

Horten
Philip Heymans Allé 7
2900 Hellerup
Tlf +45 3334 4000
Fax +45 3334 4001
www.horten.dk

Henrik Bræmer
Dir +45 3334 4201
Mob +45 5234 4201
hbr@horten.dk
Sekretær Rita Ørum
Dir +45 3334 4217
ror@horten.dk

J.nr. 156606

12. december 2012

●

R E F E R A T
fra stiftende generalforsamling i
Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard,
Bag Søndermarken 13-23, 2000 Frederiksberg

År 2012, tirsdag den 20. november kl. 19.00, og fortsættende tirsdag den 11. december 2012 kl. 19.00, afholdtes stiftende generalforsamling blandt beboelseslejerne i ejendommen "Assurandørernes Gaard", Bag Søndermarken 13-23, 2000 Frederiksberg. Generalforsamlingen blev afholdt i Prøvehallen, Spinderiet, Porcelænstorvet 4, 2500 Valby.

Forud for den stiftende generalforsamling havde der tirsdag den 6. november 2012, ligeledes i Prøvehallen, været afholdt beboermøde.

Ved beboermødet den 6. november 2012, og efterfølgende, havde samtlige beboere fået udleveret skriftligt stiftelsesmateriale, herunder forslag til finansieringsplan og budget for andelsboligforeningen, udkast til vedtægter for andelsboligforeningen, samt 20.pkt skema, der redegjorde nærmere for ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand. Sidstnævnte skema var udarbejdet af det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S (PJP). Nævnte materiale var ved beboermødet blevet gennemgået af advokat Henrik Bræmer, idet dog gennemgang af de byggetekniske forhold, var forestået af ingeniør Claus Dam fra PJP.

Stiftelsesmateriale samt udkast til vedtægter var udarbejdet i samråd med initiativgruppen, der var nedsat blandt ejendommens beboere.

Ifølge indkaldelsen havde den stiftende generalforsamling afholdt den 20. november 2012 følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om andelsboligforening.

- besvarelse af spørgsmål fra beboerne (Henrik Bræmer)
 - gennemgang af ejendommens stand (Claus Dam)
 - gennemgang af budget (Henrik Bræmer)
 - gennemgang af vedtægter (Henrik Bræmer)
3. Stiftelse af andelsboligforening (Henrik Bræmer)
 4. Valg af bestyrelse.
 5. Valg af administrator og revisor.
 6. Eventuelt.

Ad dagsordenens pkt. 1

Henrik Bræmer 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.

Generelt.

Indledningsvis redegjorde Henrik Bræmer kort for andelsboligforeningens forhold, og besvarede generelle spørgsmål til det udleverede stiftelsesmateriale, herunder i forbindelse med finansieringen, salg af ledige lejligheder m.m.

Ejendommens stand.

Ingeniør Claus Dam fra PJP redegjorde for ejendommens stand, som han grundlæggende fandt god.

I forbindelse med andelsboligforeningens eventuelle overtagelse af ejendommen vurderer Claus Dam, at der skal afholdes udgifter for ca. kr. 990.000. Dette beløb skal primært anvendes til eftergang af taget, ventilering af tørrerum, altaner, vinduer, afløb, reparation af defekte badeværelsesgulve, efterisolering af installation og udskiftning af stigstreng. Udgiften er medtaget i andelsboligforeningens finansieringsplan med kr. 1.150.000, hvilket inkluderer afledte omkostninger.

Ved beboermødet den 6. november 2012 havde flere lejere påpeget, at der i deres respektive lejemål var fugtproblemer. Inden den stiftende generalforsamling havde Claus Dam besigtiget de berørte lejemål, og han oplyste, at fugtproblemerne kunne afhjælpes, og at udgiften hertil kunne indeholdes i det beløb, som er afsat til nu og her arbejder på ejendommen i forbindelse med stiftelsen.

Inden for de kommende 2-5 år skal andelsboligforeningen forvente, at der skal afholdes yderligere ekstra ordinære udgifter for ca. kr. 1.185.000, bl.a. til renovering af tag, vinduer, udvendige døre, reparation af defekte badeværelsesgulve, varmeanlæg, afløb, kloak, vandinstallationer og ventilation. Denne

forudsete udgift er ikke medtaget i andelsboligforeningens finansieringsplan. Derfor må andelshavere påregne – alt andet lige til den tid – at skulle stige ca. kr. 90 om måneden for andele på 40 m². Beregningen er baseret på et lån i kreditforening med en ydelse på ca. 6 %.

I andelsboligforeningens første år vurderer Peter Jahn & Partnere A/S, at der årligt – i foreningens budget - bør afsættes kr. 310.000 inkl. hensættelser til Grundejernes Investeringsfond til udvendig vedligeholdelse. I budgetterne i de respektive stiftelsesmodeller – se senere - er der afsat kr. 240.000 pr. år til udvendig vedligeholdelse, hvilket vurderes som forsvarligt.

I den forbindelse henviste ingeniøren til sit budget, der var udarbejdet den 2. november 2012 – og som fremgik af side 19-20 i stiftelsesmaterialet.

Gennemgang af – og beslutning om - budget og finansieringsplan, "Moderniserings"Tillæg, andelsværdi m.m.

Ved beboermødet den 6. november 2012 var der i finansieringsplanen og budgettet i det runddelte stiftelsesmateriale forudsat, at lån optaget i realkreditinstitut var baseret på 50 % fastrentelån med afdrag og løbetid 30 år og 50 % lån med afdragsfrihed og rentetilpasning efter 10 år (såkaldt f 10 lån).

Med en forudsætning om 70 % tilslutning efter areal, og indskud på kr. 1.500 pr. m² var konsekvensen, at boligafgiften blev kr. 893 pr. m² p.a. Konsekvenserne var anskueliggjort i en stiftelsesmodel, inkl. beboerskema, der fremgik af stiftelsesmaterialet. I stiftelsesmaterialet var der endvidere indsat et beboerskema, som viste konsekvensen, alt andet lige, hvis ydelsen på F 10 lånet ved refinansieringen i 2022 var steget til ca. 6 % - svarende til ydelsen på fastrentelånet, som optages nu.

Henrik Bræmer redegjorde for håndteringen af den uens leje. I vurderingen af hvilken finansieringsplan og hvilket budget andelsboligforeningen er bedst stillet med, kunne det konstateres, at den nuværende leje for beboelseslejemål varierer mellem kr. 717 – 1.107 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 vurdere, hvordan problemet med den uens leje løses.

I den sammenhæng er oplægget til løsning, at lade forskellen mellem "Teoretisk basisleje" (kr. 850 pr. m² p.a.) – som tilnærmelsesvist er den laveste leje pr. m² i ejendommen - og en evt. højere leje., være et "tillæg", som skal betales ved siden af boligafgiften, der jo er ens for alle andelshavere pr. m². Oplægget var at tillægget var gældende i 10 år, hvorefter det faldt bort. Til den tid vil foreningen således mangle indtægten fra tillæggene i driften, og – alt andet lige – vil der således være behov for, at boligafgiften stiger for alle andelshavere.

Generalforsamlingen vedtog herefter at lægge finansieringsplanen og budgettet, inkl. "Moderniserings"Tillæg, som anført i stiftelsesmaterialet, til grund for stiftelsen.

Henrik Bræmer oplyste om pro rata hæftelse, og henviste til beskrivelsen herom i stiftelsesmaterialet. Det blev oplyst, at en indmeldelsesprocent på ca. 70 vil medføre, at – eksempelvis - en andel på 45 m² hæfter for ca. 140.000 kr., og en andel på 78 m² vil hæfte for ca. kr. 215.000. (Se i øvrigt side 9, afsnit 2 i nærværende referat).

For så vidt angik andelsværdierne (= indskuddet + tilvæksten) henviste dirigenten til det anførte herom i stiftelsesmaterialet.

Den stiftende generalforsamling besluttede, at andelsværdien skulle være den højest opnåelige, jf. Andelsboligloven.

Gennemgang og vedtagelse af vedtægter.

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

I forhold til det udkast blev følgende præciseret/besluttet:

Ad § 10.

I afsnit 2., 4. linje, udgik "/udskiftning".

Ad § 14.

Efter 1. afsnit indsættes følgende:

"Hvis det lovgivningsmæssigt og byggeteknisk er muligt, er en andelshaver berettiget til købe en andel, der horisontalt eller vertikalt, støder op til andelshaverens egen andel, under forudsætning af, at de to andele sammenlægges uden ugrundet ophold."

Udkastets afsnit 2. udgår og erstattes af følgende:

"Bortset fra salg af andel efter stk. 2, skal bestyrelsen godkende den nye andelshaver. Ved alle salg betales et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 2."

Ad § 14 A.

I bestemmelsen (konsekvens)rettes hhv. " maj 2011" og "1. juni 2011" til hhv. "december 2012" og "1. januar 2013".

Efter afsnit 3. indsættes følgende:

"Hvis det lovgivningsmæssigt og byggeteknisk er muligt, er køber af en andel efter stk. 2 og 3 i § 14 A, berettiget til at bibeholde sin egen andel under forudsætning af, at de to andele sammenlægges uden ugrundet ophold."

Ad § 29.

I afsnit 1. erstattes "2-4" med "2-6".

Efter gennemgang besluttede generalforsamlingen at lægge vedtægterne i den reviderede form til grund som juridisk fundament for stiftelsen.

Samtidig besluttede generalforsamlingen at stifte andelsboligforeningen på det økonomiske grundlag, som beskrevet ovenfor, og med bemyndigelse til den senere valgte bestyrelse om at optage bedst mulige lån, dog inden for rammen af den vedtagne låneprofil. I relation til antallet af indmeldte blev det besluttet, at betragte andelsboligforeningen som endeligt stiftet, hvis Lejelovens minimumskrav for indmeldte var overholdt, tilslutningen efter areal blev 70 %, idet en lavere tilslutningsprocent dog blev accepteret, hvis budgettet balancerede, indskuddet på kr. 1.500 pr. m² blev fastholdt, og boligafgiften ikke blev højere end kr. 893 pr. m² p.a.

Endelig blev det besluttet, at andelsværdien fastsættes højest muligt i henhold til Andelsboligloven.

Ad dagsordenens punkt 4.

Ved den stiftende generalforsamling den 20. november 2012, og i dagene efter, indmeldte 48 lejere sig i andelsboligforeningen. Det svarede til ca. 63 % efter areal, inkl. de to tomgangslejemål.

Selv om tilslutningsprocenten var mindre end 70, betød den efterfølgende viden om de reelle tilbud på lån i realkredit og bank, hvor ydelserne i oplægget til stiftelsen var anslåede, at foreningen ville opnå en driftsmæssig forbedring i forhold til oplægget i form af et overskud på godt kr. 100.000 med en tilslutningsprocent på 63 % - hvor boligafgift på kr. 893 pr. m² p.a., og indskuddet på kr. 1.500 pr. m² forblev uændret i forhold til oplægget.

Trods den således bedre økonomi i forhold til oplægget, med (kun) 63 % indmeldte efter areal, besluttede den valgte bestyrelse (se senere) og advokat Henrik Bræmer at indkalde medlemmerne til fortsat stiftende generalforsamling – af to årsager. Dels da indmeldelsesprocent, trods alt, var noget mindre end 70, og dels da den offentlige vurdering var blevet reduceret fra 100 mio. kr. til 55 mio. kr. Afgørelsen fra det offentlige om reduktionen var truffet efter stiftelsen, og var baseret på den klage over vurderingen, som den hidtidige ejer havde indgivet i efteråret. Oplysning om klagen fremgik af tilbudsmaterialet.

Reduktionen betød, at der ikke ville være nogen andelsværdi, hvis den offentlige vurdering blev anvendt som værdi for ejendommen. Derfor blev der indhentet en valuarvurdering, som angav en værdi for ejendommen på kr. 68,8 mio. (se vedhæftede valuarvurdering).

På den baggrund blev der den 3. december 2012 – ved runddelt brev – indkaldt til fortsat stiftende generalforsamling, tirsdag den 11. december 2012, med det formål, at medlemmerne skulle bekræfte deres indmeldelse på baggrund af ajourført finansieringsplan, budget og andelsværdiberegning. Materiale herom, inkl. kopi af valuarvurderingen, blev runddelt i weekenden 8/9. december 2012.

Ved den fortsat stiftende generalforsamling den 11. december 2012 drøftede de fremmødte det nye oplæg.

En andelshaver udtrykte kritik af advokat Henrik Bræmers håndtering af andelsværdiberegningen. Han fandt, at advokaten burde have taget større forbehold for/præciseret klarere, at klagen over den offentlige værdi, kunne indebære en reduktion, som sket, bl.a. da et af kriterierne for værdiansættelsen er beroende på kendskab til salgspris.

Henrik Bræmer noterede kritikken, som han dog ikke var enig i.

Efter drøftelse besluttede de repræsenterede på den fortsat stiftende generalforsamling, at lægge de ændrede konditioner – mindre indmeldelsesprocent og ændret andelsværdi i forhold til oplægget vedtaget den 20. november 2012, og en lidt større pro rata hæftelse – til grund for stiftelsen, hvis boligafgiften forblev uændret kr. 893 pr. m² p.a., og indskuddet forblev uændret kr. 1.500 pr. m². En lidt lavere tilslutningsprocent end 63 % blev samtidig accepteret, hvis budgettet balancerede, inkl. en konsolideringspost på anslået kr. 100.000. Endvidere blev det besluttet, at lægge den højst opnåelige andelsværdi til grund ved stiftelsen, som jf. ovenfor – indtil andet bestemmes, se straks nedenfor - er baseret på en valuarvurdering af ejendommen. I den forbindelse blev samtidig besluttet, at andelsboligforeningen, i det omfang den bliver ejer af ejendommen, anker den netop trufne afgørelse om reduktion af den offentlige ejendomsvurdering, og medfører ankeafgørelsen en forhøjelse af ejendommens offentlige vurdering, så den bliver højere end valuarvurderingen, skal den offentlige vurdering straks lægges til grund ved andelsværdiberegningen. Den endelige offentlige vurdering forventes at forelægges i løbet af foråret 2013.

---000---

Stiftelsesprotokollen, hvor medlemmerne bekræftede deres indmeldelse på ovennævnte reviderede vilkår, blev herefter lagt frem, og på den fortsat stiftende generalforsamling, og dagen efter, (gen) indskrev følgende lejemål sig i andelsboligforeningen:

Bag Søndermarken 13:

st. tv.	Christian Fin Pedersen
2. tv.	Claus Leth Jeppesen
3. th.	Esben Gordon Johansen
3. tv.	Peter Heimann Olsen
4. th.	Andreas Vestergaard

Bag Søndermarken 15:

2. tv.	Rikke Hornbæk Mikuta
3. th.	Oliver Arnfeldt Skov
3. tv.	Malene Christensen og Lars Jacob Toftum
4. th.	Steen Houmøller Jensen og Janni Liv Hansen
4. tv.	Peter Smidt

Bag Søndermarken 17:

st. th.	Zebina Reuter og Mick Schultz Feddersen
1. tv.	Ricardo A. Miranda
1. th.	Louise Iversen og Edward Danholt
1. tv.	Helle Løjmand
2. th.	Christina May
2. mf.	Magnus Zøylner
3. th.	Jens Andersen
3. mf.	Julie Vindahl Petersen
3. tv.	Sandra Bjørn Nielsen
4. mf.	Bianca Victoria Larsen
4. tv.	Marlene Skov

Bag Søndermarken 19:

st. th.	Bo Larsen
1. mf.	Ole F. Rasmussen
1. tv.	Ida Godske-Hansen
2. th.	Josephine Weyen Nord
3. th.	Carsten Olesen
3. mf.	Søren Bügel
3. tv.	Jonas Martinsson
4. th.	Christina Kjær Lange

Bag Søndermarken 21:

st. th.	Preben Ruager og Vibeke Lorenscheit Ruager
1. th.	Camilla Sofie Printz
1. th.	Catrine Fog og Mikkel Schultz Poulsen
2. tv.	Hans Jørgen Holbek og Sussie Bruno Janum
3. th.	Johnny Wedel
3. tv.	Sandra Terkelsen

Bag Søndermarken 23:

st. th.	Jan Ellegaard Hansen
st. mf.	Christian Mark L. Mortensen
1. mf.	Kathrine Johansen
1. tv.	Tim Daniel Jessen
2. th.	Morten Melander Petersen
2. mf.	Peter Bianchi Jensen
2. tv.	Leif Vestergaard
3. mf.	Marie Kastbjerg
3. tv.	Mette Just
4. th.	Hanne Henckel og Jan Buntzen

Ejendommen har 80 beboelseslejemål. Heraf er 2 lejemål p.t. opsagt og ikke(gen)udlejet. På stiftelsestidspunktet er der således 78 aktive beboelseslejemål, og i følge Lejeloven skal mindst halvdelen af de (aktive) lejemål indmelde sig i andelsboligforeningen – hvilket vil sige 39. Da 45 beboelseslejemål er indmeldt, da arealet af indmeldte andelshavere, inkl. tomgangslejemålene, som sælges som andele, er knap 60 %, og da den fortsat stiftende generalforsamlingen accepterede en lidt mindre indmeldelsesprocent efter areal end 63 %, blot det ikke ændrede på boligafgift og indskud samtidig med at finansieringsplan og budget ikke blev ændret i negativ retning i forhold til fremlagte oplæg på den fortsatte stiftende generalforsamling, er **andelsboligforeningen stiftet.**

FINANSIERINGSPLAN EFTER STIFTELSEN

Kapitalbehov

Købspris	kr.	53.500.000
Renoveringsarbejder, inklusiv afledte omkostninger	kr.	1.150.000
Følgeomkostn. (inkl. kassebeholdning på kr. 30.000)	<u>kr.</u>	<u>1.849.000</u>
Kapitalbehov, i alt	kr.	56.499.000

Kapitalfremskaffelse

Kreditforening, Fastrente med afdrag, 30 års løbetid	kr.	10.700.000
Kreditforening, Fastrente med afdrag, 30 års løbetid	kr.	10.700.000
Kreditforening, F 10	kr.	21.400.000
Bank, lån med afdrag over 20 år, variabel rente	kr.	6.925.000
Bank, kassekredit, variabel rente	kr.	2.850.000
Kontant indskud (2.616 m ² á kr. 1.500), ca.	<u>kr.</u>	<u>3.924.000</u>
Kapitalfremskaffelse, i alt	kr.	56.499.000

BUDGET ÅR 1. EFTER STIFTELSEN

Udbetalinger

Ydelse, Kreditforening, Fastrente med afdrag, anslået	kr.	560.000
Ydelse, Kreditforening, Fastrente med afdrag, anslået	kr.	610.000
Ydelse, Kreditforening, F 10, anslået	kr.	645.000
Ydelse, Bank - Lån m. afd. over 20 år., var. rente, anslået	kr.	535.000
Ydelse, Bank – Kassekredit, variabel rente, anslået	kr.	135.000
Ejendomsskatter, inkl. Renovation	kr.	315.000
Ejendomsforsikring, anslået	kr.	50.000
El, vand og gas, anslået	kr.	200.000
Udvendig vedligeholdelse, anslået	kr.	240.000
Vicevært, varmemester, trappevask, anslået	kr.	320.000
Serviceabonnementer, anslået	kr.	40.000
Rådighedsbeløb, bestyrelsen, mødeudgifter, m.v.	kr.	10.000
Revision og årsregnskab, anslået	kr.	20.000
Valuarvurdering	kr.	20.000
Administration og bogholderi, anslået	kr.	150.000
Konsolidering (driftsmæssigt overskud)	<u>kr.</u>	<u>145.000</u>
Udbetalinger, i alt	kr.	3.995.000

Indbetalinger

Leje, restlejere	kr.	1.547.000
Boligafgift (2.616 m ² x kr. 893 pr. m ² p.a.)	kr.	2.336.000
"Moderniserings"Tillæg	kr.	77.000
Leje, Erhverv	<u>kr.</u>	<u>35.000</u>
Indbetalinger, i alt	kr.	3.995.000

Efter stiftelsen har bestyrelsen valgt Nykredit/Nykredit Bank A/S som financier. Ydelserne i ovennævnte budget er baseret på tilbud, og kan afvige lidt afhængig af kursen på lånene, når de hjemtages.

Nykredit har som krav for ydelsen af sine lån præciseret, at vedtægternes bestemmelse om hæftelse ikke kan ændres uden samtykke fra Nykredit Bank A/S. Foreningen bør derfor ved først kommende lejlighed foretage en tilføjelse til vedtægterne herom.

Bilag referatet følger (opdateret) skema. Skemaet viser, hvad de respektive andele (betegnet **A**) skal betale i boligafgift, i eventuelt "Moderniserings"Tillæg, hvad de har stående på saldo, størrelsen af bruttoindskuddet og nettoindskud (bruttoindskud - saldobeløb), og den anslåede andelsværdi (indskud + tilvækst).

Den faktiske indmeldelsesprocent betyder, at hver enkelt m² andel hæfter pro rata for ca. kr. 3.700 for bankgælden (kr. 9,775 mio./2.616 m²). Det betyder eksempelvis at en andel på 45 m² hæfter pro rata for ca. kr. 166.000, og en andel på 78 m² for ca. kr. 290.000.

Beboere, som ikke har indmeldt sig i andelsboligforeningen, skal betale deres leje som hidtil.

Ad dagsordenens pkt. 5.

Generalforsamlingen valgt bestyrelse:

Formand: Hans Jørgen Holbek	Adresse: 21, 2. tv.	På valg: 2014
Bestyrelsesmedlemmer: Jan Buntzen, næstformand	23, 4. th.	2015
Malene Christensen 15, 3. tv.	2014	
Preben Ruager, sekretær	21, st. th.	2014
Peter Smidt	15, 4. tv.	2015
Jan Ellegaard Hansen,	23 st. th.	2014
Edward Danholt	17, 1. th.	2015

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til i samråd med Horten Advokataktieselskab at vælge, hvilke lån, der skal optages i kreditforeninger og bank, så længe dette ikke i sig selv medfører en stigning i boligafgiften, og risikoprofilen på lånene er 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. 6.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til i samråd med Henrik Bræmer, at vælge administrator og revisor.

Ad dagsordenens pkt. 7.

Andelshaverne betaler boligafgift og evt. "Moderniserings"Tillæg med virkning fra 1. februar 2013. Det betyder, at alle andelshaverne – i lighed med lejerne – betaler husleje som hidtil for januar 2013. Senest i midten af januar 2013 vil alle beboere få nærmere besked om hvortil betaling skal ske pr. 1. februar 2013.

Med hensyn til betaling af indskud oplyste Henrik Bræmer, at opkrævning heraf kan forventes at blive udsendt fra advokatfirmaet i begyndelsen af januar 2013 til betaling ca. 15. januar 2013. Når indskud er indbetalt med fradrag af saldi på positive konti, vil andelshaverne få tilsendt andelsbevis.

Henrik Bræmer oplyste, at åbningsbalance forventes at foreligge 6-8 måneder efter den endelige stiftelse af andelsboligforeningen, 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.

Hellerup, den 12. december 2012.

Henrik Bræmer, dirigent og referent.

Tiltrådt af bestyrelsen: