

A/B Gartnergade 3**Referat af stiftende generalforsamling**

Tirsdag den 6. februar 2007, kl. 18.30 afholdtes hos Rasmus Blinkenberg, Gartnergade 3, 3. th., 2200 København N, stiftende generalforsamling for en andelsboligforening for beboelseslejerne i ejendommen matr.nr. 654 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Gartnergade 3, 2200 København N.

Generalforsamlingen blev åbnet af beboergruppens repræsentant, Rasmus Blinkenberg, som bød velkommen til de mange fremmødte. 11 af ejendommens 12 boliglejemål var repræsenteret. Rasmus Blinkenberg bød endvidere velkommen til lejernes advokat, Jens Bruhn-Petersen og Klaus Folmann fra Amagerbanken.

Ordet blev herefter overladt til advokat Jens Bruhn-Petersen, som var aftenens dirigent og foredragsholder. Dirigenten oplæste dagsordenen, der var følgende:

D A G S O R D E N:

1. Vilkår for køb
herunder gennemgang af
 - * Overslag IV af 29. januar 2007 (side 5-10)
 - * Oversigt over boligafgift og indskud for de enkelte lejligheder (side 11-15)
 - * Overordnet vurderingsrapport fra Peter Jahn & Partnere A/S af den 13.11.2006 (side 16-17)
 - * Fordele og ulemper ved at blive andelshaver (side 18-21)
 - * Forudsætninger for tilstrækkelig tilslutning
 - * Stiftelse af andelsboligforening
2. Vedtagelse af vedtægter (side 22-37)
3. Indmeldelse i A/B Gartnergade (side 38-39)
4. Valg af bestyrelse
5. Vedtagelse af forskellige bemyndigelser, herunder bemyndigelse til bestyrelsen til valg af administrator og revisor
6. Eventuelt

Ad. 1 Vilkår for køb.

Jens Bruhn-Petersen orienterede om, at advokat Thomas Pedersen ved brev af 21. december 2006, har tilbudt lejerne at erhverve ejendommen på andelsbasis. Acceptfristen er den 1. marts 2007. Lejerne kan overtage ejendommen på de vilkår, som fremgår af tilbudsmaterialet.

Prisen for ejendommen er fastsat til kr. 10.000.000, kontant, med en overtagelse den 1. april 2007.

Jens Bruhn-Petersen gennemgik overslag IV af 29. januar 2007, som omfatter de økonomiske vilkår ejendommen kan erhverves på, og gjorde rede for fordele og ulemper ved et køb.

Det blev understreget, at

- købet finansieres ved optagelse af kreditforeningslån for kr. 9.025.000, optagelse af kassekredit i bank med maksimum kr. 2.767.000, samt beboerindskud på kr. 88.000.
- realkreditlånet er et variabelt forrentet lån med 30 års løbetid og afdragsfrit i de første 10 år. Renten er fast i 10-årige perioder, men når en 10 års periode er udløbet, skal lånet refinansieres til den rente, som er gældende på refinansieringstidspunktet. Hvis renten på dette tidspunkt er højere end den rente, der har været gældende i den hidtidige 10 års periode, vil andelsboligforeningen skulle betale en højere rente i den næste 10 årige periode. Efter den 10 årige afdragsfrie periode skal der betales afdrag på lånet. Lånet er som udgangspunkt inkonverterbart, det vil sige at lånet kun kan indfries ved indkøb af obligationer til dagskursen. Lånet kan dog indfries til kurs 100, hvis det opsiges senest den 30. november i et år, hvor rentebindingsperioden (10 års perioden) ophører. Lånet indfries da ved årsskiftet, det vil sige pr. 31. december i dette år. Den første 10 års periode udløber den 31. december 2016.
- der på det i finansierungsplanen anførte kreditforeningslån er en kursrisiko i forhold til ydelserne i overslag IV indtil lånet er hjemtaget. Den endelige ydelse på lånet bliver først låst fast, når der enten indgås kurskontrakt eller når lånet hjemtages,
- at renten på kassekrediten er variabel, og derfor ændrer sig svarende til det til enhver tid gældende renteniveau. Endvidere at kassekrediten er afdragsfri, indtil videre i en periode på 10 år. Endelig at andelshaverne ikke hæfter personligt for hverken kreditforeningslån eller kassekredit,
- visse af posterne i budgettet er fastsat skønmæssigt, nogen beror på sælgers oplysninger og andre på indhentning af tilbud. Det afsatte beløb til straksistandsættelse på kr. 1.280.000 er fastsat af Peter Jahn & Partnere A/S. Det af Peter Jahn & Partnere A/S til straksistandsættelse fastsatte beløb er incl. moms og teknisk rådgivning.
- den budgetterede udvendige vedligeholdelsesudgift på kr. 50.000 er ”skrabet”, og

- beboergruppen har indhentet et forsikringstilbud fra Alm. Brand. Forsikringstilbuddet er på sædvanlige vilkår, og uden forbehold for svamp- og insektdækning, men uden dækning for skjult røskade og stikledninger.

Jens Bruhn-Petersen foretog en grundig gennemgang af den foreslåede finansiering, og understregede den risiko som er forbundet med valget af lån med variabel rente. Jens Bruhn-Petersen gennemgik regneeksempler, som viser konsekvensen for andelshavernes boligafgift ved en rentestigning på henholdsvis 1% og 2% efter henholdsvis 10 år. Jens Bruhn-Petersen henledte tillige lejernes opmærksomhed på, at ydelsen på kreditforenings- og banklån vil stige betydeligt når afdrag på lånene skal påbegyndes.

Jens Bruhn-Petersen gennemgik herefter notatet vedrørende fordele og ulemper ved at blive andelshaver (materialets side 18-21).

For de beboere, hvor størrelsen af boligsikring eller boligydelse er af afgørende betydning for de pågældendes beslutning om indmeldelse i foreningen, opfordrede Jens Bruhn-Petersen til at disse beboere retter henvendelse til den lokale familie- og arbejdsforvaltning (socialcentret) for at få foretaget den korrekte beregning af boligydelsens størrelse.

Jens Bruhn-Petersen gennemgik reglerne i Andelsboligloven og vedtægterne vedrørende fastsættelsen af andelsværdi. Han oplyste at beboergruppen har rettet henvendelse til en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, som har foretaget en gennemgang af ejendommen og på det grundlag har vurderet ejendommens kontante salgspris til kr. 14.000.000, dog under den forudsætning, at der i tilknytning til stiftelsen anvendes kr. 1.280.000 til ekstraordinær vedligeholdelse, jf. Peter Jahn & Partnere A/S' budgetoversigt (side 16-17). Konsekvensen heraf er, at andelsboligforeningens generalforsamling, når foreningen er stiftet, kan træffe beslutning om en væsentlig forhøjelse af andelsværdien.

Det blev med 11 stemmer for og 0 stemmer imod vedtaget, at stifte en andelsboligforening.

Ad. 2 Vedtagelse af vedtægter.

Vedtægterne (materialets side 22-37) blev gennemgået af Jens Bruhn-Petersen. Der blev stillet en række spørgsmål fra forsamlingen.

Herefter stemtes om den samlede vedtægt, med følgende resultat:

Stemmer for:	9
Stemmer imod:	1
Udlod at stemme:	1

Jens Bruhn-Petersen konstaterede herefter, at vedtægterne for Andelsboligforeningen Gartnergade 3 er vedtaget.

Ad. 3 Indmeldelse i A/B Gartnergade 3.

Jens Bruhn-Petersen gennemgik indmeldelsesblanketten med vilkår for indmeldelse i foreningen. Indmeldelsesblanket blev umiddelbart underskrevet af 9 lejere.

Frist for senere indmeldelse i andelsboligforeningen blev fastsat til

fredag den 9. februar 2007,

på hvilket tidspunkt indmeldelsesblanket skal være afleveret til enten advokat Jens Bruhn-Petersen, Østbanegade 55, 2100 København Ø, eller hos et medlem af foreningens bestyrelse.

Jens Bruhn-Petersen præciserede at indmeldelser som modtages senere end den ovenfor nævnte frist ikke vil blive accepteret.

Til referatet oplyses, at der inden for tilmeldingsfristen blev afleveret yderligere 1 underskrevet indmeldelse, således at i alt 10 ud af foreningens 12 lejere har meldt sig ind i andelsboligforeningen.

---ooOoo---

Ad. 4 Valg til bestyrelsen.

Til bestyrelsen valgtes uden modkandidater:

- som formand for 2 år: Kasper Brouer
- som bestyrelsesmedlem 2 år : Rasmus Blinkenberg
- som bestyrelsesmedlem for 2 år: Tommy Ranvits
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Anja Szabo
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Heidi Andersen
- som 1. suppleant valgtes: Benny Kristensen
- som 2. suppleant valgtes: Pia Stevens

Ad. 5 Vedtagelse af forskellige bemyndigelser.

Generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt bestyrelsen v/formand og 2 medlemmer til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen matr.nr. 654 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Gartnergade 3, 2200 København N, samt i forbindelse med købet at underskrive ethvert relevant dokument, herunder behæfte ejendommen med ny gæld.

Endelig bemyndiges bestyrelsen til at træffe aftale med administrator, revisor og ejendommens daglige drift (vicevært, trappevask o.lign).

Ad. 6 Eventuelt.

Jens Bruhn-Petersen oplyste at der snart vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen vil stille forslag om en forhøjelse af andelsværdien, jf. oplysningerne i stiftelsesmateriale om den indhentede valuarvurdering.

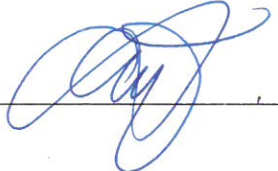
---ooOoo---

Herefter hævdede advokat Jens Bruhn-Petersen den stiftende generalforsamling kl. ca. 21.30, idet han samtidig takkede for et godt og positivt møde.

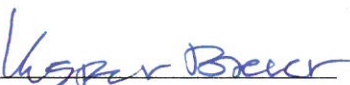
Som dirigent:

Jens Bruhn-Petersen

For bestyrelsen:







(FORMAND)

