TORSTEN PEDERSEN (L) · JAKOB BUSSE (L) · JAKOB SAABYE-BRØNDUM (Adv.fm.)

Jnr. 5940 JB/dl

Referat fra stiftende generalforsamling i A/B Kurland.

Den 4. marts 2003 kl. 19.00 afholdtes stiftende generalforsamling på adressen Øresundsvej 4, 2. sal med følgende dagsorden:

1) Valg af dirigent.
2) Valg af referent.
3) Velkomst v/Jørgen Hemmingsen, BOSAM.
4) Orientering om hvad en andelsboligforening er, og hvorledes den fungerer, herunder en redegørelse for på hvilke vilkår foreningen kan erhverve ejendommen samt de økonomiske konsekvenser heraf for foreningen og den enkelte andelshaver eller lejer v/advokat Jakob Busse.
5) Gennemgang af og godkendelse af anskaffelsessum, finansieringsplan, driftsbudget og boligafgiftsberegning.
6) Gennemgang af og godkendelse af vedtægter.
7) Stiftelse og indmeldelse i andelsboligforeningen.
8) Valg af bestyrelse og suppleanter.
9) Valg af administrator og revisor.
10) Bemyndigelse for bestyrelsen til erhverve ejendommen og optage de nødvendige lån i forbindelse hermed.
11) Eventuelt.

Tilstede på generalforsamlingen var 102 boliglejemål samt arkitekt Peter Jahn fra Arkitektfirmaet Peter Jahn og Partnere, Jørgen Hemmingsen fra BOSAM samt advokat Jakob Busse fra Advokatfirmaet Torsten Pedersen.

Ad. 1:

Som dirigent blev uden modkandidater valgt Jørgen Hemmingsen.

Ad. 2:

Som referent blev advokat Jakob Busse valgt.

Ad. 3:

Jørgen Hemmingsen indledte sit indlæg med at opfordre alle til at se bort fra tidligere eventuelle interne stridigheder.

Ad. 4:

Advokat Jakob Busse orienterede om baggrunden for den stiftende generalforsamling, herunder om lejers og fremtidige andelshavers rettigheder, om at ejendommen er tilbudt af udlejer som et frivilligt salg, dvs. uden om reglerne om tilbudspligt for en købspris på kr. 50.000.000,-, herunder om det materiale der er omdelt med skrivelse af d. 14. februar 2003 med budget, arkitektrapport, vedtægter og indmeldelsesblanket, samt at der er indhentet tilbud fra 3 realkreditinstitutter, forsikringsselskab, administrator, 2 banker, for at stifte andelsboligforeningen.

Det blev understreget, at det er frivilligt om beboerne til oprette en andelsboligforening, og der er frivilligt hvorvidt den enkelte lejer vil indmelde sig i andelsboligforeningen.

Der blev redegjort for de budgetmæssige forudsætninger, samt mulighederne for lejere der i dag har individuelle forbedringer i lejlighederne i form af nyt køkken og/eller badeværelse kan frikøbe disse til en pris opgjort til kr. 25.000,- for badeværelser og kr. 20.000,- for køkkener, eller betale en forbedringsboligafgift på kr. 210,- om måneden for badeværelser eller kr. 167,- om måneden for et køkken.

Der blev redegjort for de boligstøttemæssige konsekvenser, og der blev opfordret til at den enkelte henvender sig til socialcentret for at få lavet en beregning og få rådgivning om de eventuelle individuelle boligstøttemæssige konsekvenser.

Det blev oplyst, at andelsindskuddet eventuelt kan finansieres gennem foreningens bank med en rente på 7,5%.

Herefter var der en debat, særligt om prisfastsættelsen på frikøb af individuelle forbedringer.

Herefter gennemgik arkitekt Peter Jahn den omdelte vurderingsrapport, hvis konklusioner er, at ejendommen på en skala på 1-10 er ca. 7,5, og dermed i rimelig god stand, men at der skal foretages forskellige genopretningsarbejder med en udgift på ca. kr. 4.000.000,-.

Samtidig skal der afsættes et beløb på kr. 750.000,- årligt til løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Herudover blev baggrunden for arkitektens vurdering af de individuelle forbedringer gennemgået, og der var en debat herom.

Ad. 5:
Advokat Jakob Busse gennemgik det omdelte budget, hvori er indarbejdet købesummen samt genopretningsudgifterne på kr. 4.000.000,-, hvor en del finansieres over den positive saldo på konto for udvendig vedligeholdelse, der overtages sammen med ejendommen.

Der foreligger 3 tilbud på realkreditfinansiering, der alle kan tilbyde en finansiering på ca. kr. 50.000.000,- eller købsprisen, hvilket giver en begrundet formodning om at andelskronen på en senere generalforsamling efter der er foretaget en vurdering af ejendommen kan opskrives.

Andelsindskuddet udgør kr. 500,- pr. m2 under forudsætning af at 60% af ejendommens lejere indmelder sig i andelsboligforeningen.

I den enkeltes andelsindskud bliver fratrukket indestående på konto for indvendig vedligeholdelse, forudbetalt husleje samt depositum, ligesom beløbet skal tillægges eventuelle frikøb af forbedringer.

Driftsudgifterne er opgjort efter de pt. kendte driftsudgifter med regulering i henhold til arkitektrapport samt de indhentede tilbud, og boligafgiften fastsættes til kr. 600,- pr. m2.

Boligafgiften for den enkelte lejlighed beregnes således:

kr. 600,- * lejlighedens areal m2 = den årlige boligafgift.

Den månedlige boligafgift findes ved at dividere den årlige boligafgift med 12.

Til boligafgiften skal tillægges á contovarme.

Om realkreditfinansieringen blev orienteret om, at 50% optages som et stående lån i 5 år, hvilket betyder at lånet er afdragsfrit i 5 år. Det er erfaringen, at der inden for de første 5 år sælges mange lejelejligheder, der således overgår som andelslejligheder.
Den anden halvdel af realkreditbelåningen er et 30-årigt kontantlån, og der blev orienteret om, at såfremt man optog et kontantlån på det samlede beløb ville det medføre en stigning på kr. 120,- pr. m2 for andelshavere.

Under punktet blev der stillet forslag om, at der skulle indhentes "andre tilbud", dvs. få andre rådgivere til at udarbejde et andet projekt for stiftelse af andelsboligforening i ejendommen.

Efter en del debat herom blev forslaget sat til afstemning, 18 stemte for og resten i mod, hvorfor forslaget blev forkastet.

Det samlede budget uden ændringer blev vedtaget.

Ad. 6:
Advokat Jakob Busse gennemgik de omdelte vedtægter, og der blev vedtaget følgende ændringer:

Andelsboligforeningens navn er A/B Kurland.

§3 stk. 1 nyt punktum:
Det er dog tilladt i forbindelse med stiftelsen, at børn kan købe deres forældres lejlighed, og forældre kan købe deres børns lejlighed som andelshavere.

§3 stk. 4 tilføjes:
jfr. dog §12 og §3 stk. 1.

§5 stk. 2 tilføjes efter generalforsamling:
med kvalificeret flertal i henhold til §26 stk. 2.,

§12 stk. 1 tilføjes nyt punktum:
Det er dog tilladt, at børn eller forældre der har købt en andelslejlighed efter §3 stk. 1 kan fremleje lejligheden til deres børn eller forældre.

§14 stk. 2 a): efter op- og nedstigende linie tilføjes:
søskende.

Det blev samtidig med vedtægterne foreslået at vedtage, at andelshavere der ønsker at indtegne sig på den interne venteliste efter §14 stk. 2 b) fremsender en anmodning herom til andelsboligforeningens formand senest d. 1. maj 2003, hvorefter bestyrelsen blandt alle andelshavere der ønsker at indtegne sig trækker lod om rækkefølgen.

Det blev samtidig vedtaget, at ethvert medlem af andelsboligforeningen har indstillingsret til 1 person på den eksterne venteliste, og indstillingen skal ligeledes ske inden 1 maj 2003, hvorefter der foretages lodtrækning blandt ikke medlemmer for at fastslå rækkefølgen på ventelisten.

Herefter blev vedtægterne i deres helhed vedtaget.

Ad. 7:
Herefter besluttede generalforsamlingen at andelsboligforeningens stiftelse var en realitet, samt at lejere der ønsker at indmelde sig i andelsboligforeningen inden d. 17. marts 2003 kl. 12.00

afleverer den omdelte indmeldelsesblanket i underskrevet stand til andelsboligforeningens formand eller til advokat Jakob Busse.

Ad. 8:

Som formand valgtes Niels Christensen, Kurlandsgade 27, 3.tv., tlf. 3258 3147

Til bestyrelsen for 2 år valgtes Camilla Nathansen, Kurlandsgade 29, 2.tv., tlf. 3255 2553 og Glenn Filbert, Kurlandsgade 26, 4.th., tlf. 4054 3996.

Til bestyrelsen for 1 år valgtes Suzette Rosenquist, Kurlandsgade 19, 2.th., tlf. 3284 8209 og Trine Knudsen, Romsdalsgade 9, 1.tv., tlf. 3257 4828.

Som suppleanter valgtes Karl-Erik Larsen, Kurlandsgade 27, 1.tv. og Karsten Stabell Jensen, Kurlandsgade 27, st.tv.

Ad. 9:

Bestyrelsen blev bemyndiget til at indgå forhandlinger med henblik på at vælge en administrator og revisor for det første regnskabsår.

Ad. 10:

Generalforsamlingen bemyndigede herefter bestyrelsen til at erhverve ejendommen og optage de nødvendige lån i den forbindelse.

Som referent:

Advokat Jakob Busse

Som dirigent:

Jørgen Hemmingsen