

REFERAT AF STIFTENDE GENERALFORSAMLING I A/B FREDERIKSBO

År 2002 den 16. maj afholdtes stiftende generalforsamling for en andelsboligforening for lejere i ejendommen Frederikssundsvej 67-69 og Stærevej 2-10.

Generalforsamlingen blev åbnet af initiativgruppen v/ Henrik Philip Jørgensen, endvidere deltog direktør Jan Parby fra Dansk Boligadministration A/S og revisor Per Larsen fra DataRevision FRR.

Der er 66 beboelseslejemål i ejendommen, af disse var 50 lejere til stede eller repræsenteret.

Direktør Jan Parby blev valgt som dirigent og revisor Per Larsen til referent. Dirigenten gennemgik dagsordenen, der var følgende:

1. Gennemgang af og godkendelse af anskaffelsessum, finansieringsplan, driftsbudget og boligafgiftsberegning.
2. Ejendommens stand
3. Gennemgang og godkendelse af vedtægter.
4. Stiftelse og indmeldelse i andelsboligforeningen.
5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Bemyndigelse for bestyrelsen til at erhverve ejendommen og optage de nødvendige lån i forbindelse hermed.
8. Eventuelt.

Ad 1.

Revisor Per Larsen gennemgik det materiale, der var udsendt til beboermødet af Dansk Boligadministration A/S, indeholdende anskaffelsessum, finansieringsplan, driftsbudget, boligafgiftsberegning.

Opmærksomheden blev henledt på følgende forhold for andelshavere:

- Opmærksomhed henledtes på, at der i økonomioplægget var forudsat at den årlige fjernvarmeforhøjelse på kr 123.042 var bortfaldet uagtet at dette først ville ske pr 1/7/2003. Der var således ikke disponeret over disse yderligere indtægter.
- Andelshavere med særmoderniseringer, såsom køkken og bad skal forsat betale et månedligt tillæg. Afhængig af interessen fra andelshaverne og de økonomiske konsekvenser for andelsboligforeningen kan andelshaverne på sigt købe særmoderniseringen af andelsboligforeningen, og derved undgå at betale det månedlige tillæg. Det blev præciseret, at der ikke var medtaget udgifter til vedligeholdelse, udover hvad der fremgik af budgettet.

- Reglerne om boligsikring og boligydelse er væsentlige forskellige for lejere og andelshavere, hvorfor alle modtagere heraf, forinden indmeldelsen i andelsboligforeningen, bør have kontaktet det lokale socialcenter.
- Det fremgår af finansieringsplanen at ejendommen finansieres med to låntyper i kreditforeningen ; 75%: ca.5 årigt stående lån, og 25%: 30 årigt kontant annuitetslån. Låneafviklingen og størrelsen af lånene er påvirkelige af renteniveauet på optagelsestidspunktet, hvilket kan medføre stigninger eller fald i forhold til stiftelsesbudgettet, ligesom fremtidige ændringer af renteniveauet kan påvirke dels den årlige ydelse og dels den aktuelle kontantrestgæld.
- Opmærksomheden blev henledt på at andelshavere har den fulde driftsrisiko for andelsboligforeningen.
- Ejendommen var blevet vurderet af en valuar til en handelsværdi på tkr. 19.000, hvilket er ensbetydende med at andelene efterfølgende på generalforsamlingen ville kunne opskrives med ca. kr. 1.000 pr m² afhængig af tilslutningen. Dette ville betyde at udlejede lejligheder kunne sælges af foreningen når disse blev ledige og merindtægten ville tilfalde foreningen. Salgssummen for lejligheden reduceret for deposita og forudbetalt leje kunne bruges til nedbringelse af driftskrediten. Det blev fremhævet at fremtidige ændringer af renteniveauet vil påvirke den aktuelle kontantrestgæld og dermed andelskrone. En ændring kan medføre såvel stigning som fald i forhold til ovenstående pris på kr. 1.000 pr m².

Finansieringsplan, driftsbudget og boligafgiftsberegning blev herefter vedtaget enstemmigt med samtlige stemmer.

Ad 2.

Jan Parby gennemgik nøje tilstandsrapporten. Det fremgik af tilstandsrapporten, at dette var en ejendom med en god vedligeholdelsestilstand.

Jan Parby oplyste at ejendommens forsikring kunne tegnes uden forbehold.

Ad 3.

Jan Parby gennemgik herefter de vedtægter, der var fremsendt til beboerne, og præciserede blandt andet følgende:

Som medlem kan optages enhver, der bor i ejendommen og som erlægger det indskud, der bliver vedtaget.

Indskuddet andrager herefter kr. 500,00 pr. m².

Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden overgik til andelshaveren og der var en yderligere vedligeholdelsesforpligtelse i forhold til en lejer.

Et eksemplar af de således vedtagne vedtægter indhæftes i protokollen som bilag til nærværende protokollat.

Ad 4.

Jan Parby gennemgik den indmeldelsesblanket, der var blevet uddelt, ligesom det blev præciseret, at indmeldelsen i andelsboligforeningen var frivillig.

Det blev vedtaget med mere end 50 % af samtlige lejere at stifte en andelsboligforening med navnet Andelsboligforeningen Frederikbo med det formål at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.1017 Utterslev.

Indmeldelsesblanketter blev underskrevet af 42 beboelseslejligheder ud af 66 mulige tilmeldinger.

Efter at andelsboligforeningen har erhvervet ejendommen blev det foreslået, at andelsværdien, til brug for overdragelse af de enkelte lejligheder, herefter sættes til maksimalt kr. 1.500.- pr m², indtil næste generalforsamling. Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer

Efterfølgende indmeldelser i andelsboligforeningen skal herefter ske til kr. 1.500 pr m² indtil den næste ordinære generalforsamling.

Ad 5.

Ved valg af formand for bestyrelsen blev Henrik Philip Jørgensen valgt med akklamation til formand for bestyrelsen for de kommende 2 år.

For ejendommen blev følgende valgt til bestyrelsen:

Til bestyrelsen valgtes:

Formand Henrik Philip Jørgensen	2 år
Bestyrelsesmedlem Lene Lykke Vestergaard	2 år
Bestyrelsesmedlem Mille Frohn	2 år
Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen	1 år
Bestyrelsesmedlem Mette Mortensen	1 år
1.ste Bestyrelsessuppleant Michael Mortensen	1 år
2. den Bestyrelsessuppleant Henrik Metzger	1 år

Ad 6.

Dansk Boligadministration A/S blev valgt som administrator, og DataRevision FRR blev valgt som foreningens revisor.

Ad 7.

Bestyrelsen ved formanden og 2 medlemmer befuldmægtiges til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen matr. nr. 1017 Utterslev beliggende Frederikssundsvej 67-69 og Stærevej 2-10, og til i forbindelse med købet af behæfte ejendommen med prioriteter.

Det endelige tilbudsmateriale var ikke fremkommet til den stiftende generalforsamling, såfremt der ved tilbudsmaterialets fremkomst var økonomiske ændringer i forhold til forudsætningerne ved stiftelsen ville der blive indkaldt til en bekræftende generalforsamling.

Erhvervelsen af ejendommen kan ske fra den 1. oktober 2002.

Ovenstående bemyndigelse blev vedtaget enstemmigt.

Ad 8.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Nærværende referat er alene at betragte som en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Som dirigent:

Jan Parby

I bestyrelsen:

Henrik Philip Jørgensen

Lene Lykke Vestergaard

Mille Frohn

Kåre Jakobsen

Mette Mortensen