

**A/B Woltershus - Referat af**  
**STIFTENDE GENERALFORSAMLING**

**Mødet afholdt: 25. april 2004**

**Sted: Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3**

Søndag den 25. april 2004 kl. 18.00 afholdtes stiftende generalforsamling med henblik på at stifte andelsboligforeningen "Woltershus" beliggende Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52 og Lybækgade 2-4, 2300 København S.

Til stede på generalforsamlingen var 47 lejere repræsenteret ud af i alt 52 lejere i ejendommen. Derudover deltog Torben Rasmussen fra Andel og Bolig Administration A/S .

Dagsordenen var som følger:

Valg af dirigent og referent.

Gennemgang af og godkendelse af anskaffelsessum, finansieringsplan, driftsbudget og boligafgiftsberegning.

Gennemgang af og godkendelse af vedtægter.

Stiftelse og indmeldelse i andelsboligforeningen.

Valg af bestyrelse og suppleanter.

Valg af administrator og revisor.

Bemyndigelse til bestyrelsen til at erhverve ejendommen og optage nødvendige lån i forbindelse hermed.

Eventuelt.

**Punkt 1.**

Til dirigent og referent valgtes enstemmigt Torben Rasmussen fra Andel og Bolig Administration A/S.

**Punkt 2.**

Ejendommens beboere blev orienteret om de bestemmelser, som har medført, at ejendommen nu kan overtages af ejendommens lejere på andelsbasis, ligesom det udsendte tilbudsmateriale blev gennemgået.

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.

Det fremgår af ejendommens finansiering, at denne består af 2 typer kreditforeningslån. Det ene type lån, som andrager ca. 75 % af det samlede kreditforeningslån, udgør et lån som er afdragsfrit i 4-5 år, ligesom renten kun er fastlagt for en 4-5 år periode, hvilket betyder, at renten efter 4-5 år skal genforhandles. Det andet type lån består af et traditionelt 30 års kreditforeningslån med fast rente i hele løbetiden. 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.

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

Ejendommen overtages i henhold til købsaftalen den 1. juni 2004, som dog kan blive udsat til 1. juli 2004.

Huslejen som fremover betegnes som boligafgift for andelshaverne, vil i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen være uændret i forhold til den leje, andelshaverne har betalt som lejere.

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 sit socialcenter, herunder også eventuelle tilskud i forbindelse med den afsluttede byfornyelsessag.

Fra 1. januar 2003 er reglerne om aftalt boligforbedring ændret. Hvis en privat udlejningsejendom efter denne dato overtages af en andelsboligforening, skal der ske omberegning af tilskud. Dette betyder, at andelsboligforeningen vil oppebære et betydeligt mindre tilskud i aftalt boligforbedring i forhold til som udlejningsejendom. Tilskuddets størrelse kendes derfor først, når det er afklaret, hvor mange der er indmeldt i foreningen.

Sælger har i forbindelse med salget oplyst, at der i forbindelse med den afsluttede byggesag har været afhjulpet svampeskader.

Sælger har oplyst, at der er bestilt og ordret maling af ejendommens 6 hovedtrapper. Udgiften hertil afholdes over ejendommens udvendige vedligeholdelseskonti.

Der var til alle udleveret en tilstandsrapport over, hvad der bør reoveres på ejendommen i de kommende år, idet ejendommen var besigtiget af et rådgivende ingeniørfirma Eibye og Holmsgaard. Alle har derved haft mulighed for at sætte sig ind i notatet over tilstanden på ejendommen.

Konklusionen på notatet udarbejdet af ingeniørfirmaet var følgende:

Ejendommen fremstår som helhed i god stand. Den er delvis reoveret indenfor de sidste par år, herunder blandt andet med nye køkkener og badeværelser, vinduer og tag.

Det må forventes, at der på længere sigt, skal ofres væsentlige beløb på yderligere renovering, herunder ny elforsyning til boliger samt renovering af gårdfacader.

Ved de udførte forbedringsarbejder i år 2002 er VVS installationer generelt udskiftet, og disse installationer er således nye, og vil ikke kræve ekstraordinære udgifter i de nærmeste år. Varmeanlæg er generelt 40 år gamle, men der forventes heller ikke ekstraordinære udgifter til disse anlæg.

Til gengæld er der ikke udført forbedringsarbejder på kloak i jord. Kloakken er i dårlig stand og det må anbefales, at der udføres renoveringsarbejder i nærmeste fremtid. Det vurderes at der skal afsættes kr. 485.000 ekskl. moms til renovering af kloak.

Det anbefales desuden, at der afsættes et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 185.000 kr. inkl. moms pr. år til løbende vedligeholdelse af installationer og konstruktioner. Således vil det, som minimum, være muligt at opretholde bygningens nuværende stand.

Der afsættes i første omgang i foreningen kr. 1.000.000,00 til istandsættelser på ejendommen inden for de første 1 til 2 år. Bestyrelsen har i denne forbindelse modtaget beføjelse til at anvende dette beløb bedst muligt i overensstemmelse med de forslag, som ingeniørfirmaet Eibye og Holmsgaard har foreslået.

Det kunne meddeles, at der var indkommet tilbud på forsikring fra Codan og at forsikringen er modtaget 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, hvilket er tilfældet for banklånet.

De omdelte vedtægter blev tilføjet den ændring, at erhvervsandelshavere såfremt disse også er i besiddelse af en beboelsesandel kun vil have én stemme.

Andelsindskuddet er aftalt til kr. 300,00 pr. m<sup>2</sup>.

### **Punkt 4.**

Det blev vedtaget at stifte andelsboligforeningen "Woltershus" beliggende Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52 og Lybækgade 2-4, 2300 København S med det formål at eje og administrere foreningens ejendom matr. nr. 17 y og 17 æ Sundbyøster, København.

45 ud af i alt 52 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.

Da foreningen nu var en realitet, blev det med samtlige stemmer vedtaget at godkende det økonomiske oplæg, herunder købesum, finansiering samt boligafgift.

Det blev samtidig enstemmigt vedtaget at godkende vedtægterne.

Ejendommen er blevet vurderet af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar til en pris på i alt kr. 54.000.000,00. Dette betyder, at andelens værdi herefter indtil næste generalforsamling kan fastsættes til kr. 2.400,00 pr. m<sup>2</sup> ved et andelsindskud på kr. 300,00 pr. m<sup>2</sup>. Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer.

Det blev herefter præciseret, at yderligere indmeldelser fra søndag den 25. april 2004 i andelsboligforeningen nu kun kan ske til kr. 2.400,00 pr. m<sup>2</sup> indtil næste ordinære generalforsamling.

#### **Punkt 5.**

Til bestyrelsen blev følgende valgt:

Formand Peter Hornstrup Nielsen	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem Karina Maria Reland	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem Malene Bech	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem Henriette Günther Sørensen	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem Anne-Lise Bak	valgt for 1 år
Bestyrelsesmedlem Flemming Pedersen	valgt for 1 år
Bestyrelsesmedlem Karsten Koudahl	valgt for 1 år

Som suppleanter blev følgende valgt:

Suppleant Jakob Krogstrup	valgt for 1 år
Suppleant Hanne Madsen	valgt for 1 år

#### **Punkt 6.**

Som administrator valgtes Andel og Bolig Administration A/S.

Som revisor valgtes statsautoriseret revisionsfirma S. A. Christensen og W. Kjærulff.

#### **Punkt 7.**

Det blev vedtaget, at bemyndige bestyrelsen i henhold til foreningens tegningsregler til på andelsboligforeningens vegne, at købe ejendommen beliggende Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52 og Lybækgade 2-4, 2300 København S, matr. nr. 17 y og 17 æ Sundbyøster, København og optage de nødvendige lån i forbindelse hermed. Kreditforeningslåne til købet udgør 1 stk. rentetilpasningslån på i alt kr. 27.690.000,00 samt 1 stk. 30-årigt kontantlån på i alt kr. 9.230.000,00.

**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.

Referent:

---

I bestyrelsen:

<hr/>	<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>	<hr/>