

Se gule markeringer.
sl.

A/B ABEL CATHRINES GADE 33

STIFTENDE GENERALFORSAMLING

Mødet afholdt: 16. juni 2005
Sted: Pia Johansen, Abel Cathrines Gade 33, stuen
Referent: Torben Rasmussen

Torsdag den 16. juni 2005 kl. 18.30 afholdtes stiftende generalforsamling med henblik på at stifte andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33.

Til stede på generalforsamlingen var 10 lejere repræsenteret ud af i alt 11 lejere i ejendommen. Derudover deltog Torben Rasmussen fra Andel og Bolig Administration A/S.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Foreningens økonomi herunder anskaffelsessum, finansiering og budget.
3. Gennemgang af vedtægter.
4. Stiftelse og indmeldelse i andelsboligforeningen samt godkendelse af vedtægter og økonomigrundlag.
5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Bemyndigelse for bestyrelsen til på andelsboligforeningens vegne at købe ejendommen og optage de nødvendige lån i forbindelse hermed.
8. Eventuelt.

Punkt 1.

Til dirigent og referent valget enstemmigt Torben Rasmussen fra Andel og Bolig Administration A/S.

Punkt 2.

Ejendommens beboere blev på møde den 20. april 2004 og på den stiftende generalforsamling den 16. juni 2004 orienteret om det salgstilbud, som har medført, at ejendommen nu kan overtages af ejendommens lejere på andelsbasis. Tilbudet til lejerne er fremsendt af ejendommens ejer Leif Alber.

Derefter blev det økonomiske grundlag for andelsboligforeningen, som tidligere var udleveret til samtlige lejere, nøje gennemgået. Materialet bestod af en oversigt over finansieringssammensætning, budget for andelsboligforeningen, oplysning om fremtidig boligafgift samt oplysninger om andelsindskud.

Det fremgår af ejendommens finansiering, at denne består af 2 typer kreditforeningslån. Det ene type lån, som andrager ca. 74 % af det samlede kreditforeningslån, udgør et lån som er afdragsfrit i 10 år, ligesom renten kun er fastlagt for en periode på 6 måneder ad gangen, hvilket betyder, at renten hver 6 måned skal genforhandles, hvorved foreningen indgår en risiko for forøgede udgifter til finansiering. Såfremt renten ved genforhandlingen fsv. angår det førstnævnte kreditforeningslån stiger medfører dette forøgede driftsomkostninger for andelsboligforeningen og derved foreningens medlemmer. Det fremgår dog af tilbudet fra kreditforeningen at tilbudet efter ønske kan tilsluttes en aftale om et renteloft i en 10-årig periode på 4% p.a. Det andet type lån som udgør ca. 26 % af finansieringen består af et byfornyelseslån med fast rente i hele løbetiden, samt afdragsdel.

Lånene optages snarest muligt. Det skal dog bemærkes, at der kan ske ændringer i forhold til budgettet, da renten og kurserne på lånene ændrer sig dagligt. Dette kan medføre højere ydelser til kreditforeningen samt ændret restgæld i henhold til en kontantopgørelse.

Det blev oplyst, at der på byfornyelseslånet ydes byfornyelsesstøtte til ydelsen på lånet, og at denne støtte aftrappes løbende over lånets løbetid, således at foreningens udgifter til ydelse vil stige løbende, med deraf følgende stigning i boligafgiften.

Det blev endvidere oplyst, at der i forbindelse med byfornyelsesprojektet er optaget et lån i ejendommen til finansiering af vedligeholdelsesdelen. Lånet er tinglyst i ejendommen og er på ca. kr. 10.275.100,00. Lånet optræder ikke som en del af købesummen, idet der ydes byfornyelsesstøtte.

Da ejendommen er en byfornyelsesejendom, så skal Københavns Kommune give tilladelse til, at der kan ske pantsætning på ejendommen, hvorfor denne tilladelse er en forudsætning for andelsboligforeningens etablering.

Ejendommen er medlem af karréens gårdlav.

Der er tilbudt forsikringspolice uden forbehold fra Codan og Alm. Brand.

Andelshaverne har fremover den indvendige vedligeholdelse af lejligheden i henhold til foreningens vedtægter, ligesom andelshaverne har den fulde driftsrisiko overfor andelsboligforeningen.

Ejendommen overtages i henhold til købsaftalen den 1. juli 2005

Huslejen som fremover betegnes som boligafgift for andelshaverne vil med virkning pr. 1. juli 2005 stige med kr. 15,50 pr. m² pr. måned. De der indbetaler til konto for indvendig vedligeholdelse vil som følge af, at denne konto bortfalder få nedsat deres boligafgift med kr. 3,00 pr. m² pr. måned, således at nettostigning for disse medlemmer vil udgøre kr. 12,50 pr. m² pr. måned. Huslejekonsekvensen er beregnet på basis af en tilslutning på 75%.

Såfremt indmeldelsen i andelsboligforeningen overstiger 75% af ejendommens beboelsesareal, vil dette medføre, at foreningen opnår en højere boligafgift end forudsat i budgettet. Dette højere beløb som derved fremkommer, vil alene blive anvendt til at nedsætte boligafgiften fsv. angår lejemålene Abel Cathrines Gade 33, 1. th. samt 33, 4. th., hvorved lejestigningen for disse to lejemål begrænses. Dette skyldes, at de nævnte lejemål har en væsentlige højere leje end øvrige lejemål i ejendommen på trods af, at alle lejemål har en nogenlunde ensartet stand, jf. de tidligere udførte byfornyelsesarbejder. Nedsættelsen er foreløbig beregnet til ca. kr. 9,00 pr. m². Fremtidige stigninger i boligafgiften efter den stiftende generalforsamling fordeles herefter ligeligt også fsv. angår 33, 1. th. samt 33, 4. th.

Det blev oplyst, at der er andre regler omkring boligsikring og boligydelse for andelshavere, hvorfor alle inden indmeldelse var blevet opfordret til at tage kontakt til deres socialcenter, hvilket ligeledes gør sig gældende for den specielle boligstøtte ydet i forbindelse med byfornyelsesprojektet.

Såfremt man ønsker at benytte sig af muligheden for "forældre køb" bør man ligeledes henvende sig til socialkontoret med henblik på afklaring af tilskudsmuligheder.

Efter en nærmere drøftelse besluttede beboerne, at man som andelshaver i ejendommen maksimalt må være i besiddelse af to husdyr. Ved husdyr forstås hunde (som er godkendt i Danmark), katte, fisk og fugle. Krybdyr og andet end nævnte er ikke tilladt. Lejere har ikke tilladelse til husdyrhold.

Skiltning, paraboler og lign. på ejendommen er ikke tilladt og der kan ikke dispenseres for dette.

Der må ikke i ejendommen i tidsrummet mellem kl. 22.00 og kl. 8.00 benyttes maskiner som f.eks. støvsugere og vaskemaskiner.

Der var forud for generalforsamlingen udleveret notat over, hvad der bør renoveres på ejendommen i de kommende år, idet ejendommen var besigtiget af Ebo-Boligteknik v/arkitekt Ejnar Birch Olsen. Alle har derved haft mulighed for at sætte sig ind i notatet over tilstanden på ejendommen.

Konklusionen på notatet udarbejdet af Ebo-Boligteknik var følgende:

En meget god ejendom i god vedligeholdelsesstand.

Det anbefales straks at udføre følgende:

- Kun almindelig vedligeholdelse.

Inden for de første 2 år bør udføres følgende:

- Kun almindelig vedligeholdelse.

Inden for perioden fra 2 til 5 år bør udføres følgende:

- Udvendig maling af vinduer mod gadesiden – uden stillads kr. 42.000,00.
- Opstilling af stillads for vinduesmaling mod gade kr. 50.000,00.

I perioden efter 5 år bør afsættes beløb til følgende:

- Udvendig maling af vinduer mod gårdsiden uden stillads kr. 52.000,00.
- Opstilling af stillads for vinduesmaling mod gårdsiden kr. 57.000,00.

Under forudsætning af, at der afsættes beløb til ovennævnte ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, forventes ejendommen at kunne vedligeholdes for et beløb på ca. kr. 56.000,00 pr. år.

Punkt 3.

Herefter blev de vedtægter, der var omdelt til beboerne gennemgået, idet lejerne i særdeleshed blev gjort opmærksom på bestemmelserne i vedtægterne om, at foreningens andelshavere hæfter pro rata for foreningens gæld, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelsindskuddet er aftalt til kr. 400,00 pr. m².

Punkt 4.

Det blev vedtaget at stifte andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33 med det formål at eje og administrere foreningens ejendom, matr. nr. 706 Udenbys Vester Kvarter, København, København, beliggende Abel Cathrines Gade 33, 1654 København V.

10 ud af i alt 11 beboelseslejemål afleverede en indmeldelsesblanket, hvilket dermed betød at andelsboligforeningen var en realitet, idet der var krav til at mindst 1/3 af ejendommens lejere skulle indmeldes i foreningen. Det blev pointeret at indmeldelsen var frivillig.

Da foreningen nu var en realitet, blev det med samtlige stemmer vedtaget at godkende det økonomiske oplæg, herunder købesum, finansiering samt boligafgift.

Andelshaverne besluttede kun at gøre anvendelse af Nykredits tilbud om renteloft fsv. angår halvdelen af det tilbudte lån stort kr. 9.181.000,00, svarende til at der skal eksistere et rente-

loft på kr. 4.590.500,00. Andelshaverne blev tydeligt gjort opmærksom på den renterisiko, som foreningen derved påtager sig, jf. punkt 2.

Det blev samtidig enstemmigt vedtaget at godkende vedtægterne.

Ejendommen er blevet vurderet af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Dette betyder, at andelens værdi herefter indtil næste generalforsamling kan fastsættes til kr. 2.500,00 pr. m² ved et andelsindskud på kr. 400,00 pr. m². Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer.

Det blev herefter præciseret, at indmeldelse i andelsboligforeningen efter torsdag den 16. juni 2005 nu kun kan ske til kr. 2.500,00 pr. m² indtil næste ordinære generalforsamling.

Punkt 5.

Til bestyrelsen blev følgende valgt:

Formand Pia Johansen	blev valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem Anja Hemmingsen	blev valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem Jesper Schneider	blev valgt for 1 år
Bestyrelsesmedlem Michael Casana	blev valgt for 1 år
Suppleant Mikael W. Koch-Hansen	blev valgt for 1 år

Punkt 6.

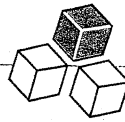
Bestyrelsen fik i samråd med Andel og Bolig Administration A/S fuldmagt til at vælge administrator.

Om valg til revisor blev bestyrelsen i samråd med administrator bemyndiget til at indgå aftale herom.

Punkt 7.

Det blev vedtaget, at bemyndige bestyrelsen i henhold til foreningens tegningsregler til på andelsboligforeningens vegne, at købe ejendommen Abel Cathrines Gade 33, 1654 København V matr. nr. 706 Udenbys Vester Kvarter, København og optage de nødvendige lån i forbindelse hermed. Kreditforeningslåne udgør 1 stk. obligationslån med variabel rente stort kr. 9.181.000,00. Bestyrelsen blev bemyndiget til at indhente gældsovertagelse på ejendommens eksisterende byfornyelseslån. Derudover tinglyses der ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for bankfinansiering.

Det blev samtidig vedtaget at yde fuldmagt til Andel og Bolig Administration A/S med henblik på at gennemføre alle forhold omkring foreningens stiftelse herunder at disponere over bankkonti, få udbetalt kreditforeningslån m.v.



Punkt 8.

Der var særlige bemærkninger til punktet eventuelt.

Dirigenten konstaterede herefter dagsordenens punkter for behandlet, lykønskede beboerne med stiftelsen af andelsboligforeningen og takkede for god ro og orden.

I bestyrelsen:

16/6 '05

