

## A/B HAABET

### REFERAT AF STIFTENDE GENERALFORSAMLING

---

Tirsdag den 29. august 2006, kl. 18.30, afholdtes på adressen Amager Selskabslokaler, Festsalen, Marklandsgade 9 – 11, 2300 København S, stiftende generalforsamling for en andelsboligforening for beboelseslejerne i ejendommen matr.nr. 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154 og 155 Amagerbros Kvarter, beliggende Amagerbrogade 4 – 16/Ved Amagerport 1 – 3/Ved Linden 5 – 13/Svinget 2, 2300 København S

Generalforsamlingen blev åbnet af Lars Ulbæk, som på initiativgruppens vegne bød velkommen til alle fremmødte lejere samt til advokat Henrik Qwist, Nielsen & Thomsen Advokater, arkitekt Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S, Ole Severinsen, Nordea Kredit A/S, samt Inger Korsholm, Nordea Bank A/S. Ordet blev herefter overladt til advokat Henrik Qwist som aftenens dirigent og foredragsholder. Det blev konstateret, at 107 ud af ejendommens 166 boliglejermål var repræsenteret på generalforsamlingen. 6 lejermål er tomme.

Dirigenten oplæste dagsordenen, der var følgende:

#### D A G S O R D E N:

1. Vilkår for køb  
herunder gennemgang af
  - \* Tilbud af 6. juni 2006
  - \* Overslag III af den 21.8.2006
  - \* Oversigt over boligafgift og indskud for de enkelte lejligheder
  - \* Overordnet vurderingsrapport fra Peter Jahn & Partnere A/S januar 2006
  - \* Fordele og ulemper ved at blive andelshaver
  - \* Stiftelse af andelsboligforening
2. Vedtagelse af vedtægter
3. Indmeldelse i A/B Haabet
4. Valg af bestyrelse
5. Vedtagelse af forskellige bemyndigelser, herunder bemyndigelse til bestyrelsen om valg af administrator og revisor
6. Eventuelt

#### Ad 1 Vilkår for køb

Advokat Henrik Qwist orienterede om, at Dan-Ejendomme A/S ved brev af 6. juni 2006 har

tilbudt lejerne at erhverve ejendommen på andelsbasis. Acceptfristen er fredag de 15. september 2006, kl. 15.00. Lejerne kan overtage ejendommen på de vilkår, som fremgår af tilbudsmaterialet og således indtræde i den eksisterende købsaftale mellem Ejendomsselskabet Uglen A/S og Medbo ApS eller ordre. Der kan ikke forhandles om vilkårene for ejendommens overtagelse.

Prisen for ejendommen er fastsat til kr. 320.000.000,00 kontant med en overtagelsesdag 1. oktober 2006.

Advokat Henrik Qwist gennemgik overslag III af 21. august 2006 (side 4 – 9) over de vilkår, ejendommen vil kunne erhverves på, og gjorde rede for fordele og ulemper ved et sådant køb. Det blev understreget, at

- købet finansieres ved optagelse af størst muligt kreditforeningslån. I overslaget er der budgetteret med kreditforeningslån med en samlet hovedstol på kr. 257.295.000,00, bankfinansiering på kr. 69.227.600,00 og indskud fra andelshaverne på i alt kr. 3.707.400,00. Finansieringslicitation er afholdt, og de bedste og billigste tilbud vil blive valgt. Nordea Kredit A/S har afgivet billigste tilbud på realkreditfinansiering, mens Nordea Bank A/S har afgivet det billigste bankfinansieringstilbud,
- overslag III indeholder en finansieringsplan, som indebærer optagelse af 2 kreditforeningslån, afdragsfrie i foreløbig 10 år. Begge lån tager udgangspunkt i CIBOR6 lån, men med fast rente i 10 år. Det ene lån har således fast ydelse igennem den 10-årige periode. Det andet lån har ligeledes fast rente i 10 år, men der etableres en trapevis stigning af renten. Det betyder, at renten ved lånets udbetaling er lavere end den aktuelle 10 års rente, men at renten således stiger over den samlede 10-årige periode. Når begge lån skal refinansieres om 10 år, vil renten på lånene ændres. Refinansieringen indebærer en risiko for, at renten på dette tidspunkt er højere end i overslaget, hvilket i givet fald vil betyde en forhøjelse af andelsboligforeningens udgifter, når fastrenteperioden udløber. Advokat Henrik Qwist redegjorde for konsekvenserne af en rentestigning på dette tidspunkt.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at den valgte finansieringsplan giver sikkerhed for en andelsboligforenings ydelser i hele den 10-årige periode. Lånet med stigende rente igennem perioden er valgt, idet der igennem denne 10-årige periode vil ske fraflytninger af ejendommens lejere, således at medlemstallet i andelsboligforeningen vil blive forøget. Det vurderes således, at foreningens øgede udgift vil kunne blive betalt blandt andet af foreningens forøgede indtægter ved disse flere medlemmer. Samtidig er der dog taget hensyn til beboernes forventede acceptable stigning i boligudgiften,

- der på kreditforeningslånene er en kurs- og renterisiko i forhold til ydelserne i overslag III, indtil lånene hjemtages. Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at renten siden overslagets udarbejdelse 21. august 2006 er faldet yderligere, men marginalt, således at den samme finansieringsplan på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse er lidt billigere. Dette kan dog nå at ændre sig, indtil tidspunktet for lånenes hjemtagelse. Den endelige ydelse på lånene bliver først låst fast, når lånene hjemtages. Lånene vil først

kunne hjemtages, når alle forudsætninger for foreningens stiftelse og køb af ejendommen med sikkerhed er opfyldt og lånedokumenter underskrevet. Det vil sige omkring den 15. september 2006.

- visse af posterne i budgettet er fastsat skønsmæssigt, mens andre beror på sælgers oplysninger eller indhentede tilbud,
- der er afsat et beløb til straksstandsættelse på kr. 2.880.000,00 fastsat af arkitektfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S. Arkitekt Peter Jahn gennemgik ejendommens stand, bygningsdel for bygningsdel, herunder budgetoversigten i materialets side 23 – 25. Samtidig redegjorde arkitekt Peter Jahn for de beløb, som foreningen årligt bør afsætte til løbende vedligeholdelse af ejendommen. Det beløb kan i de første år fastsættes til kr. 800.000,00 årligt under hensyntagen til, at der er budgetteret med straksstandsættelse for kr. 2.880.000,-. Der er ikke i foreningens budget afsat midler til afholdelse af de arbejder, som arkitekt Peter Jahn anbefaler udført inden for den første ca. 5-årige periode. Arkitekt Peter Jahn sammenfattede vurderingen af ejendommen til 7 – 8 på en skala fra 1 – 10, hvor 10 er bedst, og konkluderede, at det ikke er ejendommens stand, der burde blokere for, at der bliver stiftet en andelsboligforening,
- at det er en forudsætning, at ejendommen kan forsikres på sædvanlige vilkår og med normal præmie. Advokat Henrik Qwist oplyste, at et sådant forsikringstilbud foreligger fra Nykredit Forsikring A/S.

Der blev løbende besvaret spørgsmål fra forsamlingen.

Advokat Henrik Qwist gennemgik oversigten over boligafgift og indskud, ligesom listerne blev gennemgået (side 10 - 22). Basisboligafgiften er ens for alle lejligheder. Basisboligafgiften er fastsat til 775,- kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Ved fremtidige stigninger i boligafgiften er det kun denne basisboligafgift, der danner grundlag for stigninger. Udover betaling af basisboligafgiften betaler 48 ud af ejendommens 166 boliglejemål tillæg for lejlighedernes individuelle moderniseringer. Disse beløb skal fortsat betales.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for konsekvenserne ved initiativgruppens forslag til håndtering af betalingerne for lejlighedernes moderniseringer (materialets side 10 – 11). Rimeligheden af forslaget blev drøftet. Initiativgruppens forslag blev vedtaget således:

**De nugældende moderniseringstillæg betales fuldt ud i en periode på 10 år fra foreningens stiftelse til og med 31. december 2016, hvorefter moderniseringstillæggene i de følgende 10 år fra 1. januar 2017 aftrappes lineært med 1/10 hvert år, således at der fra 1. januar 2027 ikke længere betales tillæg for individuelle særmoderniseringer i ejendommen.**

**Aftrappingsmodellen kombineres med, at de andelshavere, som har de dyreste særmoderniseringstillæg, gives fortrinsret til at rokere til en ledig lejlighed i ejendommen. Andelshaverne til de dyreste lejligheder får således mulighed for at flytte internt til en billigere lejlighed efter foreningens stiftelse.**

Ved etablering af den interne venteliste prioriteres andelshaveren på listen således, at den enkelte andelshavers placering afgøres efter andelshaverens anciennitet som lejer i nuværende lejlighed, dog således at andelshavere, som betaler moderniseringstillæg på mere kr. 2.000,- pr. måned, får fortrinsret ved ventelistens etablering i september måned 2006. Nye andelshavere vil altid blive placeret nederst på ventelisten.

Indskuddet fastsættes til 300,- kr. pr. m<sup>2</sup> ens for alle lejligheder. Ved betaling af bruttoindskuddet kan hver enkelt lejer fratække betalt depositum, forudbetalt leje samt indestående på indvendig vedligeholdelseskonto opgjort pr. 1. oktober 2006.

Advokat Henrik Qwist gennemgik herefter fordele og ulemper ved at blive andelshaver (materialets side 26 - 30).

Advokat Henrik Qwist orienterede om, at ejendommen er blevet vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere. Skriftlig vurdering er modtaget, og det er nævnt i materialet på side 27 og 28. Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg har vurderet ejendommens kontante handelsværdi til kr. 351.850.000,- under forudsætning af, at foreningen straks hensætter kr. 2.880.000,- til ekstraordinær vedligeholdelse.

Vurderingen kan naturligvis benyttes som tjek af prisen i den foreliggende handel. Endvidere kan vurderingen umiddelbart anvendes til at forhøje egenkapitalen i andelsboligforeningen med ca. 21.000.000,- kr. Dette beløb vil komme andelshaverne til gode forholdsmæssigt i forhold til deres indskud/areal. Ved en tilslutningsprocent på ca. 70, vil andelsværdien umiddelbart kunne forhøjes fra 300,- kr. pr. m<sup>2</sup> til 1.650,- kr. pr. m<sup>2</sup> eller ganges med 5,5. Advokat Henrik Qwist gennemgik et eksempel på denne stigning. For en lejlighed på 199 m<sup>2</sup> udgør bruttoindskuddet kr. 59.700,-, mens lejlighedens nyberegnete andelsværdi udgør kr. 328.350,-.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at det i forbindelse med foreningens stiftelse er tilladt for lejre som har børn, børnebørn eller forældre at melde sig ind i foreningen og umiddelbart efter/samtidig kan lade børnene, børnebørnene eller forældrene købe lejligheden på andelsbasis på samme vilkår. Herefter kan børnene, børnebørnene eller forældrene udleje lejligheden til de nuværende beboere på en tidsubegrænset lejekontrakt. Hvorvidt lejerne i denne konstellation kan modtage boligsikring beror på en konkret vurdering, hvorfor advokat Henrik Qwist opfordrede de beboere, som ønsker at benytte sig af denne mulighed til at kontakte Københavns Kommune for konkret at få beregnet det mulige tilskud. Alt materialet bør fremvises for kommunen.

Endelig redegjorde advokat Henrik Qwist, at 6 lejligheder er tomme på nuværende tidspunkt. Disse lejligheder vil blive tilbudt de andelshavere, som melder sig ind i foreningen til intern rotation.

**Det blev med mere end 100 stemmer for vedtaget at stifte en andelsboligforening.**

## **Ad 2 Vedtagelse af vedtægter**

Vedtægterne (side 31 - 47) blev gennemgået af advokat Henrik Qwist, idet spørgsmål blev besvaret og ændringer drøftet.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at andelshavere i foreningen til og med første, ordinære generalforsamling i foråret 2007 vil kunne stille ændringsforslag til vedtægterne, som vil kunne blive godkendt med simpelt flertal. Efter tidspunktet for afholdelse af første ordinære generalforsamling, skal alle vedtægtsændringer vedtages med kvalificeret flertal.

Ændringer til vedtægten blev vedtaget som følger:

”§ 27, stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 – 7 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.”

Vedtægterne blev herefter vedtaget.

## **Ad 3 Indmeldelse i A/B Haabet**

Advokat Henrik Qwist gennemgik indmeldelsesblanketten med vilkår for indmeldelse i foreningen.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at indmeldelsen ikke medfører personlig hæftelse hverken for kreditforeningsgælden eller for gælden til banken. Endvidere præciserede advokat Henrik Qwist, at basisboligafgiften fastsættes til 775,- kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Indmeldelsesblanketten blev umiddelbart underskrevet af 98 boliglejere. Disse lejligheder sammen med de 6 tomme lejligheder repræsenterer et areal på 10.826,5 m<sup>2</sup> svarende til 61,23% af boligarealet.

Advokat Henrik Qwist konstaterede således, at der mangler indmeldelse af yderligere ca. 13 - 18 boliglejere med et samlet boligareal på 1.531 m<sup>2</sup>, før forudsætningerne i materialet om 70%'s indmeldelse er opfyldt.

Frist for senere indmeldelse i andelsboligforeningen blev fastsat til mandag den 4. september, kl. 16.00. Indmeldelsesblanket kan afleveres enten til bestyrelsen eller til advokat Henrik Qwist.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at det var helt forventeligt, at man ikke på selve den stiftende generalforsamling ville nå op på en tilslutningsprocent på 70. Den opnåede tilslutningsprocent på over 61 er høj.

Opnås en tilslutning på omkring 68%, vil alle forudsætninger for foreningens stiftelse og indmeldelserne ligeledes være opfyldt, idet stiftelse og lejer køb i den situation vil kunne gennemføres uden ændringer af budgettet. Opnås en tilslutning på ca. 65%, vil alle indmeldte modtage brev fra advokat Henrik Qwist om konsekvenserne af denne lavere indmeldelse og en omberegning af budgettet.

Ole Severinsen, Nordea Kredit A/S, udregnede på stedet og med forbehold for mindre korrektioner den forventelige boligafgift med en tilslutning på 65% til 786,- kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, mens boligafgiften med en tilslutning på ca. 60% blev beregnet til ca. 815,- kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

#### Ad 4 Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen valgtes uden modkandidater:

- som formand for 2 år: Lars Ulbæk, Amagerbrogade 16, 1.th.
- som bestyrelsesmedlem for 2 år: Gertrud Jessen, Amagerbrogade 8, 4.tv.
- som bestyrelsesmedlem for 2 år: Vagn Lauersen, Svinget 2, 4.th.
- som bestyrelsesmedlem for 2 år: Jørgen Walther, Amagerbrogade 16, 2.tv.
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Bjørn Klinke, Ved Linden 9, 2.tv.
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Leif Hald, Ved Linden 7, 4.tv.
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Inge-Lise Candelaria, Amagerbrogade 10, 3.tv.
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Jøgvann Josva Fuglø, Amagerbrogade 4, 2.tv.
- suppleant for 1 år: Jonas Glyager, Amagerbrogade 8, 5.th.
- suppleant for 1 år: Rikke Marguart, Amagerbrogade 8, 5.tv.

#### Ad 5 Vedtagelse af forskellige bemyndigelser

Bestyrelsen fik fra forsamlingen bemyndigelse til at vælge administrator samt revisor i samråd med advokat Henrik Qwist. Derudover blev følgende bemyndigelser enstemmigt vedtaget:

Bestyrelsen ved formand og to medlemmer bemyndiges til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen matr.nr. 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154 og 155 Amagerbros Kvarter, beliggende Amagerbrogade 4 – 16/Ved Amagerport 1 – 3/Ved Linden 5 –

13/Svinget 2, 2300 København S, når forudsætningerne for købet er opnået.

Det blev endvidere vedtaget, at indtil åbningsbalance er udarbejdet af foreningens revisor eller første årsregnskab foreligger, fastsætter bestyrelsen i samråd med advokat Henrik Qwist en andelsværdi, der på basis af de afsatte vedligeholdelsesudgifter, omkostninger ved stiftelsen, kursrisiko på indestående lån, købesummen og ejendomsværdien fastsat på baggrund af den af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg opgjorte værdi, må anses at kunne holde, når åbningsbalance eller første regnskab er udarbejdet. Denne andelsværdi er gældende som var den i kroner og ører godkendt af generalforsamlingen, jf. bestemmelserne i foreningens vedtægter.

## **Ad 6 Eventuelt**

Advokat Henrik Qwist orienterede om det videre forløb.

Den valgte bestyrelse vil umiddelbart efter generalforsamlingens afholdelse kontakte de 64 boliglejere, som endnu ikke har meldt sig ind i foreningen med henblik på at få yderligere 13 – 18 indmeldelser.

Beboerne vil tirsdag den 5. september modtage underretning om, hvorvidt betingelserne for foreningens stiftelse er opfyldt.

Er samtlige betingelser ikke opfyldt, men kan økonomien alligevel ”hænge sammen”, vil alle beboere, som har indmeldt sig i foreningen, modtage underretning herom. Det blev præciseret, at indmeldelse i andelsboligforeningen er foretaget under forudsætning af, at alle betingelser i materialet er opfyldt. Ændres nogle betingelser, vil alle indmeldte skulle godkende de ændrede forhold.

Stiftes andelsboligforeningen, vil Dan-Ejendomme A/S i løbet af oktober måned udarbejde korrigerede og opdaterede opgørelser over deposita, forudbetalt leje samt saldi på indvendig vedligeholdelseskonti for alle lejligheder. På baggrund af disse opgørelser vil nettoindskuddene for hver enkelt lejlighed blive endeligt opgjort og meddelt alle andelshavere. Nettoindskuddet vil i givet fald skulle betales/udbetales i løbet af oktober måned i år.

Herefter hævdede advokat Henrik Qwist den stiftende generalforsamling kl. ca. 22.30, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat.

Som dirigent:

---

Henrik Qwist

For bestyrelsen:  
København, den 2006

---

Formand Lars Ulbæk

Gertrud Jessen

---

Vagn Lauersen

Jørgen Walther

---

Bjørn Klinke

Leif Hald

---

Inge-Lise Candelaria

Jøgvæn Josva Fuglø