

A/B HOSTRUPS HAVE**REFERAT AF STIFTENDE GENERALFORSAMLING**

Tirsdag den 22. maj 2007, kl. 19.00, afholdtes på adressen Falkoner Centret, Falkoner Allé 9, Frederiksberg, stiftende generalforsamling for en andelsboligforening for beboelseslejerne i ejendommen matr.nr. 57 B, 57 BO, 57 BP og 57 BQ Frederiksberg, beliggende Falkoner Allé 80, 2000 Frederiksberg, Hostrups Have 1 – 33 og 2 – 62, 1954 Frederiksberg C, Rolighedsvej 6 – 10, 1958 Frederiksberg C og Sankt Nikolaj Vej 11 – 15, 1953 Frederiksberg C.

Generalforsamlingen blev åbnet af Jakob Vammen, som på initiativgruppens vegne bød velkommen til alle fremmødte lejere samt til Peter Jahn og Terkel Grum-Schwensen, Peter Jahn & Partnere A/S, Henrik Bie Olsen og Christian Madsen, Nykredit A/S, samt advokat Jesper Bang og advokat Henrik Qwist, Nielsen & Thomsen Advokater. Ordet blev herefter overladt til advokat Henrik Qwist som aftenens dirigent og foredragsholder.

Efter optælling af listerne blev det konstateret, at 472 heraf 16 med fuldmagt ud af ejendommens 678 boliglejemål var repræsenteret på generalforsamlingen. 47 lejemål er tomme.

Advokat Henrik Qwist oplyste, at han vil udarbejde referat fra aftenens generalforsamling. Dirigenten oplæste dagsordenen, der var følgende:

D A G S O R D E N:

1. Vilkår for køb
herunder gennemgang af
 - * Tilbud af 10. april 2007
 - * Overslag V af den 9.5.2007
 - * Oversigt over boligafgift og indskud for de enkelte lejligheder
 - * Regler for håndtering af særmoderniseringer m.v.
 - * Vurderingsrapport fra Peter Jahn & Partnere A/S vedrørende ejendommens stand
 - * Fordele og ulemper ved at blive andelshaver
 - * Stiftelse af andelsboligforening
2. Vedtagelse af vedtægter
3. Vedtagelse af stigning i andelsværdi
4. Indmeldelse i A/B Hostrups Have
5. Valg af bestyrelse
6. Vedtagelse af forskellige bemyndigelser, herunder bemyndigelse til bestyrelsen om valg af administrator og revisor
7. Eventuelt

Ad 1 Vilkår for køb

Advokat Henrik Qwist oplyste, at indkaldelse var runddelt til samtlige boliglejere den 15. maj med dagsorden (side 2) og en materialesamling indeholdende en sammenfatning af vilkårene for stiftelsen og købet (side 3 – 80)

Advokat Henrik Qwist orienterede om, at Dan-Ejendomme A/S ved breve af 10. april 2007 har tilbudt lejerne at erhverve ejendommen på andelsbasis. Acceptfristen er tirsdag de 19. juni 2007, kl. 15.00. Lejerne kan overtage ejendommen på de vilkår, som fremgår af tilbudsmaterialet og således indtræde i den eksisterende slutseddel mellem Lægernes Pensionskasse og City Apartment ApS eller ordre. Der kan ikke forhandles om vilkårene for ejendommens overtagelse.

Prisen for ejendommen er fastsat til kr. 1.125.000.000,- kontant med en overtagelsesdag 1. juli 2007. Ejendommen overtages som den er og forefindes og som beset.

Advokat Henrik Qwist gennemgik overslag V af 9. maj 2007 (side 4 – 10 i det omdelte materiale) over de vilkår, ejendommen vil kunne erhverves på, og gjorde rede for fordele og ulemper ved et sådant køb. Det blev understreget, at

- købet finansieres ved optagelse af størst muligt kreditforeningslån på 900.000.000 kr., anlægslån på 150.000.000,- kr., kassekredit på 75.000.000,- kr., delvis frigivelse af § 18b konto og indskud fra andelshaverne på 500,- kr. pr. m² anslået til 19.653.000,- kr. Finansieringslicitation er afholdt, og det mest favorable tilbud er modtaget fra Nykredit A/S,
- overslag V indeholder en finansieringsplan, som indebærer optagelse af et realkreditlån i Nykredit A/S og et anlægslån i Nykredit A/S begge med samtidig indgåelse af renteswapaftaler. Indholdet af renteswapaftalerne blev grundigt gennemgået. Begge renteswapaftaler er rentetrappelån med fast rente i 30 år. Renten starter lavt med en fast lav rente i 5 år, hvorefter renten stiger i de kommende 15 år og herefter er fast i yderligere 10 år. Ved den valgte finansieringsplan er der lagt vægt på at skabe sikkerhed for andelsboligforeningens betalinger i de kommende 20 – 30 år. Alle lån er afdragsfri.

Advokat Henrik Qwist gennemgik reglerne for indgåelse af renteswap, jf. materialets side 5 - 8. En renteswap er en aftale mellem A/B Hostrups Have og Nykredit om en fast kendt rente i de næste 30 år. Renteswap indgås til kurs 100. Værdien af swappen efterfølgende afhænger af renteutviklingen. Stiger den lange rente, bliver værdien af swappen positiv, falder renten derimod bliver værdien af swappen negativ. Falder renten vil det således betyde, at andelsboligforeningen skal betale Nykredit for at komme ud af renteswapaftalen hvis foreningen ønsker at konvertere lånet til et lavere forrentet lån. Det koster således noget at opnå den sikkerhed, der ligger i en 30-årig renteswapaftale. Lånet med stigende rente igennem perioden er valgt, fordi der igennem den kommende 5 – 10-årige periode vil ske fraflytninger af ejendommens lejere, således at medlemstallet i andelsboligforeningen vil blive forøget. Det vurderes således, at foreningens øgede udgifter til rentestigningerne vil kunne betales af foreningens øgede indtægter fra de nye medlemmer, samtidig med at der i budgettet er indlagt en basisstigning på 2,5% årligt af boligafgiften.

- ydelserne på lånene er opgjort på baggrund af kurs- og renteforhold pr. 2. maj 2007. Der er således en risiko for rentestigninger frem til det tidspunkt, hvor lånene hjemtages. Advokat Henrik Qwist oplyste, at renten siden 2. maj 2007 desværre er steget og forventes fortsat at være stigende. På den baggrund kan der således være en risiko for, at de i overslag V beregnede stigninger for beboerne ikke kan holde, men bliver forøget. Det er derfor ikke sikkert, at der vil være mulighed for at nedsætte basisboligafgiften ved højere tilmeldingsprocenter end 65. Den endelige ydelse på lånene bliver først låst fast, når lånene hjemtages. Lånene vil først kunne hjemtages, når alle forudsætninger for foreningens stiftelse og køb af ejendommen med sikkerhed er opfyldt og lånedokumenter underskrevet.
- i forbindelse med advokat Henrik Qwist' gennemgang af finansieringsplanen og lånetyperne samt reglerne for renteswap henviste advokat Henrik Qwist til indmeldelsesblanketten, hvor hvert enkelt medlem skriver under på at være blevet grundigt informeret om finansieringsplanen samt reglerne for indgåelse af fastrenteaftalerne,
- visse af posterne i budgettet er fastsat skønsomt, mens andre beror på sælgers oplysninger eller gennemført licitation på ydelserne,
- der er afsat et beløb til straksistandsættelse på kr. 2.840.000,-. Beløbet er fastsat af arkitektfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S. Arkitekt Peter Jahn gennemgik ejendommens stand, bygningsdel for bygningsdel, herunder budgetoversigten i materialets side 54 – 55. Samtidig redegjorde arkitekt Peter Jahn for de beløb, som foreningen årligt bør afsætte til løbende vedligeholdelse af ejendommen. Beløbet kan i de første år fastsættes til kr. 2.200.000,- årligt under hensyntagen til, at der er budgetteret med straksistandsættelse for kr. 2.840.000,-. Der er ikke i foreningens budget afsat midler til afholdelse af de arbejder, som arkitekt Peter Jahn anbefaler udført inden for den første ca. 5-årige periode. Disse arbejder forudsættes finansieret dels ved anvendelse af andelsboligforeningens løbende indtægt ved salg af lejelejligheder dels lånefinansieret ved træk på foreningens kassekredit. Arkitekt Peter Jahn sammenfattede vurderingen af ejendommen til 7,5 – 8 på en skala fra 1 – 10, hvor 10 er bedst, og konkluderede, at ejendommens stand ikke bør blokere for, at der bliver stiftet en andelsboligforening,
- at det er en forudsætning, at ejendommen kan forsikres på sædvanlige vilkår og med normal præmie. Advokat Henrik Qwist oplyste, at et sådant forsikringstilbud foreligger fra Nykredit Forsikring A/S og derudover fra tre andre selskaber.

Der blev løbende besvaret spørgsmål fra forsamlingen.

Advokat Henrik Qwist gennemgik oversigten over boligafgift og indskud, ligesom listerne blev gennemgået (side 11 - 53). Basisboligafgiften er ens for alle lejligheder. Basisboligafgiften er fastsat til 600,- kr. pr. m² årligt. Ved fremtidige stigninger i boligafgiften er det kun denne basisboligafgift, der danner grundlag for stigninger. Udover betaling af basisboligafgiften betaler 664 ud af ejendommens 678 boliglejemål tillæg for lejlighedernes individuelle moderniseringer. Opgørelsen af disse beløb kan ikke i alle tilfælde rekonstrueres på grundlag af den dokumentation, der har kunnet fremskaffes. Disse beløb skal fortsat betales.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for konsekvenserne ved initiativgruppens forslag til håndtering af betalingerne for lejlighedernes moderniseringer (materialets side 11 – 12). Rimeligheden af forslaget blev drøftet. Initiativgruppens forslag blev vedtaget således:

De nugældende moderniseringstillæg betales fuldt ud i en periode på 10 år fra foreningens stiftelse til og med 31. december 2017, hvorefter moderniseringstillæggene i de følgende 10 år fra 1. januar 2018 aftrappes lineært med 1/10 hvert år, således at der fra 1. januar 2028 ikke længere betales tillæg for individuelle særmoderniseringer i ejendommen.

Aftrappingsmodellen kombineres med, at de andelshavere, som har de dyreste særmoderniseringstillæg (lejebetaling på mere end 900,- kr. pr. m² årligt), gives fortrinsret til intern rotation til en ledig lejlighed i ejendommen. Andelshaverne med de dyreste lejligheder får således mulighed for at flytte internt til en billigere lejlighed efter foreningens stiftelse.

Ved etablering af den interne venteliste prioriteres andelshaveren på listen således, at den enkelte andelshavers placering afgøres efter andelshaverens anciennitet som lejer i Hostrups Have, dog således at andelshavere, som i dag betaler en leje på mere end 900,- kr. pr. m² årligt, får fortrinsret ved ventelistens etablering i juni/juli måned 2006. Nye andelshavere vil altid blive placeret nederst på ventelisten.

Indskuddet fastsættes til 500,- kr. pr. m² ens for alle lejligheder. Ved betaling af bruttoindskuddet kan hver enkelt lejer fratække betalt depositum, forudbetalt leje samt indestående på indvendig vedligeholdelseskonto opgjort pr. 30. juni 2007.

Advokat Henrik Qwist gennemgik herefter fordele og ulemper ved at blive andelshaver (materialets side 56 - 61).

Advokat Henrik Qwist orienterede om, at ejendommens offentlige ejendomsvurdering er højere end andelsboligforeningens købesum. Det betyder, at A/B Hostrups Have allerede på den stiftende generalforsamling kan vedtage en væsentlig forhøjelse af andelsboligforeningens egenkapital og således vedtage en stigning i andelsværdierne. Ved en indmeldelsesprocent på 65 efter areal vil indskuddet på 500,- kr. pr. m² kunne blive forhøjet pr. 1. juli 2007 til en andelsværdi på 3.700,- kr. pr. m². Hvis flere end 65% melder sig ind i foreningen, vil denne andelsværdi imidlertid ikke helt kunne opnås. Den endelige opgørelse af andelsværdierne pr. 1. juli 2007 kan således først opgøres, når den endelige tilslutningsprocent er kendt ved indmeldelsesfristens udløb den 6. juni 2007.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at det i forbindelse med foreningens stiftelse er tilladt for lejere som har børn, børnebørn eller forældre at melde sig ind i foreningen og umiddelbart efter/samtidig kan lade børnene, børnebørnene eller forældrene købe lejligheden på andelsbasis på samme vilkår. Herefter kan børnene, børnebørnene eller forældrene udleje lejligheden til de nuværende beboere på en tidsbegrænset lejekontrakt. Der er taget kontakt til Frederiksberg Kommune om dette system, og Frederiksberg Kommune har godkendt konstruktionen og meddelt tilsagn om boligydelse til pensionister på grundlag af denne konstruktion. Advokat Henrik Qwist opfordrede de beboere, som ønsker at benytte sig af denne mulighed, til at kontakte Frederiksberg Kommune for konkret at få beregnet de mulige tilskud. Kommunen har modtaget

materialet, således at de to kendte sagsbehandlere umiddelbart kan besvare henvendelser telefonisk.

Endelig redegjorde advokat Henrik Qwist for, at 47 lejligheder er tomme på nuværende tidspunkt. Disse 47 lejligheder skal sælges af andelsboligforeningen til de nyvurderede andelsværdier. Lejlighederne vil blive tilbudt de andelshavere, som melder sig ind i foreningen til intern rotation, og i sidste ende vil der være 47 lejligheder til salg til personer placeret på den eksterne venteliste.

Advokat Henrik Qwist præciserede til slut, at stiftelsesmaterialet indeholder grundlaget for boliglejernes indmeldelse i A/B Hostrups Have. De væsentligste dele af dette stiftelsesmateriale vil derfor ikke efterfølgende kunne ændres end ikke ved kvalificeret flertal i A/B Hostrups Have. Specielt gælder dette reglerne om basisboligafgift henholdsvis særmoderniseringstillæg og de vedtagne modeller for aftrapning af disse beløb, således som denne konstruktion er præciseret i vedtægtens § 8, stk. 4. Disse regler vil kun kunne ændres ved enstemmighed i foreningen.

Det blev med overvældende flertal og ingen stemmer imod vedtaget at stifte A/B Hostrups Have.

Ad 2 Vedtagelse af vedtægter

Vedtægterne (side 63 - 78) blev gennemgået af advokat Henrik Qwist, idet spørgsmål blev besvaret og ændringer drøftet.

Ændringer til vedtægten blev vedtaget som følger:

- ”§ 3, stk. 4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen med mindre andelshaveren er berettiget til at fremleje, jf. § 11.
- § 7, stk. 2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse.
- § 29, stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening også ved pantsætning af foreningens ejendom som led omprioritering, jf. § 24.3.”

For så vidt angår andelshavernes mulighed for at drive erhverv fra deres bolig henvises til bestemmelsen i § 7, stk. 2, idet det dog blev præciseret, at i det omfang en lejer i dag har ret til at drive erhverv fra boligen, vil man som andelshaver naturligvis have samme ret.

Vedtægterne blev herefter vedtaget.

Ad 3 Vedtagelse af stigning i andelsværdi

Advokat Henrik Qwist præciserede, at alle boliglejere til og med 6. juni 2007 kan indmelde sig i A/B Hostrups Have og betale et indskud på 500,- kr. pr. m².

På baggrund af, at den offentlige ejendomsvurdering er højere end andelsboligforeningens købspris, kan foreningen imidlertid umiddelbart vedtage en stigning i andelsværdien pr. 1. juli 2007. Ved en tilmeldingsprocent på 65 er stigningen opgjort til en ny andelskrone på 3.700,- kr./m².

Melder mere end 65% af Hostrups Have lejere efter areal sig ind i foreningen, vil den nybereg-nede andelsværdi blive mindre.

Den præcise opgørelse kan således først foretages, når den endelige tilmeldingsprocent findes den 6. juni 2008.

Stigningen i andelsværdien pr. 1. juli 2007 blev vedtaget.

Ad 4 Indmeldelse i A/B Hostrups Have

Advokat Henrik Qwist gennemgik indmeldelsesblanketten med vilkår for indmeldelse i foreningen (side 79 - 80).

Advokat Henrik Qwist præciserede, at indmeldelsen ikke medfører personlig hæftelse hverken for kreditforeningsgælden eller for gælden til banken.

På dette tidspunkt kunne advokat Henrik Qwist konstatere, at 77,55% af Hostrups Haves beboere efter areal havde indmeldt sig i A/B Hostrups Have.

Indmeldelsesblanketten var på dette tidspunkt underskrevet af 473 boliglejere. Disse lejligheder sammen med de 47 tomme lejligheder repræsenterer et areal på 46.896,30 m² svarende til 77,55% af boligarealet.

Advokat Henrik Qwist kunne således konstatere, at der på aftenens stiftende generalforsamling var tilstrækkelig tilslutning til at gennemføre beboerkøb. Den forudsatte tilmelding på mindst 65% var opnået. Andelsboligforeningen er således lovligt og gyldigt stiftet, og beboerkøb af Hostrups Have vil blive gennemført.

Frist for senere indmeldelse i andelsboligforeningen for ejendommens øvrige lejere fastsættes til onsdag den 6. juni 2007, kl. 16.00.

Ad 5 Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen valgtes uden modkandidater:

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| - | som formand for 2 år: | Jakob Vammen, Hostrups Have 46, 2.tv. |
| - | som bestyrelsesmedlem for 2 år: | Ditte Somogyi, Sankt Nikolaj Vej 15, 3.th. |
| - | som bestyrelsesmedlem for 2 år: | Jørgen Kim Petersen, Hostrups Have 19, st.tv. |
| - | som bestyrelsesmedlem for 2 år: | Mogens B. Petersen, Sankt Nikolaj Vej 11, 3.tv. |
| - | som bestyrelsesmedlem for 2 år: | Børge Tamsmark, Hostrups Have 1, 6.th. |
| - | som bestyrelsesmedlem for 2 år: | Leif Jeppsson, Hostrups Have 30, 2.th. |
| - | som bestyrelsesmedlem for 1 år: | Winnie Schaufuss, Hostrups Have 24, 1.th. |

- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Peter Volsted Pedersen, Hostrups Have 22, 1.th.
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Anna-Ida Girelli, Falkoner Allé 80, 1.th.
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Inger Halleløv, Hostrups Have 25, 6.th.
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Uwe Krøger Andersen, Hostrups Have 60, 5.

De enkelte bestyrelsesmedlemmer præsenterede sig selv for forsamlingen. Alle har deltaget aktivt i initiativgruppen og således medvirket til foreningens stiftelse.

Som suppleanter blev valgt:

- som suppleant for 1 år: Zeynep Tümer, Hostrups Have 62, 2.th.
- som suppleant for 1 år: Allan Andersen, Hostrups Have 10, 6.tv.
- som suppleant for 1 år: Siv Plum Jensen, Hostrups Have 9, 1.th.
- som suppleant for 1 år: Lene Hasman, Hostrups Have 30, 2.tv.
- som suppleant for 1 år: Thomas Topp, Hostrups Have 2, 4.tv.
- som suppleant for 1 år: Thomas Ingeman Pedersen, Hostrups Have 14, st.tv.

Ad 5 Vedtagelse af forskellige bemyndigelser

Bestyrelsen fik fra forsamlingen bemyndigelse til at vælge administrator samt revisor i samråd med advokat Henrik Qwist. Derudover blev følgende bemyndigelser enstemmigt vedtaget:

Bestyrelsen ved formand og to medlemmer bemyndiges til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen matr.nr. 57 B, 57 BO, 57 BP og 57 BQ Frederiksberg, beliggende Falkoner Allé 80, 2000 Frederiksberg, Hostrups Have 1 – 33 og 2 – 62, 1954 Frederiksberg C, Rødlighedsvej 6 – 10, 1958 Frederiksberg C og Sankt Nikolaj Vej 11 – 15, 1953 Frederiksberg C, på de gennemgåede vilkår samt til at indgå fastkursaftale med Nykredit.

Bestyrelsen fik fra forsamlingen bemyndigelse til at gennemføre en forhøjelse af andelsværdien i ejendommen, når det endelige antal medlemmer kendes umiddelbart efter den 6. juni 2007. Den endelige opgørelse af andelsværdier foretages af advokat Henrik Qwist og godkendes herefter af bestyrelsen. Denne andelsværdi er herefter gældende indtil åbningsbalance er udarbejdet af foreningens revisor eller til første årsregnskab foreligger. Denne andelsværdi er gældende som var den i kroner og ører godkendt af generalforsamlingen, jf. vedtægtens § 14, stk. 1 A).

Ad 7 Eventuelt

Advokat Henrik Qwist orienterede om det videre forløb.

På baggrund af at det på nuværende tidspunkt kan konstateres, at mere end 77% af Hostrups Haves lejere efter areal har meldt sig ind i andelsboligforeningen er det nu helt sikkert, at lejer-

køb gennemføres. Der vil derfor hurtigst muligt blive indgået fastrenteaftale med Nykredit, således at foreningens ydelser låses fast. Fastrenteaftale indgås 24. maj 2007.

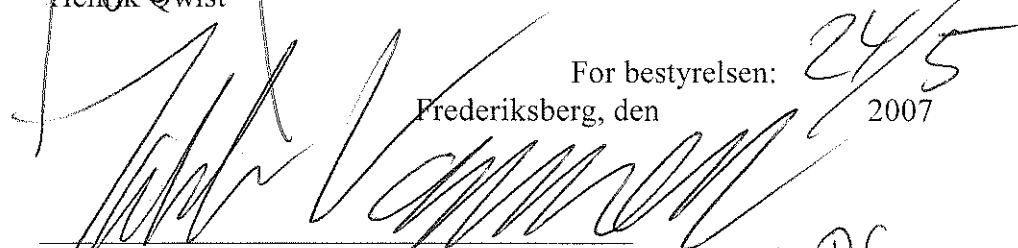
Den valgte bestyrelse vil herefter træffe beslutning om valg af administrator med henblik på, at ny administrator kan overtage administrationen af ejendommen så vidt muligt fra 1. august 2007. Opkrævning af indskud og udbetaling af overskydende indskud vil blive foretaget, når Dan-Ejendomme A/S har opgjort indvendig vedligeholdelseskonti pr. 30. juni 2007. Opkrævning og udbetaling vil således tidligst ske medio august måned i år. Alle andelshavere vil løbende blive orienteret om det videre forløb af advokat Henrik Qwist.

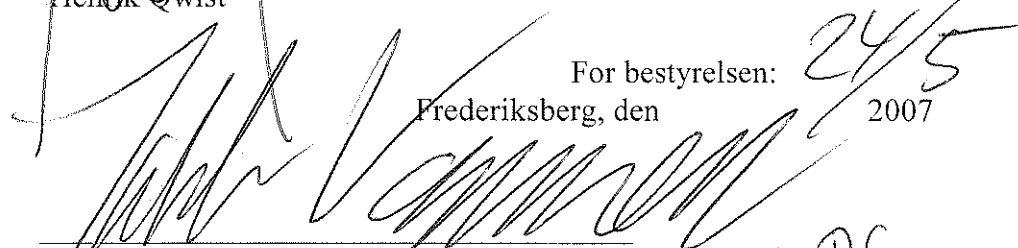
Formand Jakob Vammen takkede forsamlingen for det store fremmøde og ønskede alle tillykke med det glædelige resultat.

Herefter hævdede advokat Henrik Qwist den stiftende generalforsamling kl. 23.00, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat og ønskede alle tillykke med foreningens stiftelse.

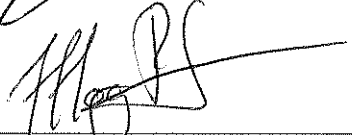
Som dirigent:

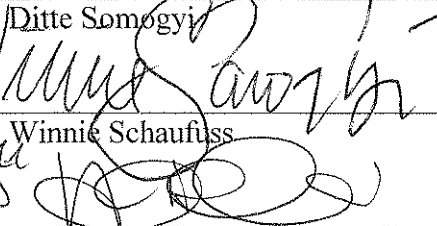

Henrik Qwist

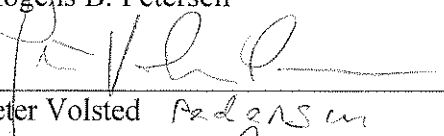
For bestyrelsen:  24/5
Frederiksberg, den 2007


Formand Jakob Vammen

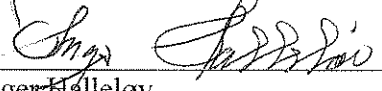

Ditte Somogyi



Mogens B. Petersen



Winnie Schaufuss


Peter Volsted

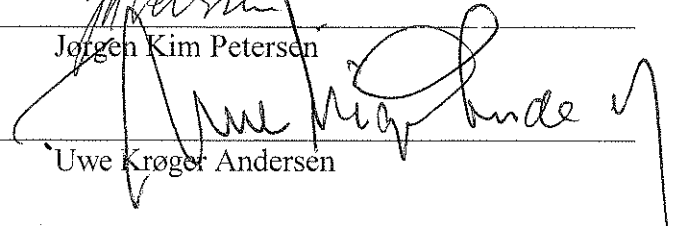

Anna-Ida Girelli


Inger Hålleløv


Leif Jeppsson


Jørgen Kim Petersen


Børge Tamsmark


Uwe Krøger Andersen