

Westergaard & Alstrøm
Advokatfirma
Pilestræde 43
1112 København K
Tlf. 33 13 47 00

J.nr. 19.528 LG
01.06.2001 - R/es

R E F E R A T
fra stiftende generalforsamling i
Andelsboligforeningen NJAL
Artillerivej 54-56, Gunløgsgade 45-65, Leifsgade 5-7 og Egilsgade 46-68,
2300 København S

År 2001, tirsdag den 15. maj, kl. 19.00, afholdtes stiftende generalforsamling blandt lejerne i ejendommen Njal, Artillerivej 54-56, Gunløgsgade 45-65, Leifsgade 5-7 og Egilsgade 46-68, 2300 København S. Generalforsamlingen blev afholdt i Handelsskolens Kantine, Gullfossgade 4, 2300 København S.

Forud for den stiftende generalforsamling havde der mandag den 7. maj 2001, kl. 19.00, samme sted været afholdt et orienterende beboermøde. Mødet havde været positivt, og på den baggrund havde lejerne besluttet at gennemføre den stiftende generalforsamling.

Til stede ved generalforsamlingen var repræsentanter for ca. 145 lejemål. Endvidere deltog arkitekt Peter Jahn fra Det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S, repræsentanter fra Forstædernes Bank A/S samt advokat Henrik Bræmer og advokat Lars Gruby fra Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm.

Ifølge indkaldelsen havde den stiftende generalforsamling følgende **dagsorden**:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om andelsboligforening.
 - besvarelse af spørgsmål fra beboerne.
 - gennemgang af ejendommens stand.
 - gennemgang af budget.
 - gennemgang af vedtægter.
3. Stiftelse af andelsboligforening.
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af administrator.
6. Eventuelt.

Ad dagsordenens pkt. 1.

På vegne af initiativgruppen bød Kenneth Majlund velkommen og foreslog advokat Henrik Bræmer som dirigent og advokat Lars Gruby som referent. De tilstedeværende bifaldt forslaget.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 2.

Siden mødet den 7. maj 2001 havde initiativgruppen runddelt stiftelsesmateriale samt overordnet tilstandsrapport, udarbejdet af det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S, til de beboere i ejendommen, der ikke havde været repræsenteret på mødet. Alle beboere i ejendommen var således orienteret om stiftelsesgrundlaget.

Advokat Henrik Bræmer og arkitekt Peter Jahn besvarede forskellige spørgsmål i relation til stiftelsesmateriale, herunder den overordnede tilstandsrapport for ejendommen.

Lars Gruby gennemgik herefter finansieringsplan og budget for andelsboligforeningens første år, i forbindelse med hvilket han besvarede spørgsmål fra de fremmødte beboere.

Som det var anført i stiftelsesmateriale havde udarbejdelse af adskillige finansierings- og budgetmodeller vist, at indskud og stigning i husleje (boligafgift) vil blive for stor, hvis der blev benyttet traditionelle lån, som annuitetslån og/eller rentetilpasningslån. Initiativgruppen foreslog på den baggrund, at størst mulig realkreditfinansiering sker ved optagelse af stående lån. I stiftelsesbudgettet er forudsat, at halvdelen af realkreditfinansieringen optages med stående lån med en løbetid på 5 år, og den anden halvdel med stående lån løbetid 10 år.

Lars Gruby præciserede, at stående lån er afdragsfri i den periode, hvor lånet står i henholdsvis 5 og 10 år, således at der alene betales rente og bidrag i nævnte perioder. Lånet er inkonvertibelt, hvilket vil sige, at det ikke kan indfries i lånets løbetid. Når de stående lån udløber, skal de refinansieres, hvilket sker til de rentevilkår, der er gældende til den tid. Advokaten understregede, at der i den forbindelse kan være risiko for, at ydelsen på det nye lån er højere end i det nuværende tilbud på det stående lån. Dette kan medføre behov for boligafgiftsstigning til den tid.

Herudover finansieres en del af købesummen ved indskud fra beboere, der indmelder sig i andelsboligforeningen. Det kontante indskud i den forbindelse er fastsat til kr. 500 pr. m². Det svarer til f.eks. en lejlighed på 60 m² til kr. 30.000. Endelig finansieres resten af købesummen med lån i pengeinstitut, hvor renten er variabel. Udover indskuddet – hvori det enkelte lejemål er berettiget til at modregne indestående på positiv saldi, som er konti for indvendig vedligeholdelse, forudbetalt husleje og depositum – skal beboerne alene være villig til at betale boligafgift af en sådan størrelse, for foreningens budget hænger sammen. Det er i denne forbindelse endvidere forudsat, at 60% af arealet i ejendommen overgår til andel.

Samtlige lejemål har individuelle forbedringer i lejligheden, der er bekostet af hidtidige ejere af ejendommen. For disse forbedringer betaler de berørte lejere et individuelt forbedringstillæg.

I budgettet er forudsat, at andelshaverne enten fortsætter med at betale forbedringstillægget i 6 år, fra ejendommen overtages af andelsboligforeningen (1. april 2001), hvorefter tillægget bortfalder, eller at andelshaverne kapitaliserer beløbet (den månedlige ydelse over 6 år). Hvis andelshaverne vælger at indbetale beløbet, medfører dette, at forbedringstillægget bortfalder straks.

Hvis en andelshaver vælger at indbetale beløbet straks, vil den pågældende opnå en "rabat", der tilnærmelsesvis svarer til den rentebesparelse, foreningen opnår ved at få pengene på én gang. I praksis vil det betyde, at disse andelshavere i stedet for at skulle betale beløbet over 72 måneder, kan indbetale det fulde beløb, baseret på i stedet anslået til ca. 60 måneder.

Sælges andelslejligheden inden 6 år, kan andelshavere, der har valgt at betale tillægget i 6 år, beslutte, at køberen af andelen enten skal indtræde i forpligtelsen med betaling af tillægget i den resterende periode, eller den sælgende andelshaver kan indbetale det resterende kapitaliserede tillæg mod til gengæld at kunne sælge restværdien af forbedringen til køber af andelen.

Til brug for den stiftende generalforsamling havde advokatfirmaet ladet Chr. Hjorth, Erhvervsmæglere, vurdere ejendommen som udlejningsejendom. Denne vurdering anslår ejendommens værdi på salgstidspunktet til kr. 121.000.000, hvoraf kan beregnes en tilvækst af de erlagte indskud (den såkaldte andelsværdi) på ca. kr. 300 pr. m². Dette svarer for en lejlighed på 60 m² til en forrentning – en værditilvækst af indskuddet – på kontant ca. kr. 18.000.

Ved salg af sin andel er andelshaveren berettiget til, udover sit indskud, at kræve tilvæksten på andelsværdien, afhængig af lejlighedens størrelse. Hertil kan tillægges værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden (som andelshaveren selv har installeret) til nedskrevet værdi. En eventuel gevinst i forbindelse med salg er skattefri.

De tilstedeværende på generalforsamlingen var herefter enige om at lægge finansieringsplanen, budgettet, herunder forholdene vedrørende forbedringstillæggene samt den anslåede værdiansættelse til grund.

Herefter runddelte og gennemgik advokat Henrik Bræmer udkast til vedtægter for andelsboligforeningen. Udkastet var i forvejen runddelt til samtlige lejemål.

Udkastet til vedtægterne havde beboerrepræsentationen udarbejdet i samråd med Henrik Bræmer.

Den stiftende generalforsamling valgte herefter énstemmigt at lægge vedtægterne til grund for stiftelsen af andelsboligforeningen.

Ad dagsordenens pkt. 3.

Herefter indskrev de lejere, der ønskede at blive andelshavere i andelsboligforeningen NJAL, sig i stiftelsesprotokollen.

129 lejemål indmeldte sig i andelsboligforeningen på den stiftende generalforsamling.

De tilstedeværende blev enige om at betragte andelsboligforeningen som foreløbigt stiftet, idet det som forudsætning for endelig stiftelse blev lagt til grund, at mindst 50% af andelshaverne efter antal (157) indmeldte sig i andelsboligforeningen, og at andelsboligforeningens budget hang sammen på de forudsatte vilkår. Dette indebar, at andelsboligforeningen ville blive betragtet som stiftet, uanset at man reelt set ikke nåede op på 60% tilslutning efter areal.

(I den efterfølgende tid har 32 andelshavere indmeldt sig, således at i alt 189 andelshavere har indmeldt sig, svarende til 12.507,6 m², idet der heri er medtaget 6 lejemål, som ikke vil blive genudlejet, men solgt som andele. Dette er meget tæt på 60% og på grundlag af de indhentede tilbud om finansiering kan det konstateres, at de økonomiske forudsætninger, der lå til grund for stiftelsen, er opfyldt, og at **andelsboligforeningen derfor er endeligt stiftet**.

Ad dagsordenens pkt. 4.

Generalforsamlingen valgte herefter andelsboligforeningens første bestyrelse:

Bestyrelse:

Kenneth Majlund	Artillerivej 54, 1.tv.
Jean Gauthier	Artillerivej 56, 4.tv.
Heidi Petræus	Gunløsgade 51, 4.th.
Thore Hansen	Egilsgade 52, 1.th.
Karina Aarsleff	Gunløsgade 61, 1.th.
Stine Villadsen	Gunløsgade 55, 2.th.
Conni Madsen	Egilsgade 60, 4.tv.

Suppleanter:

Anders G. Nielsen	Gunløsgade 59, 1.tv.
Jakob Glahn	Egilsgade 56, st.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at underskrive nødvendige lånedokumenter, så som kreditforeningslån og lån i pengeinstitut, ligesom bestyrelsen bemyndiges til at underskrive skøde m.m.

Ad dagsordenens pkt. 5.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at træffe valg om administrator.

Ad dagsordenens pkt. 6.

Henrik Bræmer oplyste, at åbningsbalance, der viser, hvad de endelige andelsværdier bliver, forventes at foreligge i løbet af efteråret 2001. Alle vil tilstræbe sig for at forkorte perioden mest muligt, men forhold, som at få skødet lyst på ejendommen retsanmærksfrit, få refusionsopgørelse på plads og i forlængelse heraf at få udarbejdet åbningsbalance, tager erfaringsmæssigt ofte lang tid.

Henrik Bræmer oplyste, at referat fra generalforsamlingen ville blive udsendt hurtigst muligt.

Generalforsamlingen hævet.

København K, den 1. juni 2001.

Lars Gruby, referent