

REFERAT FRA STIFTENDE GENERALFORSAMLING I A/B RØRHOLMSGADE 10

Mandag den 14. august 2017, kl. 19.00 afholdt lejerne i ejendommen Rørholmsgade 10, 1352 København K, stiftende generalforsamling for andelsboligforeningen A/B Rørholmsgade hos Søren Bojer Nielsen, Rørholmsgade 10, 3. tv., 1352 København K.

Mødt eller repræsenteret var 11 ud af 12 udlejede beboelseslejligheder samt advokat Ole Theut (herefter OT), adv.fm. Mads Søby, begge fra Nielsen & Thomsen Advokater, og Flemming Eibye fra Eibye Rådgivning.

Initiativgruppen bød velkommen og fortalte om den proces, initiativgruppen og rådgiverne havde været igennem siden informationsmødet den 3. juli 2017. Herefter blev ordet overgivet til OT, som oplyste, at han ville fungere som dirigent og referent, medmindre der var indvendinger. OT blev énstemmigt valgt som dirigent og referent.

Dagsorden med følgende indhold blev præsenteret:

1. Gennemgang og vedtagelse af:
 - a) Budget inkl. budget for stiftelsen
 - b) Oversigt over boligafgift og indskud for de enkelte lejligheder
 - c) Oversigt over estimeret indtægts- og udgiftsudvikling 2017-2026
 - d) Oversigt over estimeret udgiftsudvikling ved optagelse af fastforrentet obligationslån, 30-årigt med afdrag
 - e) Vurderingsrapport fra Eibye Rådgivning vedrørende ejendommens stand inkl. 10-årigt vedligeholdelsesbudget
 - f) Fordele og ulemper ved at blive andelshavere
 - g) Vilkår for andelshaveres medlemskab i foreningen (vedtægter og husorden)
 - h) Stiftelse af andelsboligforening
2. Vedtagelse af vedtægter
3. Vedtagelse af husorden
4. Indmeldelse i andelsboligforeningen og stiftelse af forening
5. Valg af bestyrelse og suppleanter
6. Vedtagelse af forskellige bemyndigelser til bestyrelsen, herunder om køb af ejendommen, optagelse af lån samt valg af administrator, vicevært og revisor
7. Eventuelt

Ad 1 - Gennemgang af:

a) Budget inkl. budget for stiftelsen

OT oplyste, at indkaldelse til den stiftende generalforsamling var runddelt til samtlige lejere den 10. august 2017 med dagsorden og stiftelsesmateriale.

Ejendommen skal købes kontant for kr. 29.000.000. Ejendommen skal overtages, som den er og forfindes. Det er ikke umiddelbart muligt at gøre krav mod sælgerne.

Der blev i øvrigt henvist til gennemgangen af købstilbuddet på det afholdte informationsmøde den 3. juli 2017.

OT gennemgik overslaget for stiftelsen (side 4-6 i stiftelsesmateriale), hvoraf købesummen, finansieringen, budgetter, nuværende lejeindtægter og den fremtidige fordeling af lejeindtægter og boligafgift fremgik.

Den samlede anskaffelsessum var opgjort til kr. 30.085.320, som var sammensat af kr. 29.000.000 i købesum, udgifter til nødvendige straks-vedligeholdelsesarbejder på kr. 50.000, og omkostningerne til stiftelsen var estimeret til kr. 1.035.320.

Forsamlingen havde ikke spørgsmål eller kommentarer til gennemgangen.

De overordnede finansieringsmæssige vilkår for de lån, som initiativgruppen og rådgiverne foreslog, blev gennemgået, herunder at der blev optaget:

1. Et realkreditlån hos BRFKredit på kr. 23.200.000 med en årlig ydelse i år 1 på kr. 366.066, med en rente på 1,05632% p.a., med fast rente i 9 år. Bidragsatsen udgør for tiden 0,50%. Lånets effektive rente (ÅOP) udgør for tiden 1,61%. Der er afdrag på hver anden termin, og afdragsfrihed på hver anden termin, hvorved afdragsfriheden strækkes over 20 år. Lånet er inkonvertibelt, men det har ikke betydning, hvis renten stiger, kun hvis renten falder. Efter 9 år (på en nærmere specificeret dato/periode) er det muligt at komme ud af lånet til kurs 100 (svarende til restgælden på lånet). Tilsvarende vil der være mulighed for at forlænge afdragsfriheden eller på anden vis omlægge lånet, medmindre reglerne for optagelse af afdragsfrie lån er ændret.
2. Et banklån hos Jyske Bank på op til kr. 1.000.000 med en variabel rente, p.t. på 3,0 procent med en ydelse i år 1 på kr. 66.675, herunder afdrag på kr. 37.090. Renten vil blive forsøgt yderligere reduceret efter yderligere forhandlinger med Jyske Bank.

Samlet for lånene bemærkede OT, at renten - særligt på realkreditlånet - hele tiden svingede. Det vil være renten på tidspunktet for hjemtagelsen af lånet, der er afgørende for renten på realkreditlånet, ligesom renten på banklånet er variabel.

Ligeledes blev budgettet for foreningens første kalenderår gennemgået. OT oplyste, at flere af posterne, herunder forsikring, vicevært, administration og revision, var beregnet på baggrund af ind-

hentede tilbud, men at foreningen ikke var forpligtet af tilbuddene, såfremt foreningens bestyrelse måtte ønske, at andre udførte opgaverne. Den afsatte beløbsramme skulle blot overholdes.

Tallene i hele stiftelsesmaterialet forudsatte, at 8 lejligheder blev til andelsboliger i forbindelse med foreningens stiftelse, og 4 lejligheder fortsatte som lejeboliger. Tallene afhang endeligt af, hvilke 8 lejligheder der gik med, hvorfor der var en lille usikkerhed om tallene. OT oplyste, at det fremgik af materialet, hvilke lejligheder der var lagt til grund, gik med ved stiftelsen.

Denne usikkerhed kunne først endeligt klarlægges, når indmeldelsesblanketterne var talt op, hvoraf det fremgik præcist hvilke lejere, der blev andelshavere. Såfremt mere end 8 lejere indmeldte sig i foreningen, blev den økonomiske ramme bedre.

Budgetterne var baseret på de tilkendegivelser, som initiativgruppen havde modtaget. Hvis forudsætningen holdt, ville andelsboligforeningen i år 1 have et overskud på kr. 344.581. ✓

OT bemærkede, at år 1 var særligt, da foreningen ikke betalte afdrag på realkreditlånet, men alene banklånet, hvorfor overskuddet blev højere som følge af afdragsfriheden på realkreditlånet. Overskuddet i år 2 er forventet at blive cirka kr. 8.000, idet der betales afdrag i år 2 på både realkreditlånet (hver anden termin) og banklånet (alle terminer). I år to ville foreningens samlede afdrag på begge lån udgøre kr. 384.507.

OT og Mads Søby besvarede spørgsmål fra forsamlingen, herunder om tilbuddene på forsikring var med forbehold, og om dækningen omfattede skjulte rør, svamp og insekt. Rådgiverne kunne oplyse, at der forelå to forsikringstilbud som begge omfattede skjulte rør og svamp og insekt. Det ene tilbud var uden forbehold i øvrigt, mens det andet tilbud var med forbehold for en taksators eventuelle besigtigelse/gennemgang af ejendommen.

OT understregede, at der i budgetterne *ikke* var budgetteret med salg af andelsboliger efter stiftelsen, da dette var ulovligt efter andelsboligforeningsloven. Et eventuelt salg af en tom lejebolig i fremtiden ville derfor være positivt for foreningens økonomi.

b) Oversigt over boligafgift og indskud for de enkelte lejligheder

OT henviste til stiftelsesmaterialet side 14 og 15, hvoraf alle lejligheders forventede indskud og månedlige boligafgift fremgik.

De beløb, der var fratrukket indskuddet, udgjorde lejernes forudbetalte leje og depositum. Oplysningerne var leveret af sælger, hvorfor der kunne være fejl, hvis sælger havde registeret ufuldstændige eller forkerte oplysninger.

c) Oversigt over estimeret indtægts- og udgiftsudvikling 2017-2026

Af stiftelsesmaterialet side 8-13 fremgik et 10-årigt resultatbudget med balance for det lån, som initiativgruppen og foreningens rådgiver forventede at anvende. Budgettet blev gennemgået af OT, som oplyste, at budgettet var i balance, og udgifterne var indekseret med en stigning på mellem 2% og 4% om året.

Budgettet forudsatte en andelsboligudgift på kr. 1.050,00 pr. m² pr. år i år 1. Boligafgift for år 1 for hver lejer fremgår af side 14 og 15 i stiftelsesmaterialet. Boligafgiften bliver også indekseret. På side 10 i stiftelsesmaterialet fremgår boligafgiften for år 2 til år 10.

Tidligere lejeforskelle bliver straksudlignet, hvorfor alle andelshavere betaler samme boligafgift i foreningen. De lejere der bor i ikke-moderniserede lejemål, som tegnede sig som andelshavere i forbindelse med stiftelsen, vil modtage en kontant kompensation på kr. 25.000 i form af lavere indskud. Dette påvirker andelskronen lidt negativt. OT oplyste, at dette kun havde betydning, såfremt de kommende andelshavere valgte at sælge deres andelsbolig, indtil andelskronen var hævet som følge af gældsafvikling, hvilket sandsynligvis ville ske på andelsforeningens generalforsamling efter aflæggelsen af første regnskab.

Ligeledes blev det oplyst, at der var afsat kr. 62,00 pr. m² pr. år for andelsboligerne og 26 pr. m² pr. år til lejeboligerne til vedligeholdelse, eller kr. 52.872 i år 1. Også denne udgift indekseres med 2,0% om året.

OT fremhævede, at på side 9 i stiftelsesmaterialet fremgik udviklingen af andelskronen under forudsætning af, at budgetterne holdt. Udviklingen kunne både ses i prisudviklingen pr. m² og den faktor, andelsværdien kunne ganges med. OT understregede, at dette var under forudsætning af, at budgetter holdt, herunder der ikke kom uforudsete eller ekstra udgifter som eksempelvis en rentestigning på banklånet.

Særligt blev det bemærket, at foreningen lavede et budgetteret underskud i år 2022 (år 5) på cirka kr. 371.248 som følge af, at ingeniøren, der har gennemgået ejendommen, har vurderet, at vinduerne vil skulle males. I beløbet er der afsat penge til malerbehandlingen, byggestyring, byggepladssomkostninger, uforudsete udgifter og moms.

Dette underskud skal dækkes ved, at overskuddene i år 1-4 skal bruges på at dække underskuddet i år 5. Alternativt skal banklånet på op til kr. 1.000.000 (se under afsnit 1.a) forøges.

d) Oversigt over estimeret udgiftsudvikling ved optagelse af fastforrentet obligationslån, 30-årigt med afdrag

I stiftelsesmaterialet side 70-75 fremgik et alternativt budget med et fastforrentet lån. Lånet var i stedet for det under punkt 1.a. anførte lån, udskiftet med et 2% fastforrentet lån med afdrag fra dag 1.

OT meddelte, at den økonomiske risiko var mindre ved et fastforrentet lån med afdrag fra dag 1 end det lån, som refereret under punkt 1.a og 1.c. Indekseringen og budgettet var i øvrigt identisk.

Budgettet forudsatte en andelsboligudgift på kr. 1.650,00 pr. m² pr. år, som også bliver indekseret.

Det var OT's og initiativgruppens opfattelse, at lånet ikke var fordelagtigt. Lånet gav en fast ydelse i 30 år, men omkostningerne i form af den cirka kr. 600,00 pr. m² pr. år højere boligafgift stod ikke mål med fordelene.

Forsamlingen var enig heri.

Endvidere blev stressberegningen (stiftelsesmateriale side 76-81) gennemgået. Beregningen viste, hvad der ville ske, hvis renten på banklånet steg til 4% i år 1 og realkreditlånets rente steg til 2% i år 9.

OT besvarede spørgsmål fra forsamlingen om stressberegning.

e) Vurderingsrapport fra Eibye Rådgivning vedrørende ejendommens stand

Den byggetekniske gennemgang af ejendommen blev gennemgået af Flemming Eibye. Ejendommens stand var ifølge Flemming Eibye positiv og langt over det forventelige. Ejendommen er i væsentligt bedre stand end gennemsnittet af udlejningsejendomme. Der er således alene tale om mindre arbejder, der skal foretages over de næste 10 år.

Flemming Eibye gennemgik vedligeholdelsesrapporten med tilhørende budget (side 16-43) i stiftelsesmateriale. Forsamlingen stillede løbende spørgsmål til Flemming Eibye om ejendommens stand mv., som Flemming Eibye besvarede.

Som straks-arbejder har Flemming Eibye anslået arbejder for i alt kr. 61.000 ifølge vedligeholdelsesbudget på side 43 i stiftelsesbudgettet.

Ligeledes bekræftede OT, at der var afsat penge/oprettet kreditfacilitet – udover penge til den almindelige vedligeholdelse i henhold til budgettet – til de arbejder, Flemming Eibyes rapport fastslog skulle udføres i de kommende 10 år. Se dog bemærkningen under afsnit 1.c.

f) Fordele og ulemper ved at blive andelshaver

OT gennemgik i lighed med de tidligere informationsmøder fordelene og ulemperne ved at blive andelshaver. OT henviste til side 44 i stiftelsesmateriale, hvor fordelene og ulemperne var opsummeret.

g) Vilkår for andelshaveres medlemskab i foreningen

OT gennemgik vilkårene for andelshaveres medlemskab i foreningen. De væsentligste vilkår fremgik også af indmeldelsesblanketten (side 67 og 68 i stiftelsesmateriale) og kan gengives som følger:

- at indmeldelsen var frivillig, da andelshaveren efter lejeovens bestemmelser ikke er retligt forpligtet til at indgå på nogen lejeforhøjelse eller på andre af de vilkår, der fulgte med indmeldelsen,
- at andelshavere som udgangspunkt ikke kunne få boligsikring, hvorimod pensionister i nogle tilfælde fortsat kunne få boligydelse, såfremt de økonomiske betingelser herfor er opfyldt,
- at boligafgiften eventuelt blev forhøjet. Det fremgik af side 14 og 15 i stiftelsesmateriale, hvad den individuelle boligafgift udgjorde,

- at indskuddet i andelsboligforeningen udgjorde de i informationsmaterialet oplyste beløb og skulle indbetales kontant efter påkrav. Det beregnede indskud er med fradrag for forudbetalt husleje og depositum,
- at andelshaveren selv overtager den indvendige vedligeholdelse,
- at andelshaveren hæfter pro rata for foreningens bankgæld, men ikke for realkreditlånet,
- at andelshaverens indmeldelse skete på betingelse af, at der blev opnået den i overslaget forudsatte tilslutning på minimum 60% af ejendommens lejere, beregnet efter boligernes antal, og at køb og finansiering gennemførtes på vilkår som var anført i materialet, og
- at andelshaverens indmeldelse ydermere skete betinget af, at de kommende andelshavere kan godkende indholdet i købsaftalen, der endnu ikke var fremsendt af sælgers advokat.

h) Stiftelse af andelsboligforening

På baggrund af ovenstående gennemgang blev det ved en vejledende afstemning enstemmigt besluttet at stifte andelsboligforeningen Rørholmegade 10.

Ad 2 - Vedtagelse af vedtægter

På baggrund af det udsendte udkast til vedtægter, blev vedtægterne gennemgået.

Der blev alene foretaget enkelte ændringer som følger:

§ 11, stk. 1:

Generalforsamlingen besluttede, at bestemmelsen skulle affattes som følger:

"En andelshaver kan helt eller delvist fremleje eller udlåne sin lejlighed i op til 2 år med bestyrelsens godkendelse. Dog må livsarvinger i op- og nedstigende linje bo tidsubegrænset, jf. § 3, stk. 4 og 5."

Bestyrelsen kan godkende fremlejeforhold efter 1. punktum for en ny to-årig periode, såfremt lejer og udlejer anmoder bestyrelsen herom."

§ 30, stk. 3:

Generalforsamlingen besluttede, at bestemmelsen udgik.

Vedtægterne blev herefter vedtaget énstemmigt af generalforsamlingen.

Ad 3 - Vedtagelse af husorden

OT oplyste, at ejendommens nugældende husorden var vedlagt i stiftelsesmaterialet på side 65-66. Initiativgruppen havde taget initiativ til en opdateret husorden (stiftelsesmaterialet side 64), som tog udgangspunkt i ABF's standardhusorden og den nugældende husorden dog med enkelte opdateringer.

Der blev besluttet, at foreningens nye bestyrelse ville nedsætte en arbejdsgruppe, der ville lave en ny husorden. Den nye husorden kan eventuelt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling (efter bestyrelsens vurdering). Indtil da er den nugældende husorden gældende.

Ad 4 - Indmeldelse i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

OT gennemgik indmeldelsesblanketten med vilkår for indmeldelse i foreningen. Indmeldelsesblanketten skulle anvendes. Både side 1 og 2 skulle udfyldes (side 67 og 68 i stiftelsesmaterialet). Der blev runddelt nye indmeldelsesblanketter, da der var slåfejl i overskriften på indmeldelsesblanketten i stiftelsesmaterialet.

Det blev præciseret, at hver lejer skrev under på at være blevet informeret grundigt om finansieringsplanen, at indmeldelsen var frivillig, og finansieringsplanen indeholdt en personlig pro-rata hæftelse for foreningens bankgæld for de lejere, der ønskede at blive medlemmer af andelsboligforeningen.

Samtidig blev det præciseret, at indmeldelsen først var juridisk bindende, når de kommende andelshavere havde haft mulighed for at gennemgå købsaftalen. OT oplyste igen, at ejendommen blev overtaget på sædvanlige vilkår.

Lejerne underskrev indmeldelsesblanketterne.

Efter en pause, hvor lejerne kunne indmelde sig, og rådgiverne havde mulighed for at tælle indmeldelsesblanketterne sammen, kunne OT konstatere, at 8 ud af ejendommens 12 boliglejere havde meldt sig ind i foreningen, hvilket udgjorde 66,66% af lejerne i ejendommen, hvilket er over andelsboligforeningslovens krav om, at minimum 60% af lejerne tilslutter sig andelsboligforeningen.

OT oplyste, at initiativgruppen og rådgivere ville få fremsendt købsaftalen fra Sælgeren, hvorefter lejerne får mulighed for at acceptere vilkårene i købsaftalen, hvorefter andelsboligforeningen kan overtage ejendommen – sandsynligvis den 1. oktober 2017.

Ad. 5 - Valg af bestyrelse og suppleanter

Til bestyrelsen blev følgende valgt:

Formand	Martin Sonnefeld Jørgensen	Rørholmsgade 10, 5.th
Bestyrelsesmedlem	Christina Hansen	Rørholmsgade 10, st.tv
Bestyrelsesmedlem	Marlene König	Rørholmsgade 10, 4.tv
Bestyrelsesmedlem	Søren Bojer Nielsen	Rørholmsgade 10, 3.tv
Bestyrelsesmedlem	Else Dam	Rørholmsgade 10, 5.tv
Suppleant	Eva Rehling	Rørholmsgade 10, 4.tv

Ad. 6 - Vedtagelse af forskellige bemyndigelser til bestyrelsen, herunder om køb af ejendommen, optagelse af lån samt valg af administrator, vicevært og revisor.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at indgå og underskrive købsaftale og skøde i forbindelse med køb af ejendommen.

Endvidere blev bestyrelsen bemyndiget til at underskrive pantebrev til realkreditinstitut, lånedokumenter til bank, herunder pantebrev og ejerpantebrev, ligesom bestyrelsen blev bemyndiget til at opnå de bedst mulige

vilkår, dog mindst svarende til det i forbindelse med den stiftende generalforsamling i andelsboligforeningen gennemgået finansieringsforslag.

Ydermere kan bestyrelsen ændre bankfinansiering i forhold til endelig opgørelse og refusion fra sælger og tilslutning til andelsboligforeningen.

Bestyrelsen blev endvidere bemyndiget til at reducere den fastsatte boligudgift, hvis det i forhold til foreningens budget blev anset som ansvarligt, ligesom bestyrelsen blev bemyndiget til at indgå aftale med administrator, vicevært, forsikringsselskab og revisor mv.

Ad. 7 – Eventuelt

Forsamlingen havde ingenting at bemærke. OT takkede for god ro og orden.

Dirigent:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ole Theut", written over a horizontal line.

Advokat Ole Theut