

13-03-2012

Referat af Stiftende Generalforsamling A/B Bomhoffs Have

År 2012 den 13. marts afholdtes på Frederiksberg Gymnasium, Falkoneer Plads 2, Frederiksberg, stiftende generalforsamling for en andelsboligforening for lejerne i ejendommen Bomhoffs Have 6-14.

Generalforsamlingen blev åbnet af Pia Sindbjerg, der konstaterede, at af 50 boliglejere var 37 til stede og 5 repræsenteret ved fuldmagt. Derefter valgtes som dirigent advokat Birgitte Grubbe. Dirigenten oplæste dagsordenen, der var følgende:

1. Stiftelse af andelsboligforeningen.
2. Vedtagelse af vedtægter.
3. Indmeldelse i andelsboligforeningen.
4. Valg af bestyrelse, administrator og revisor.
5. Vedtagelse af forskellige bemyndigelser.
6. Eventuelt.

Ad 1 - Stiftelse af andelsboligforeningen.

Sammen med indkaldelsen var omdelt

- Overslag II af 23/2 2012 med anskaffelsesudgifter, finansiering, budget og oversigt over indskud og boligafgift for de enkelte lejligheder.
- Vurderingsrapport fra Peter Jahn og Partnere A/S vedrørende istandsættelse af ejendommen af 9/2 2012.
- Orientering om fordele og ulemper som andelshaver.
- Materiale vedrørende afvikling af særskilte forbedringsforhøjelser over en periode på 15 år, startende 1/5 2013. Forbedringsforhøjelserne nedsættes med 1/15 pr. år, og samtidig forhøjes basisboligafgiften for alle andelshavere med kr. 26,40 pr. m² årligt.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik overslag II af 23. februar 2012, og redegjorde her for de valgte forslag til finansiering. Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at kun Realkredit Danmark kan tilbyde F1T lån, og da Nykredit og Nordea nok i øvrigt har bedre tilbud, vil finansieringen af den del af ejerskiftelånet, som i overslaget er foreslået finansieret med et F1T lån, formentlig i stedet blive finansieret med et F5 lån med afdrag. Ydelsen vil være en anelse mindre end på F1T lånet.

Valg af finansiering afhænger i øvrigt af de tilbud der kommer fra realkreditinstitutter og banker. Overordnet skaffes købesummen ved det kontante indskud som andelshaverne er-lægger og restkøbesummen lånefinansieres ved ejerskiftelån, banklån og kassekredit. Det blev understreget, at der endnu ikke forelå endeligt tilsagn fra pengeinstitutter og realkredit-institutter om finansiering, men at den foreslåede finansiering alene med den ændring, at F1T er et F5 lån, var indstillet af Nykredit til bevilling.

Birgitte Grubbe redegjorde endvidere for hvor stor ydelsen, ville have være, hvis man valg-te at finansiere enten med et rent 30-årigt lån eller ved en anden sammensætning af ejerskif-telånet. Imidlertid var initiativgruppen og Birgitte Grubbe enige om at foreslå den anførte belåning.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at de endelige ydelser først kendes, når ejerskiftelå-nene er kurssikrede. På nuværende tidspunkt ser det imidlertid ud til, at ydelserne ligger en anelse lavere end i overslaget.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at såfremt der ikke sælges flere lejligheder i de kommende 5 – 10 år, vil de almindelige driftsudgiftsstigninger på alle poster, bortset fra ydelser, der må skønnes at ligge på ca. 2% - 2,5% om året, betyde, at boligafgiften skal forhøjes med kr. 8,00 til 9,00 pr. m² pr. år. Imidlertid vil der formentlig blive solgt lejligheder udover de 67 % i løbet af de kommende år, og al erfaring viser også, at en andelsboligfor-ening kan spare på de løbende driftsudgifter.

Birgitte Grubbe redegjorde endvidere for, hvor stor en forhøjelse der vil blive nødvendig, når man skal foretage vinduesudskiftning m.v. for kr. 6.000.000 om 8 – 10 år. Dette vil i sig selv kunne medføre en forhøjelse på kr. 115,- pr. m² årligt, hvis ikke der er solgt lejligheder, eller der ikke kan spares på udgifterne.

Endelig gjorde Birgitte Grubbe opmærksom på, at der kan komme boligafgiftsforhøjelser ved rentilpasningerne, hvis der kommer rentestigninger. I så fald vil der kunne komme forhøjelser om henholdsvis 5 eller 10 år. Imidlertid er det valgt, at en forholdsvis stor del af lånene afdrages, og dette vil give en mulighed for eventuelt at løbetidsforlænge og dette vil kunne være med til at finansiere en rentestigning.

Birgitte Grubbe oplyste, at tilbudet på forsikringspræmie er lidt højere end det, der er bud-getteret, til gengæld uden selvrisiko. Da man sparer selvrisikoen, vil man derved have en lidt mindre udgift på den udvendige vedligeholdelse. Den øgede udgift til forsikringer med-fører derfor ikke ændringer i budgettet.

Med hensyn til stigning i andelspriserne, blev det oplyst, at da der budgetteres med balance i budgettet incl. afdrag, betyder dette, at foreningens formue og dermed andelene vil stige hvert år med det beløb, der betales i afdrag. Det er i overslaget vist, hvad dette svarer til månedligt. Det er tanken, at andelspriserne fastsættes hvert år på generalforsamlingen. Der er således ikke tale om en løbende stigning i løbet af året.

Endvidere blev gjort opmærksom på, at den offentlige vurdering er på kr. 106.000.000, hvor købesummen er på kr. 73.000.000. Dette giver i sig selv efter andelsboligforeningsloven mulighed for at forhøje andelspriserne. Imidlertid er der i købsaftalen en aftale om, at vur-deringen skal påklages til nedsættelse, og det vides ikke, om sælger vil fastholde, at dette sker. Dertil kommer, at det må forventes, at den nye vurdering pr. 1/10 2012 vil være lavere end de 106.000.000 under hensyn til købesummen på ejendommen. Foreningen vil derfor afvente den nye vurdering pr. 1/10 2012, og

derefter på næste års generalforsamling tage stilling til, om der er basis for at forhøje andelspriserne på grund af en højere offentlig ejendomsvurdering.

Birgitte Grubbe gennemgik endvidere materialet vedrørende aftrapning af forbedringsforhøjelsen. Der var en lang debat om dette spørgsmål, men der var enighed om at afvikle de særskilte forbedringsforhøjelser over en periode på 15 år, startende 1/5 2013. Forbedringsforhøjelserne nedsættes med 1/15 pr. år, og samtidig forhøjes basisboligafgiften for alle andelshavere med kr. 26,40 pr. m² årligt.

Det blev endvidere præciseret, at andelshavere med forbedringsforhøjelser har mulighed for på et hvilket som helst tidspunkt at frikøbe forbedringerne ved at betale de forbedringsforhøjelser, der skal betales i resten af aftrapningsperioden. Dette svarer ved stiftelsen til 7,5 x den årlige forhøjelse. Birgitte Grubbe lovede endvidere, at der, når materialet var modtaget fra sælger, vil der blive lavet en opgørelse over forbedringsværdien efter Andelsboligforordningen for de enkelte lejligheder, således at andelshaverne kan overveje, om de ønsker at frikøbe, og således at foreningen kan overveje om der eventuelt kan foreslås en anden løsning på problemet med forbedringsforhøjelserne.

Der blev endvidere orienteret om fordele og ulemper ved at købe på andelsbasis. Det blev præciseret, at fordelene ved en andelsboligforening er, at det er beboerne selv, der bestemmer over foreningens drift, og dermed hvad pengene til vedligeholdelse skal bruges til, og i hvilken rækkefølge vedligeholdelsesarbejder, skal udføres. Endvidere opnår andelshaverne den fordel, at de får mulighed for at overdrage enten deres egen lejlighed eller en mindre lejlighed i ejendommen i forbindelse med salg. Endvidere får andelshaveren fortrinsret til større/andre lejligheder i ejendommen efter intern venteliste jfr. den endelige formulering af vedtægternes § 13, stk. 2. En del af andelshavernes boligafgift vil være opsparring. For de fleste af de andelshavere, der har forbedringsforhøjelser, vil der over en 15-årig periode, blive tale om en nedsættelse af huslejen i forhold til hvad der betales i dag. På længere sigt vil andelshaverne få andel i værdistigningen på ejendommen.

Det vedtoges med 26 stemmer for, 10 der var i tvivl og 6 stemmer imod at stifte en andelsboligforening med det formål at erhverve, eje og administrere ejendommen.

Ad 2 - Vedtagelse af vedtægter.

Et omdelt udkast til vedtægter blev gennemgået af advokat Birgitte Grubbe, idet spørgsmål blev besvaret og enkelte ændringer drøftet.

Det blev oplyst, at det ikke er tilladt at holde husdyr i ejendommen, dette gælder indtil generalforsamlingen beslutter noget andet. Et eksemplar af det således vedtagne er indhæftet i protokollen som bilag til nærværende protokollat.

Ad 3 - Indmeldelse i andelsboligforeningen.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik indmeldelsesblanket med vilkår for indmeldelse i foreningen.

Det blev oplyst, at indskud skal betales med et a conto beløb på kr. 1.350,- pr. m² ca. 20. april, og at

restbeløbet vil blive opkrævet i løbet af maj måned, når man har de endelige tal for indvendig vedligeholdelse, forudbetalt leje og depositum fra sælger pr. overtagelsesdagen.

Indmeldelsesblanketter blev underskrevet af 23 af de tilstedeværende lejere.

Det vedtoges, at frist for indmeldelse er 20. marts 2012 kl. 20.00. Indmeldelser skal afleveres til Pia Sindbjerg, Homhoffs Have 6, 5. th.

Ad 5 – Valg af bestyrelse, administrator og revisor.

Til bestyrelsen valgtes:

- som formand: Pia Sindbjerg, Bomhoffs Have 6, 5. th. (for 2 år)
- som bestyrelsesmedlem Thomas Bachhausen (for 1 år)
- som bestyrelsesmedlem Mogens Friis (for 2 år)
- som bestyrelsesmedlem Freddy Vainer (for 2 år)
- som bestyrelsesmedlem (for 1 år) Karen Hjerl
- som bestyrelsessuppleant Mette Jensen (for 1 år)
- som bestyrelsessuppleant Lis Bentzen Mørk Hansen (for 1 år)
- Som administrator valgtes: Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31, 1124 København K
- Som revisor valgtes: Gyrn, Lops & Brandt Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal, 1612 København V

Ad 6 – Vedtagelse af forskellige bemyndigelser.

Der vedtoges enstemmigt følgende bemyndigelser:

Bestyrelsen ved formanden og to medlemmer befuldmægtiges til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen matr. nr.21 c Frederiksberg, beliggende Bomhoffs Have 6-14, og til i forbindelse med købet af behæftet ejendommen med ny gæld, herunder ved ejer-pantebreve.

Ad 7 - Eventuelt.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.40

Som dirigent:

Birgitte Grubbe