

## REFERAT

### fra stiftende generalforsamling

---

År 2002, onsdag den 4. september, kl. 18.30, afholdtes på adressen Sønderjyllands Allé 6, 2000 Frederiksberg, stiftende generalforsamling for en andelsboligforening for beboelseslejerne i ejendommen Marielystvej 3 – 5/Bendzvej 8 – 10.

Generalforsamlingen blev åbnet af Birgitte Rosendal, Beboerrepræsentationen. Ordet blev herefter overladt til advokat Henrik Qwist som aftenens dirigent og foredragsholder. Dirigenten konstaterede, at 26 af ejendommens 40 lejligheder var repræsenteret. Det blev oplyst, at der i ejendommen er 2 tomme lejligheder. Dirigenten oplæste dagsordenen, der var følgende:

1. Gennemgang af overslag II A + B af den 30. august 2002, samt oversigt A + B over indskud og boligafgift for de enkelte lejligheder, herunder endelig stillingtagen til størrelsen af beboernes indskud.

Gennemgang af økonomisk oversigt fra Tegnestuen Plan 1 vedrørende istandsættelse.

Orientering om boligsikring samt fordele og ulemper som andelshaver.

Stiftelse af andelsboligforening.

2. Vedtagelse af vedtægter.
3. Indmeldelse i andelsboligforeningen.
4. Valg af bestyrelse, administration og revisor.
5. Vedtagelse af forskellige bemyndigelser.
6. Eventuelt.

#### Ad 1.

Advokat Henrik Qwist orienterede om, at H. Cederholm A/S på vegne af ejer har tilbudt lejerne at erhverve ejendommen på andelsbasis i brev af 10. juni 2002. Acceptfrist løber til 20. september 2002. Lejerne kan overtage ejendommen på de vilkår, som fremgår af tilbudsmaterialet, og således indtræde i den eksisterende slutseddel mellem Ejendomsselskabet Holmens Kanal A/S og Tibirk A/S. Der kan ikke forhandles om vilkårene for ejendommens overtagelse.

Advokat Henrik Qwist gennemgik herefter overslag II A af 30. august 2002 samt gennemgik købsvilkårene for lejerkøbet og gjorde rede for fordele og ulemper ved et sådant køb.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at forslag II A, med oversigt A, er beboerrepræsentationens forslag til finansieringsmodel.

Det blev understreget

- at købet finansieres ved optagelse af størst muligt realkreditforeningslån og derudover kassekredit i bank på den resterende finansiering, idet beboerindskud fastsættes til kr. 250 pr. m<sup>2</sup>, idet finansieringsforslag II A blev valgt,
- at der på kreditforeningslåne er en kursrisiko indtil disse hjemtages. Denne kursrisiko kan påvirke økonomien. Der vil blive tegnet kurskontrakt på låne, når foreningen med sikkerhed er stiftet,
- at der ved vedtagelse af forslag II A i finansieringsplanen er budgetteret med stående lån i alt kr. 10.400.000, med fast rente i ca. 4½ år. Denne rente ændres, når lånet skal refinansieres. Denne låneoptagelse indebærer således en risiko for forhøjelser af boligafgiften om ca. 4½ år,
- at visse af posterne i budgettet er sat skønsmæssigt,
- at vedligeholdelsesudgifterne er forholdsvist beskedne ansat,
- at forsikringen omfatter fuld dækning uden forbehold.

Økonomisk oversigt fra Tegnstuen Plan 1 om, hvilke istandsættelsesarbejder, der bør foretages på ejendommen, blev forelagt og gennemgået.

Advokat Henrik Qwist gennemgik reglerne for boligsikring til pensionister og opfordrede pensionisterne til at kontakte Socialkontoret, for præcist at få beregnet deres mulighed for boligydelse, såfremt de melder sig ind i andelsboligforeningen.

Proceduren for etablering af intern venteliste blev fastlagt. Andelshavernes placering på ventelisten afgøres på baggrund af andelshaverens anciennitet som lejer i nuværende lejlighed.

Proceduren for etablering af ekstern venteliste blev endvidere vedtaget. Placering på ekstern venteliste fastsættes ved lodtrækning.

Det blev vedtaget med 25 stemmer for at stifte en andelsboligforening.

## Ad 2.

Et omdelt udkast til vedtægter blev gennemgået af advokat Henrik Qwist, idet spørgsmål blev besvaret og enkelte ændringer drøftet. Et eksemplar af de således vedtagne vedtægter er indhæftet i protokollen som bilag til nærværende protokollat.

Der blev vedtaget følgende ændringer til vedtægterne:

§ 1, stk. 1:

"Foreningens navn er A/B Marielyst".

§ 4, stk. 1:

"Indskuddet udgør et beløb, svarende til gennemsnitligt kr. 250 pr. m<sup>2</sup>, svarende til den årligt gældende husleje, ekskl. særforbedringer, x 0,54, således som dette er fastsat ved stiftelsen."

§ 9, stk. 1:

Andelshaverens indvendige vedligeholdelsespligt omfatter ikke lejlighedernes radiatorer.

§ 13, stk. 2A (ændres således):

"Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig i forbindelse med andelshaverens flytning til plejehjem eller til børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen."

§ 18, stk. 2:

Prioritetsrækkefølgen ændres således, at nummer D) ændres til A), A) bliver B), B) til C) og C) til D).

§ 28, stk. 1:

"Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-5 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse."

§ 32, stk. 1:

Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med foreningens revisor at fastsætte regnskabsåret.

Endelig blev det enstemmigt besluttet i forbindelse med foreningens stiftelse at tillade, at lejere, som har børn, kan indmelde sig i foreningen og umiddelbart efter kan lade børnene købe lejligheden på andelsbasis og herefter at udleje lejligheden til forældrene på tidsubegrænset lejekontrakt. Det præciseres, at dette kun tillades i forbindelse med foreningens stiftelse – og ikke på et senere tidspunkt.

**Ad 3.**

Advokat Henrik Qwist runddelte samt gennemgik indmeldelsesblanket med vilkår for indmeldelse i foreningen. Herefter blev forudsætningerne for lejernes indmeldelse præciseret.

Indmeldelsesblanket i andelsboligforeningen blev umiddelbart underskrevet af 21 af de tilstedeværende lejere. Advokat Henrik Qwist kunne således konstatere, at betingelserne i henhold til Lejelovens regler for stiftelse af andelsboligforeninger, var opfyldt.

De indmeldte andelshavere repræsenterede et areal på 2.196 m<sup>2</sup>. Der er samtidig til beboerrepræsentationen givet tilsagn om yderligere to indmeldelser, hvorefter det samlede indmeldte areal udgør 2329 m<sup>2</sup> – eller blot 6 m<sup>2</sup> mindre end forudsat i overslaget.

Advokat Henrik Qwist oplyste derfor, at foreningen med stor sandsynlighed ville blive stiftet og lejer køb gennemført.

Det vedtoges, at frist for senere indmeldelse i andelsboligforeningen blev fastsat til

**mandag den 9. september 2002**

på hvilket tidspunkt indmeldelsesblanket skal afleveres enten til advokat Henrik Qwist, Østbanegade 55, 2100 København Ø, eller til Birgitte Rosendal, Bendzvej 8, 4.th.

#### Ad 4.

Til bestyrelsen valgtes

- som formand for en 2-årig periode: Birgitte Rosendal, Bendzvej 8, 4.th.
- som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode:
  - Lisbeth Ramløse, Marielystvej 5, 3.tv.
  - Evelyn Andersen, Bendzvej 10, 1.tv.
  - Jørgen Biering, Bendzvej 10, 2.tv.
- som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode:
  - Christina Gryndahl, Marielystvej 5, 4.mf.
  - Eskil Larsen, Marielystvej 5, 2.tv.

Som administrator valgtes: Bestyrelsen fik fra forsamlingen bemyndigelse til at vælge administrator i samråd med advokat Henrik Qwist.

Som revisor valgtes: Bestyrelsen fik fra forsamlingen bemyndigelse til at vælge revisor i samråd med advokat Henrik Qwist.

#### Ad 5.

Der blev enstemmigt vedtaget følgende bemyndigelse:

Bestyrelsen ved formanden og to medlemmer befuldmægtiges til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen matr.nr. 43 d Frederiksberg, beliggende Marielystvej 3-5/Bendzvej 8-10, 2000 Frederiksberg, samt til i forbindelse med købet at behæfte ejendommen med ny gæld, både kreditforeningslån, kassekredit til bank samt mellemfinansiering i bank, herunder ved ejerpantebreve samt til at behæfte ejendommen med servitutter, alt i samråd med advokat Henrik Qwist.

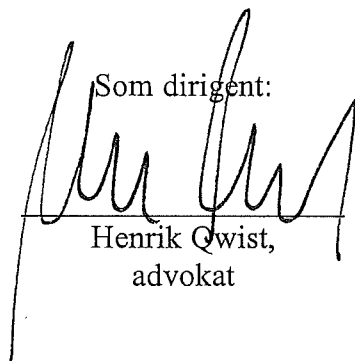
Det blev endvidere vedtaget, at indtil åbningsbalance foreligger, fastsætter andelsboligforeningen i samråd med advokat Henrik Qwist en andelsværdi, der på basis af de afsatte vedligeholdelsesudgifter, omkostninger ved stiftelsen, kursrisiko på indestående lån, købesum og ejendomsværdi må anses for at kunne holde, når åbningsbalance er udarbejdet. Det forventes, at andelsværdien kan fastsættes til ca. kr. 500 pr. m<sup>2</sup>. Denne andelsberegning er gældende som var den i kroner og øre godkendt af generalforsamlingen, jf. bestemmelsen i foreningens vedtægter. Når åbningsbalance fra revisor foreligger og er godkendt af advokat Henrik Qwist, er denne gældende på samme måde som den foreløbige andelsberegning, indtil foreningens første årsregnskab er godkendt på ordinær generalforsamling.

#### Ad 6.

Advokat Henrik Qwist konstaterede, at ingen havde bemærkninger under dette punkt.

Herefter hævdede advokat Henrik Qwist den stiftende generalforsamling kl. ca. 22.45, idet han samtidig takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



Henrik Qwist,  
advokat

Bestyrelsen:



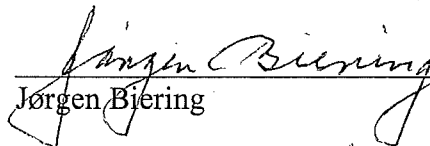
Birgitte Rosendahl (formand)



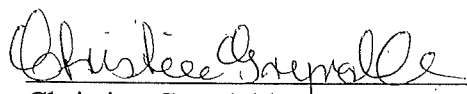
Lisbeth Ramløse



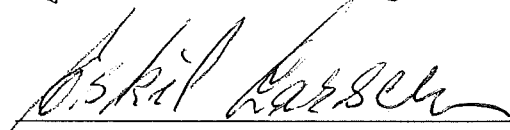
Evelyn Andersen



Jørgen Biering



Christina Gryndahl



Eskil Larsen