

J.nr. 5818 JB/dl

## Referat fra stiftende generalforsamling i A/B Vodroffsvej 13A-B.

Den 7. oktober 2002 kl. 19.00 afholdtes stiftende generalforsamling i LO Storkøbenhavns lokaler på adressen Vodroffsvej 13, passagen.

Tilstede på generalforsamlingen var alle lejere og en repræsentant fra LO Storkøbenhavn.

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Orientering om andelsboligforening.
- 3) Stiftelse af andelsboligforening.
- 4) Fastlæggelse af størrelse af indskud.
- 5) Vedtagelse af vedtægter for foreningen,
- 6) Vedtagelse af finansieringsplan, driftsbudget samt boligafgiftsberegning.
- 7) Valg af bestyrelse.
- 8) Valg af revisor og administrator.
- 9) Bemyndigelse for bestyrelsen til erhverve ejendommen og optage de nødvendige lån i den forbindelse.
- 10) Eventuelt.

### Ad. 1:

Som dirigent og referent valgtes advokat Jakob Busse.

### Ad. 2:

Advokat Jakob Busse orienterede om udlejers tilbud om at lejerne kan overtage ejendommen på andelsbasis, herunder om de muligheder der er for at stifte en andelsboligforening, og de undersøgelser der har været foretaget.

Ejendommen er ikke omfattet af lejelovens regler om tilbudspligt, hvorfor man ikke kan forvente på et senere tidspunkt at få tilbud om at overtage ejendommen på andelsbasis.

Alle beboelseslejere har krav på at blive medlem af andelsboligforeningen i forbindelse med etableringen, men ikke på et senere tidspunkt, og at andelsboligforeningens generalforsamling skal beslutte, om erhvervslejere også skal have samme tilbud.

Der blev orienteret om konsekvenserne for boligstøtte.

Tilstandsvurderingen for arkitektfirmaet Friborg og Lassen v/arkitekt Karl Huggenberger blev gennemgået, herunder hans forslag om at udskifte varmecentralen.

Herudover blev det oplyst, at der er tilbud på forsikring af ejendommen, ligesom der er indhentet tilbud fra 2 banker og 3 realkreditinstitutter på tilsagn om finansiering af køb af ejendommen.

### **Ad. 3:**

Det blev enstemmigt besluttet at oprette andelsboligforeningen, samt at erhvervslejerne er velkomne til at indmelde sig i andelsboligforeningen på de på generalforsamlingen vedtagne vilkår.

### **Ad. 4 og 6:**

Advokat Jakob Busse gennemgik det sidste reviderede budget af 7/10-2002 for finansiering af køb af ejendommen, driftsbudget samt boligafgiftsberegning, hvor der udover købesummen er afsat kr. 200.000,- til udskiftning af varmecentralen.

Der er budgetteret med en finansiering med kr. 3.700.000,- i et realkreditlån, et stående lån i 5 1/4 år og et tilsvarende kontantlån over 30 år i 5% obligationer.

Advokat Jakob Busse oplyste, at såfremt det stående lån skulle afløses af et tilsvarende kontantlån, ville det medføre en boligafgiftsstigning på ca. kr. 50,- pr. m<sup>2</sup>, såfremt renten på lånets refinansieringstidspunkt svarer til renteniveauet i dag, hvilket ikke kan forudsiges.

For så vidt angår restfinansieringen optages en driftskredit på kr. 100.000,-, og et andelsindskud for så vidt angår alle boliglejere på kr. 500,- pr. m<sup>2</sup> og for

erhvervslejerens udgør indskuddet for de primære kontorlokaler i stuen og første sal kr. 500,- pr. m<sup>2</sup> og kr. 250,- pr. m<sup>2</sup> for erhvervslejerens kælderlokaler.

En lejer har betalt et forbedringstillæg på ca. kr. 42.000,- årligt for nyt køkken og bad, og disse forbedringer er vurderet af arkitekt Karl Huggenberger, og er vurderet til en forbedringsværdi som andelsforbedringer på kr. 183.400,-, som den pågældende andelshaver frikøber af foreningen.

Med hensyn til driften har arkitekt Karl Huggenberger oplyst, at afsætning til udvendig vedligeholdelse kan nedsættes til kr. 50,- pr. m<sup>2</sup>, hvis varmecentralen udskiftes.

Boligafgiften for boliglejermål fastsættes til kr. 320,- pr. m<sup>2</sup>, og boligafgiften for erhverv fastsættes til kr. 395.500,- årligt, svarende til den nugældende leje, hvilket i budgettet medfører et likviditetsmæssige overskud på kr. 58.400,- og et driftsmæssigt overskud på kr. 22.500,-.

Det blev samtidig omdelt en foreløbig plan for den enkelte andelshavers nettoandelsindskud, dvs. andelsindskuddet fratrukket allerede indbetalt depositum, forudbetalt husleje og saldo på indvendig vedligeholdelse. Tallene kan variere, når de endelige tal foreligger fra udlejer.

Det samlede budget, finansieringsplan samt indskud blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. 5:**

Det omdelte vedtægtsforslag blev gennemgået, og der blev vedtaget følgende ændringer:

I §14 stk. 2 bliver der byttet rundt på litra c og d.

I §16 tilføjes efter punktum "Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn ekskl. avancer og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet på etableringstidspunktet".

I §24 tilføjes som pkt. 1 - valg af dirigent, og de andre punkter rykkes tilsvarende.

I §24 stk. 2 ændres 1/4 til 3 medlemmer.

I §26 ændres 1/5 til 3 medlemmer.

I §26 stk. 2 ændres 2/3 til 6, 2/3 ændres til 4, 2/3 ændres til 6, 2/3 ændres til 4 og de sidste 2/3 ændres til 4.

I §26 stk. 4 ændres 3/4 til 7, 3/4 ændres til 7, 3/4 ændres til 5.

I §27 ændres referatfristen fra 1 måned til 14 dage.

I §29 stk. 3 ændres valg af bestyrelsesmedlemmer fra 2 til 1.

Det blev samtidig drøftet, at der skulle arbejdes videre mellem bestyrelsen og erhvervsandelshaveren om en nærmere defineret af til hvilket formål, erhvervsandelshaveren kan afhænde sin erhvervsandel for så vidt angår lokalernes anvendelse med det formål at fastholde, at erhvervet ikke er til gene for boliglejemålene.

**Ad. 7:**

Som formand valgtes Preben Kaspersen for en periode på 2 år, som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode valgtes Sven Hyllebjerg, som bestyrelsesmedlem i 1 år valgtes Pernille Guldstøv og som suppleanter valgtes Bent Kiebe og Jens Bendtsen.

**Ad. 8:**

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at vælge administrator og revisor for det første år.

**Ad. 9:**

Herefter bemyndigede generalforsamlingen bestyrelsen til at erhverve ejendommen og optage de nødvendige lån i den forbindelse.

**Ad. 10:**

Herefter indmeldte samtlige boliglejemål sig i andelsboligforeningen, og en repræsentant for erhvervslejereren oplyste, at det er imod organisationens vedtægter

at eje, hvorfor der skal vedtages en vedtægtsændring på repræsentantskabsmødet d. 18. november 2002, men at det er bestyrelsens indstilling til erhvervsandelshaveren at man indmelder sig i andelsboligforeningen på de vedtagne præmisser.

Advokat Jakob Busse oplyste, at såfremt erhvervslejereren ikke bliver andelshaver, vil en finansiering mangle et andelsindskud, der vil medføre en stigning på ca. kr. 20,- pr. m<sup>2</sup> for boliglejemålene.

Dirigenten hævede mødet og takkede for god ro og orden.

Birkerød d. 21. oktober 2002



---

Advokat Jakob Busse