

REFERAT AF STIFTENDE GENERALFORSAMLING I A/B BRAGESGADE 16-18

År 2001 den 4. oktober afholdtes stiftende generalforsamling for en andelsboligforening for lejere i ejendommen Bragesgade 16-18.

Generalforsamlingen blev åbnet af administrationschef Torben Rasmussen, endvidere deltog advokat Henrik Ravnild og revisor Per Larsen,

Der er 21 beboelseslejemål i ejendommen, af disse var 17 lejere til stede eller repræsenteret.

Advokat Henrik Ravnild blev valgt som dirigent og revisor Per Larsen til referent. Dirigenten gennemgik dagsordenen, der var følgende:

1. Velkomst og valg af dirigent og referent.
2. Gennemgang af og godkendelse af anskaffelsessum, finansieringsplan, driftsbudget og boligafgiftsberegning.
3. Gennemgang og godkendelse af vedtægter.
4. Stiftelse og indmeldelse i andelsboligforeningen.
5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Bemyndigelse for bestyrelsen til at erhverve ejendommen og optage de nødvendige lån i forbindelse hermed.
8. Eventuelt.

Ad 1 & 2.

Advokat Henrik Ravnild orienterede om andelstanken, herunder beboernes muligheder for at overtage ejendommen på andelsbasis.

Revisor Per Larsen gennemgik det materiale, der var omdelt til beboermødet og efterfølgende udsendt den 18. september 2001 af Dansk Boligadministration A/S, indeholdende anskaffelsessum, finansieringsplan, driftsbudget, boligafgiftsberegning.

Opmærksomheden blev henledt på følgende forhold for andelshavere:

- Andelshaverne overtager den fulde indvendige vedligeholdelsesforpligtelse for lejligheden, endvidere bortfalder konto for indvendig vedligeholdelse for andelshavere.
- Andelshaverne skal på sigt betale en ens basisboligafgift pr m², hvorfor alle andelshavere forlods reguleres, forinden boligafgiftsstigningen.
- Andelshavere med særmoderniseringer, såsom køkken og bad skal forsat betale et månedligt tillæg. Afhængig af interessen fra andelshaverne og de økonomiske konsekvenser for andelsboligforeningen kan andelshaverne på sigt købe særmoderniseringen af

andelsboligforeningen, og derved undgå at betale det månedlige tillæg.

Den oprindelige lejeforhøjelse for særmoderniseringen er medtaget på grundlag af oplysninger fra sælger.

- Huslejestigningen på 43% ved en stigning på 50% får effekt fra den 1.11.2001
- Det blev præciseret at der med ovennævnte stigning ikke var medtaget udgifter til opsat vedligeholdelse udover hvad der fremgik af budgettet.
- Reglerne om boligsikring og boligydelse er væsentlige forskellige for lejere og andelshavere, hvorfor alle modtagere heraf, forinden indmeldelsen i andelsboligforeningen, bør have kontaktet det lokale socialcenter.
- Det fremgår af finansieringsplanen at ejendommen finansieres med to lånetyper i kreditforeningen ; 75%: ca.10 årigt stående lån, og 25%: 30 årigt kontant annuitetslån. Låneafviklingen og størrelsen af lånene er påvirkelige af renteniveauet på optagelsestidspunktet, hvilket kan medføre stigninger eller fald i forhold til stiftelsesbudgettet, ligesom fremtidige ændringer af renteniveauet kan påvirke dels den årlige ydelse og dels den aktuelle kontantrestgæld.
- Opmærksomheden blev henledt på at andelshavere har den fulde driftsrisiko for andelsboligforeningen.
- Ejendommen var blevet vurderet af en valuar til en handelsværdi på kr 13.600, hvilket er ensbetydende med at andelene efterfølgende på generalforsamlingen ville kunne opskrives med ca kr. 1.500 pr m² afhængig af tilslutningen. Dette ville betyde at udlejede lejligheder kunne sælges af foreningen når disse blev ledige og merindtægten ville tilfalde foreningen. Salgssummen for lejligheden reduceret for deposita og forudbetalt leje kunne bruges til nedbringelse af driftskreditten. Det blev fremhævet at fremtidige ændringer af renteniveauet vil påvirke den aktuelle kontantrestgæld og dermed andelskronen. En ændring kan medføre såvel stigning som fald i forhold til ovenstående pris på kr 1.500 pr m².
- Opmærksomheden blev henledt på at skattevæsenet, der hidtil havde betragtet andelsboligforeningens avance ved salg af udlejede lejligheder som en skattefri indtægt, nu forsøger en praksisændring, således at opskrivninger ved stiftelsen vil blive skattepligtige for andelsboligforeningen og derved påvirke andelskronen for indmeldte andelshavere.
- Det blev oplyst at forsikringen kunne tegnes uden forbehold.

Finansieringsplan, driftsbudget og boligafgiftsberegning blev herefter vedtaget enstemmigt med samtlige stemmer.

Torben Rasmussen gennemgik den omdelte tilstandsrapport. Det fremgik at tilstandsrapporten at dette var en ejendom i normal vedligeholdelsesstand.

- Det blev oplyst at sælgeren ville istandsætte fortrapperne inden den 1.1.2002
- Der var ifølge beboerne flere lejligheder, hvor der var mangler i forbindelse med de individuelle forbedringer. Disse forhold ville blive forelagt sælger, men det blev påpeget at som udgangspunkt blev lejligheden overtaget som andel i den nuværende stand.

Ad 3.

Advokat Henrik Ravnild gennemgik herefter de vedtægter, der var omdelt til beboerne den 18 september 2001, og præciserede blandt andet følgende:

Som medlem kan optages enhver, der bor i ejendommen og som erlægger det indskud, der bliver vedtaget.

Indskuddet andrager herefter kr. 500,00 pr. m².

At andelshavere hæfter pro-ratarisk for foreningen bankgæld.

Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden overgik til andelshaveren og der var en yderligere vedligeholdelsesforpligtelse i forhold til en lejer.

Et eksemplar af de således vedtagne vedtægter indhæftes i protokollen som bilag til nærværende protokollat.

Ad 4.

Advokat Henrik Ravnild gennemgik den indmeldelsesblanket, der var blevet uddelt, ligesom det blev præciseret, at indmeldelsen i andelsboligforeningen var frivillig.

Det blev vedtaget med mere end 50 % af samtlige lejere at stifte en andelsboligforening med navnet Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 med det formål at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Indmeldelsesblanketter blev underskrevet af 18 beboelseslejligheder ud af 21 mulige tilmeldinger.

Efter at andelsboligforeningen har erhvervet ejendommen blev det foreslået, at andelsværdien, til brug for overdragelse af de enkelte lejligheder, herefter sættes til maksimalt kr. 1.300.- pr m², indtil næste generalforsamling, samtidig blev foreslået at stigningen i boligafgiften blev reduceret til 27%. Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer

Efterfølgende indmeldelser i andelsboligforeningen skal herefter ske til kr 1.300 pr m² indtil den næste ordinære generalforsamling.

Ad 5.

Ved valg af formand for bestyrelsen blev Marlene Johansen valgt med akklamation til formand for bestyrelsen for de kommende 2 år.

For ejendommen blev følgende valgt til bestyrelsen:

Til bestyrelsen valgtes:

Formand Marlene Johansen	2 år
Bestyrelsesmedlem Jonas Gullstorf	2 år
Bestyrelsesmedlem Erik Kramp	2 år
Bestyrelsesmedlem Maria Petersen	1 år
Bestyrelsesmedlem Stina Lagstrøm	1 år

Ad 6.

Dansk Boligadministration A/S blev valgt som administrator, og DataRevision FRR blev valgt som foreningens revisor.

Ad 7.

Der blev vedtaget enstemmigt følgende bemyndigelse:

Bestyrelsen ved formanden og 2 medlemmer befuldmægtiges til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen matr. nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter, København beliggende Bragesgade 16-18, og til i forbindelse med købet af behæfte ejendommen med prioriteter.

Erhvervelsen af ejendommen skal ske den 1. november 2001.

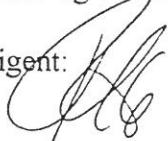
Ad 8.

Torben Rasmussen oplyste at opkrævning til andelshavere vil ske i november 2001.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

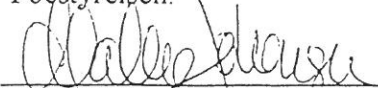
Nærværende referat er alene at betragte som en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Som dirigent:

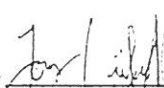


Henrik Ravnild

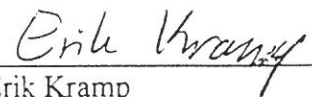
I bestyrelsen:



Marlene Johansen



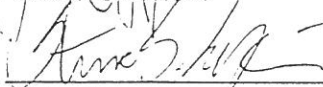
Jonas Gullstorf



Erik Kramp



Maria Petersen



Stina Lagstrøm