af evt. egne forbedringer i andelen. Salgsbeløbet er skattefrit.

Efter gennemgangen besluttede den stiftende generalforsamling, at lægge stiftelsesmaterialet runddelt og gennemgået ved mødet den 25. januar 2016, korrigeret med ovennævnte beslutning om afvikling af MT, til grund som det økonomiske stiftelsesfundament, og andelsværdien skal til enhver tid være den højst opnåelige i henhold til Andelsboligloven. Samtidig besluttede den stiftende generalforsamling, at give den senere valgte bestyrelse bemyndigelse til at træffe valg om finansier (realkreditinstitut og bank), og i overensstemmelse med de truffe beslutninger, jf. ovenfor, at hjemtage bedst mulige lån, optage sædvanlig driftskredit, samt kredit til brug for mellemfinansiering. Sidstnævnte da indskuddene fra andelshaverne først indbetales til foreningen efter at købesummen er deponeret i henhold til købsaftalen.

Gennemgang og vedtagelse af vedtægter.

Herefter gennemgik Henrik Bræmer udkastet til vedtægter, som var vedhæftet stiftelsesmaterialet.

Følgende ændringer/tilføjelser blev besluttet:

I § 3, udgår næstsidste afsnit og erstattes af følgende:

”Hver andelshaver må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo lejligheden, med mindre andelshaveren udlejer sin bolig, jf. § 12. Overdragelse af andelen, jf. § 14, kan i øvrigt ske på vilkår svarende til børne- eller forældre køb, således at den sælgende andelshaver kan blive boende som lejer hos den køvende andelshaver”.

I § 4, 1. linje udgår ”betaler” og erstattes med ”betale”.

I § 9, udgår femte afsnit og erstattes af følgende:

”Tillægget betales i 10 år at regne fra 1. april 2016. Tillægget betales fuldt ud i 5 år, hvorefter det aftrappes lineært over de sidste 5 år (dvs. ca. 16.67 % pr. år) at regne fra 1. april 2021, således at sidste tillæg betales den 1. marts 2026-hvorefter tillægget falder bort. Andele, hvor der er anført kr. ”0” i kolonne ”Moderniserings”Tillæg i beboerskemaet, som på den stiftende generalforsamling blev vedtaget som det økonomiske grundlag for stiftelsen, betaler ikke tillæg.”

I § 10, 2. afsnit, 3. linje slettes ”/udskiftning”.

I § 10, 6. afsnit, 3. linje udgår ”carporte” og erstattes af ”cykelhalvtag”.

I § 14 A, 4. afsnit, 1. linje udgår ”ventelisten” og erstattes med ”venteliste”.

I relation til § 12 om fremleje blev følgende ordlyd besluttet:

”Andelshaveren er berettiget til at fremleje sin andel.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Den fremlejevende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejevende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.”

I relation til § 14 om overdragelse af andel blev følgende ordlyd besluttet:

”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, jf. § 4, stk. 2.

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

En andelshaver er berettiget til at købe en anden andel eller en tom lejelejlighed, der af andelsboligforeningen sælges som andel, med henblik på sammenlægning med sin egen andel i ejendommen. Sammenlægningen skal ske uden ugrundet ophold, og med respekt af myndighedskrav.”

Generalforsamlingen besluttede herefter at lægge vedtægterne i den reviderede form til grund som juridisk fundament for andelsboligforeningen, og at andelsværdien fastsættes højest muligt i henhold til Andelsboligloven.

Ad dagsordenens punkt 3.

På grundlag af de vilkår, der var besluttet, jf. ovenfor, vedtog generalforsamlingen herefter at stifte andelsboligforeningen. I relation til antallet af indmeldte, var andelsboligforeningen stiftet, hvis 31 ud af ejendommens p.t. udlejede 51 beboelseslejemål, svarende til 60,9 % efter antal indmeldte sig.

På den stiftende generalforsamling og i dagene efter indskrev følgende lejemål sig i andelsboligforeningen:

Baunehøjvej 11:

- St. tv. Andreas Leit og Maren Dagmar Leit
- St. th. Jette Munkstrup
- 1. th. Sössan Espersen
- 2. th. Inge Skov Andersen og Carsten Hjortskov Jensen

Baunehøjvej 13:

- St. tv. Lars Klitte Erichsen
- St. th. Louise Bülow Ejlstrup Andersen
- 1. tv. Sebastian Merling Hansen
- 1. th. Inger Vedel Olsen & Jens Hebo Olsen
- 2. tv. Christian Isgren Mortensen

Baunehøjvej 15:

- 2. tv. Maria Kolbech Johansen
- 2. th. Ruth Dandanell

Sorgenfrigårdsvej 71

- St. tv. Michael Bo Sørensen
- St. th. Louise Lykke Sprenger
- 1. tv. Maja Petrine Carstens Reumert

Sorgenfrigårdsvej 73

- St. th. Michéle Tietze
- St. tv. Jacob Clement Nielsen
- 1. tv. Lasse Lyth Nielsen
- 2. tv. Anastasia Leit

Sorgenfrigårdsvej 75

- St. tv. Jess Carlsen
- 1. th. Carmela Palmes Rasmussen
- 1. tv. Benjamin Fensholdt
- 2. tv. Sofie Kaarup

Sorgenfrigårdsvej 77

- St. th. Louise Müller Jensen
- 1. th. Kenneth Jørgensen
- 1. tv. Martin Casper Wiboe

Sorgenfrigårdsvej 79

- St. mf. Simon Grønnegaard
- St. tv. Per Wøldike og Sonja Bruun
- 1. mf. Karl Erik Eilsø
- 1. th. Brian Hall
- 1. tv. Elsebeth Skou Ludvigsen
- 2. th. Lone Paludan-Müller
- 2. mf. Lærke Næsby Andreasen

De 32 indmeldte beboelseslejemål opfyldte Lejelovens krav om at mindst 60 % af de aktive beboelseslejemål skal indmelde sig i andelsboligforeningen. Efter areal var indmeldelsesprocenten 63,35.

Andelsboligforeningen var stiftet.

På ovennævnte baggrund kunne finansieringsplanen og budgettet i stiftelsesmateriale fastholdes, og korrigeret i overensstemmelse med den faktiske indmeldelsesprocent efter areal, følger nedenfor

FINANSIERINGSPLAN OG BUDGET FOR STIFTELSEN

Kapitalbehov

Købesum	kr.	53.000.000
Renoveringsomkostninger, overtagelse, inkl. nye vinduer	kr.	4.650.000
Følgeomkostninger, (se specifikation på side 11)	<u>kr.</u>	<u>1.620.000</u>
Kapitalbehov i alt	kr.	59.270.000

Kapitalfremskaffelse

Realkredit, F9 lån, uden afdrag i 10 år, kt.lån, lbt. 30 år	kr.	46.120.000
Banklån, 10 år med afdrag, variabel rente	kr.	6.340.000
Anlægs- og driftskredit (Bank), variabel rente	kr.	654.000
Indskud (2.052 m ² á kr. 3.000), ca.	<u>kr.</u>	<u>6.156.000</u>
Kapitalfremskaffelse i alt	kr.	59.270.000

BUDGET ÅR 1.

Udbetalinger

Ydelse, realkredit, F9 år, uden afdrag i 10 år, lbt. 30 år	kr.	1.110.000
Ydelse, banklån, 10 år med afdrag, variabel rente	kr.	775.000
Anlægs – og driftskredit bank, variabel rente	kr.	23.000

Ejendomsskatter 2016, inkl. renovation, anslået	kr.	290.000
Ejendomsforsikring, anslået	kr.	35.000
Antenne – grundpakke	kr.	71.000
El, vand, varmeanlæg anslået	kr.	285.000
Udvendig vedligeholdelse, ifølge PJP	kr.	180.000
Vicevært, varmemester, trappevask, anslået	kr.	145.000
Serviceabonnementer, varmeregnskab, anslået	kr.	15.000
Mødeudgifter	kr.	5.000
Revision og årsregnskab	kr.	20.000
Administration og bogholderi	kr.	82.000
Konsolidering	<u>kr.</u>	<u>94.000</u>
Udbetalinger, i alt	kr.	3.130.000

Indbetalinger

Leje, restlejere, anslået	kr.	1.140.000
Boligafgift – beboelse (kr.2.052 pr. m ² p.a. x 831 m ²)	kr.	1.705.000
Kælderrum	kr.	4.000
Vaskeri, anslået	kr.	30.000
”Moderniserings”Tillæg, anslået	<u>kr.</u>	<u>251.000</u>
Indbetalinger, i alt	kr.	3.130.000

Varmeregnskab og antennebidrag antages at hvile i sig selv.

Ad dagsordenens pkt. 4.

Generalforsamlingen valgte følgende bestyrelse:

Formand: Maria Kolbech Johansen	Adresse: Baunehøjvej 15, 2. tv.	På valg: 2017
Næstformand: Lars Klitte Erichsen	Baunehøjvej 13 st. tv.	2018
Sekretær: Louise Müller Jensen	Sorgenfrigårdsvej 77 st. th.	2018
Bestyrelsesmedlemmer: Michael Bo Sørensen Jess Carlsen	Sorgenfrigårdsvej 71 st. tv. Sorgenfrigårdsvej 75 st. tv.	2018 2017

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til, i samråd med advokat Henrik Bræmer og cand. polit. Christian Thomas Christiansen fra advokatfirmaet 24B, at vælge hvilke lån, der skal optages i kreditforeninger og bank, så længe dette ikke medfører stigning i boligafgiften, og risikoprofilen på lånene forbliver som besluttet på den stiftende generalforsamling.

Generalforsamlingen bemyndigede desuden 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 § 37.

Ad dagsordenens pkt. 5.

Generalforsamlingen valgte Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S som administrator.

Ad dagsordenens pkt. 6.

Andelshaverne betaler boligafgift m.m. med virkning fra 1. april 2016. Af praktiske hensyn betaler alle beboere, inkl. andelshaverne, derfor leje m.m. for marts 2016 til den nuværende ejer som hidtil. Eventuel forskel mellem indbetalt leje og boligafgift m.m. for andelshavere, vil IKKE blive efteropkrævet/refunderet. I midten af marts 2016 modtager andelshaverne, fra forenings (nye) administrator opkrævning af boligafgift m.m. (+ varme) for april 2016.

Opkrævning af indskud vil blive udsendt fra advokatfirmaet 24B i begyndelsen af marts 2016 til betaling medio marts 2016. Beløbet, som skal betales, vil være med fradrag af andelens indestående på konti for forudbetalt husleje, depositum og evt. indvendig vedligeholdelse pr. 31. marts 2016. Indestående på de specifikke konti er opgjort pr. overtagelsesdagen af den hidtidige ejer og vil fremgå af opkrævningen af indskuddet. Hvis man konstaterer uoverensstemmelse mellem saldi oplysningerne, der medfølger opkrævningen af indskuddet, og den – dokumenterbare – viden man har om (højere) beløb på en eller flere saldi, opfordres man til at indsende dokumentation for uoverens-

stemmelsen til advokatfirmaet 24B. Når indskud er indbetalt med fradrag af saldi på positive konti, vil andelshaveme få tilsendt andelsbevis.

Henrik Bræmer oplyste, at åbningsbalance forventes at foreligge ca. 6 måneder efter stiftelsen af andelsboligforeningen.

Generalforsamlingen hævet.

København, den 28. februar 2016



Christian Thomas Christiansen, dirigent og referent

Bestyrelsen:



Maria Kolbech Johansen, formand



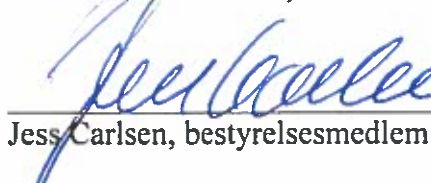
Lars Klitte Erichsen, næstformand



Louise Müller Jensen, sekretær



Michael Bo Sørensen, bestyrelsesmedlem



Jess Carlsen, bestyrelsesmedlem