

**A/B Halgreen
Referat af stiftende generalforsamling
Mødet afholdt den 8. maj 2008
i Amagerbanken, Amagerbrogade 25, 2300 København S.**

Torsdag den 8. maj 2008 kl. 18.30 afholdtes stiftende generalforsamling med henblik på at stifte andelsboligforeningen "Halgreen", beliggende Halgreensgade 1-13 & 2-4 samt Holmbladsgade 27 & 31, 2300 København S,

Til stede på generalforsamlingen var 55 beboelseslejere repræsenteret ud af i alt 84 beboelseslejere i ejendommen. Derudover var Klaus Folmann fra Amagerbanken og Torben Rasmussen fra Andel og Bolig Administration A/S til stede.

Dagsordenen var som følger:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Gennemgang af og godkendelse af anskaffelsessum, finansieringsplan, driftsbudget og boligafgiftsberegning.
- 3) Gennemgang af og godkendelse af vedtægter.
- 4) Stiftelse og indmeldelse i andelsboligforeningen.
- 5) Valg af bestyrelse og suppleanter.
- 6) Valg af administrator og revisor.
- 7) Bemyndigelse til bestyrelsen til at købe ejendommen og optage nødvendige lån i forbindelse hermed.
- 8) Eventuelt.

Punkt 1.

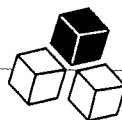
Til dirigent og referent valgtes Torben Rasmussen.

Punkt 2.

Ejendommens beboere er på beboermøde den 25. februar 2008 og på den stiftende generalforsamling orienteret om de bestemmelser, som har medført, at ejendommen nu kan overtages af ejendommens lejere på andelsbasis. Ejendommen købes af nuværende ejer Fr. Verna Halgreen til en købesum på i alt kr. 94.000.000,00. Den offentlige vurdering er for 2006 ansat til kr. 88.600.000,00.

Derefter blev det økonomiske grundlag for andelsboligforeningen, som tidligere var udleveret til samtlige lejere, nøje gennemgået. Materialet bestod af en oversigt over finansieringssammensætning, budget for andelsboligforeningen, oplysning om fremtidig boligafgift samt oplysninger om andelsindskud. Der blev besvaret spørgsmål fra beboerne i ejendommen.

Ejendommens finansiering består af et kreditforeningslån, som provenumæssigt andrager anslået kr. 75.200.000,00 (inkl. evt. mindre byfornyelselån, der kan overtages, jf. nedenfor). Lånet ydes som et 30-årigt CIBOR3-lån med op til 30 års indledende afdragsfrihed. Der kan tilknyttes en 20-årig evt. 30-årig renteswap – bestående af en f.eks. 10-årig eller 20-årig rentetrappe startende på f.eks. ca. 4,20 % og efterfulgt af en 10-årig fastrente. Finansieringsmodellen, som danner grundlag for det til lejerne udsendte individuelle beregninger, udgør 4,43 % p.a. Andelshaverne er dermed bekendt med, at renten i en f.eks. 10-års periode årligt stiger med anslået fra 0,10 % til 0,15 % p.a. til en slutrente på anslået 5,50 % p.a., hvilket medvirker til forøgede driftsomkostninger for andelsboligforeningen og derved foreningens medlemmer.



Kreditforeningslånet kan dog alternativt optages som et lån som er afdragsfrit i ca. 10 år, ligesom renten kun er fastlagt for en ca. 9-årig periode, hvilket betyder, at renten efter ca. 9 år skal genforhandles. Såfremt lånet udbetales med kurstab vil restgælden ved genforhandlingen være højere. Da restgælden kan være højere og såfremt renten ved genforhandlingen stiger medfører dette forøgede driftsomkostninger for andelsboligforeningen og derved foreningens medlemmer.

Det er aftalt, at køber overtager realkreditlån til BRFKredit oprindeligt kr. 986.000,00 og kr. 735.000,00. Lånene er etableret som byfornyelseslån, hvortil der er knyttet en offentlig støtte – anslået p.t. kr. 28.926,00 p.a. – støtten nedtrappes. Såfremt lånene indfries bortfalder den offentlige ydelsesstøtte.

Lånene optages snarest muligt. Det skal dog bemærkes, at der kan ske ændringer i forhold til budgettet, da renten og kurserne på lånene ændrer sig dagligt. Dette kan medføre højere hhv. lavere ydelser til kreditforeningen samt ændret restgæld i henhold til en kontantopgørelse. Dette kan betyde, øgede driftsomkostninger i foreningen og dermed øgede krav til størrelsen af boligafgiften.

I driftsbudgettet er indregnet, at offentligt tilskud i henhold til aftalt boligforbedring kan overtages efter gældende regler herom. Tilskuddet til andelshaverne vil normalt blive omberegnet og nedsat, hvorimod lejerne kan opretholde det fulde tilskud. Tilskuddet nedtrappes derudover ifølge oplysninger fra år 2010, hvor lejen/boligafgiften tilsvarende optrappes. Der er i alle eksisterende lejekontrakter indarbejdet et særligt afsnit herom. Nedsættelse af tilskuddet medfører dermed automatisk en tilsvarende forholdsmæssig stigning i lejen/boligafgiften. Sælger har oplyst, at tilskuddet til aftalt boligforbedring pr. d.d. udgør kr. 805.318,00.

Sælger har yderligere oplyst, at der indeholdt i købsaftalens oplysninger om anslåede lejeindtægter, pkt. 12.5 er indeholdt kr. 111.726,00 i anslåede vaskeriindtægter.

Det skal bemærkes, at købsaftalen er betinget af, at lejemålet Holmbladsgade 27, 4. th. har særlige vilkår fsv. angår lejens størrelse, og at lejen kun kan reguleres som følge af stigninger i skatter og afgifter. Såfremt lejerne i den nævnte bolig indmelder sig i andelsboligforeningen bortfalder disse bestemmelser.

Andelsboligforeningen indtræder som køber i indgåede servicekontrakter f.eks. Guldager A/S, Saniva Vaskemaskiner m.fl.

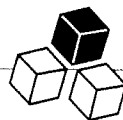
Andelshaverne har fremover den indvendige vedligeholdelse af lejligheden i henhold til foreningens vedtægter, ligesom andelshaverne har den fulde driftsrisiko overfor andelsboligforeningen.

Ejendommen overtages som besat med ansvarsfraskrivelse fra sælger.

Sælger har ikke ansvar for eventuelle manglende installationer af HPFI/HFI relæer, som senest skal etableres 1. juli 2008.

Ejendommen overtages i henhold til købsaftalen/skødet den 1. juli 2008.

I de økonomiske beregninger er der taget udgangspunkt i et andelsindskud på kr. 1.500,00 pr. m². Foreningen finansierer ejendommen, som om der var indbetalt et andelsindskud på kr. 500,00 pr. m². Denne ekstra likviditet, som derved opnås, forventes at blive anvendt til udligning af et eventuelt driftsunderskud, såfremt den beregnede boligafgift ikke kan dække de forventede driftsudgifter. Den ekstra likviditet forventes at kunne dække en anslået 8 til 10-årig periode. Såfremt andelsboligforeningen opnår driftsunderskud skal ejendommens værdi stige tilsvarende for at opretholde andelsværdien.



Til delvis udligning af denne manglende indtægt vil det blive foreslået, at der i foreningens vedtægter indarbejdes en bestemmelse om, at boligafgiften årligt med virkning første gang fra 1. januar 2010 stiger med 3 %. Derudover vil foreningen opnå yderligere indtægter som følge af salg af lejeboliger, når der sker fraflytning af disse (de boliger, som ikke indmeldte sig i andelsboligforeningen ved foreningens stiftelse). Til sidst vil der på grund af indbetaling af det forhøjede andelsindskud blive opnået en rentebesparelse på andelsboligforeningens driftskredit.

Huslejen/boligafgiften ensrettes for alle og udgør herefter kr. 769,00 pr. m² pr. år eller kr. 64,08 pr. m² pr. måned.

Det skal bemærkes, at der hvert år fastsættes en ny andelsværdi, som er gældende fra generalforsamling til generalforsamling. Som følge heraf kan der ske både stigninger og fald i andelsværdien. Andelsværdien fastsættes en gang om året på baggrund af vurdering af ejendommen som udlejningsejendom foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler. Der kan dog ikke ydes sikkerhed for, at det vil være muligt at sælge sin andelslejlighed til denne værdi eller til en eventuelt lavere værdi. Såfremt andelsboligforeningen i perioder fremkommer med driftsunderskud skal værdien af ejendommen stige tilsvarende for at opretholde andelsværdien på samme niveau.

Det blev oplyst, at der er andre regler omkring boligsikring og boligydelse for andelshavere, hvorfor alle inden indmeldelse var blevet opfordret til at tage kontakt til deres socialcenter, hvilket ligeledes gør sig gældende for de der evt. modtager boligstøtte ydet i forbindelse med byfornyelsesprojektet.

Konti i Grundejernes Investeringsfond overtages med negative saldi.

Der er afleveret et notat til beboerne over ejendommens stand udarbejdet af Ebo-Boligteknik med følgende konklusion:

Generelt en flot ejendom, der under forudsætning af, at der afsættes beløb til nedennævnte ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, forventes at kunne vedligeholdes for et beløb på kr. 50 pr. m² etageareal, svarende til ca. 284.000 kr. pr. år i den følgende 5 års periode.

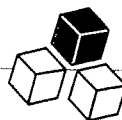
De primære vedligeholdelsesarbejder udgør følgende:

Forventet udgift til vinduesmaling, etablering af nødvendige alu-bundglaslister og nye vinduer på køkken trapperne i bygning 2:

| | |
|----------------------|------------------------|
| • Maling | kr. 805.000,- |
| • Alu-bundglaslister | kr. 270.000,- |
| • Nye trappevinduer | kr. 120.000,- |
| • Stillads/lift | <u>kr. 555.000,-</u> |
| • <u>I alt</u> | <u>kr. 1.750.000,-</u> |

Forventet udgift til renovering af bagtrapper bygning 1 og 2:

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| • Murerreparationer | kr. 125.000,- |
| • Maling af lofter, vægge og træværk | kr. 375.000,- |
| • Slibning og lakering af trapper | <u>kr. 175.000,-</u> |
| • <u>I alt</u> | <u>kr. 675.000,-</u> |



I bunden af gården ved bygning 3 ud for nr. 13 er der en faldefærdig bygning i 2 etager på ca. 30 m² i grundplan. Bygningen er i en sådan forfatning at det må tilrådes at lade denne nedrive.

Forventet udgift:

| | |
|---------------------------|----------------------|
| • Nedrivning af bygning | kr. 125.000,- |
| • Etablering af belægning | kr. 30.000,- |
| • I alt | <u>kr. 155.000,-</u> |

Der er i driftsbudgettet afsat kr. 2.500.000,00 til her og nu vedligeholdelsesarbejder.

Der er modtaget forsikringstilbud fra Codan Forsikring A/S. Codan har vurderet at ejendommen er i god stand og at dækningen kan tegnes uden forbehold.

Punkt 3.

Herefter blev de vedtægter, der var omdelt til beboerne gennemgået, idet lejerne i særdeleshed blev gjort opmærksom på bestemmelserne i vedtægterne om, at foreningens andelshavere hæfter pro rata for foreningens gæld, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Andelsindskuddet blev aftalt til kr. 1.500,00 pr. m².

Punkt 4.

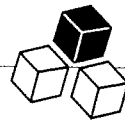
Det blev vedtaget at stifte andelsboligforeningen "Halgreen" beliggende Halgreensgade 1-13 & 2-4 samt Holmbladsgade 27 & 31, 2300 København S med det formål at eje og administrere foreningens ejendom matr. nr. 16 AV Sundbyøster, 3514 Sundbyøster, 16 G Sundbyøster, 188 Sundbyøster og 189 Sundbyøster.

52 lejligheder, ud af i alt 84 beboelseslejemål afleverede en indmeldelsesblanket, hvilket dermed betød at andelsboligforeningen var en realitet, idet der var krav til at mindst 50 % af ejendommens beboelseslejere skulle indmeldes i foreningen. Det blev pointeret at indmeldelsen var frivillig. Efterfølgende har yderligere 17 lejligheder indmeldt sig i foreningen, hvorefter tilslutningen udgør 69 lejligheder i alt. Tilslutningsprocenten udgør dermed 83 %.

Det blev drøftet om købesummen skal forhandles yderligere. Efter en debat samt en afstemning blev man enige om, at acceptere købesummen på kr. 94 mio.

Det blev besluttet, at godkende de økonomiske beregninger, hvor der er taget udgangspunkt i et andelsindskud på kr. 1.500,00 pr. m². Det blev samtidig besluttet, at foreningen finansierer ejendommen, som om der var indbetalt et andelsindskud på kr. 500,00 pr. m². Denne ekstra likviditet, som derved opnås, forventes at blive anvendt til udligning af driften, såfremt den beregnede boligafgift ikke kan dække de forventede driftsudgifter. Den ekstra likviditet forventes at kunne dække en anslået 8 til 10-årig periode, hvorefter der senere i fornødent omfang skal ske regulering af boligafgiften. Andelshaverne accepterer dermed, at når likviditeten er anvendt, så skal der, såfremt det måtte være nødvendigt, ske stigning i boligafgiften, således der fortsat kan ske betaling af ejendommens driftsudgifter.

Til delvis udligning af denne manglende indtægt blev det vedtaget, at der i foreningens vedtægter indarbejdes en bestemmelse om, at boligafgiften årligt med virkning første gang fra 1. januar 2010 stiger med 3 %. Derudover vil foreningen opnå yderligere indtægter som følge af salg af lejeboliger, når der sker fraflytning af disse (de boliger, som ikke indmeldte sig i andelsboligforeningen ved foreningens stiftelse). Til sidst vil der på grund af indbetaling af det forhøjede andelsindskud blive opnået en rentebesparelse på andelsboligforeningens driftskredit.



Huslejen/boligafgiften blev besluttet til at blive ensrettet for alle og udgør herefter kr. 769,00 pr. m² pr. år eller kr. 64,08 pr. m² pr. måned.

Det blev vedtaget at bemyndige bestyrelsen til at iværksætte vedligeholdelsesarbejder i henhold til notatet over ejendommens tilstand. I første omgang for et beløb op til anslået kr. 2.500.000,00. Det forventes, at arbejderne kan finansieres via optagelse af kreditforeningslån eller banklån. Bestyrelsen blev bemyndiget hertil.

Det blev samtidig enstemmigt vedtaget at godkende vedtægterne.

Ejendommen er blevet vurderet af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Dette betyder, at andelens værdi herefter indtil næste generalforsamling kan fastsættes til kr. 4.100,00 pr. m² ved et andelsindskud på kr. 1.500,00 pr. m². Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer. Det blev herefter præciseret, at yderligere indmeldelser fra onsdag den 14. maj 2008 i andelsboligforeningen nu kun kan ske til kr. 4.100,00 pr. m² indtil næste ordinære generalforsamling.

Punkt 5.

Til bestyrelsen blev følgende valgt:

| | |
|--|-----------------|
| Formand Mikkel Krak | valgt for 1 år. |
| Næstformand Henrik Andersson | valgt for 1 år. |
| Kasserer Asbjørn Lenbroch | valgt for 2 år. |
| Sekretær Henrik Printzlau | valgt for 2 år. |
| Bestyrelsesmedlem Anders Hiort Hansen | valgt for 2 år. |
| Bestyrelsesmedlem Ronny Jespersen | valgt for 1 år. |
| Bestyrelsesmedlem Rasmus Bo Sejersen Nielsen | valgt for 2 år. |
| Suppleant Peter Rossander Nielsen | valgt for 1 år. |
| Suppleant Anne Sofie Pedersen | valgt for 1 år. |

Punkt 6.

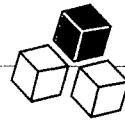
Til administrator blev Boligadministratorerne A/S, Dahlerupsgade 1-3, 1601 København V valgt. Administrator har telefon 33 38 11 11.

Til revisor blev DataRevision, Pile Allé 29, 2000 Frederiksberg valgt. Revisor har telefon 38 19 91 00.

Punkt 7.

Det blev vedtaget, at bemyndige bestyrelsen i henhold til foreningens tegningsregler til på andelsboligforeningens vegne, at købe ejendommen beliggende Halgreensgade 1-13 & 2-4 samt Holmbladsgade 27 & 31, 2300 København S matr. nr. 16 AV Sundbyøster, 3514 Sundbyøster, 16 G Sundbyøster, 188 Sundbyøster og 189 Sundbyøster og optage de nødvendige lån i forbindelse hermed. Kreditforeningslåne udgør enten rentetilpasningslån med fast rente i ca. 9 år eller alternativt lån baseret på Cibor-rente, f.eks. med renteswap og evt. rentetrappe på op til i alt anslået kr. 80.500.000,00, jf. beskrevet i pkt. 2. Låne vil være afdragsfrie. Bestyrelsen fik ligeledes fuldmagt til at tage stilling til om eksisterende byfornyelseslån skal overtages eller indfries.

Endvidere tinglyses der ejerpantebrev i ejendommen til sikkerhed for bankfinansiering. Det undersøges om eventuelle bestående ejerpantebreve og skadesløsbreve kan overtages.



Det blev samtidig vedtaget at yde fuldmagt til Andel og Bolig Administration A/S og Boligadministratorerne A/S med henblik på at gennemføre alle forhold omkring foreningens stiftelse herunder at disponere over bankkonti, få udbetalt kreditforeningslån m.v.

Punkt 8.

Intet.

Dirigenten konstaterede herefter dagsordenens punkter for behandlet, lykønskede beboerne med stiftelsen af andelsboligforeningen, takkede for god ro og orden og hævdede herefter generalforsamlingen.

I bestyrelsen: