
A/B EIGI

REFERAT FRA STIFTENDE GENERALFORSAMLING MANDAG DEN 30. NOVEMBER 2015

Advokat Henrik Qwist
hq@svega.dk

1. december 2015
J.nr. 145620

SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab
CVR nr. 32 28 55 70
Gammel Strand 44
1202 København K
Tlf. 33 63 74 00
Fax 33 63 74 01
www.svega.dk
www.alliottgroup.net

Mandag den 30. november 2015, kl. 18.30 afholdtes i Kulturhuset på Islands Brygge stiftende generalforsamling for en andelsboligforening for beboelseslejerne i ejendommen matr.nr. 85, 86, 88, 90, 91, 92 og 94 Amagerbros Kvarter, København beliggende Egilsgade 2-20, Islandsbrygge 25-27, Gunløgsgade 1-19 og Isafjordsgade 6-8, 2300 København S.

Generalforsamlingen blev åbnet af Pia Saaek, som på arbejdsgruppens vegne bød velkommen til alle fremmødte lejere. Pia Saaek præsenterede alle deltagerne i arbejdsgruppen samt i undergrupperne, som har arbejdet med ejendommens stand, vedtægter, lejesammensætning og finansiering. Herefter præsenterede Pia Saaek advokat Henrik Qwist som aftenens dirigent og arbejdsgruppens og lejernes juridiske og økonomiske rådgiver. Henrik Qwist præsenterede arbejdsgruppens øvrige rådgivere; rådgivere ingeniør Martin Nielsen, Peter Jahn & Partnere A/S, andelsboligchef Mikael Vedel, BRFKredit samt advokat Pernille Thrane og sekretær Camilla Bai Duelund, SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab.

Efter optælling blev det konstateret, at 137 ud af ejendommens 228 udlejede boliglejemål var repræsenteret på generalforsamlingen. Feriefonden, som ejer to erhvervslejemål var tillige repræsenteret. Derudover er der på ejendommen 5 tomme boliglejemål.

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

DAGSORDEN:**1. Vilkår for køb**

herunder gennemgang af:

- * Tilbud af 29. marts 2015
- * Overslag IV af den 12. november 2015 – 2.800 kr./m²
- * Regler for håndtering af "forskelle og særmoderniseringer" – differentieret lejebetaling m.v.
- * Oversigt over boligafgift og indskud for de enkelte lejligheder
- * Vurderingsrapport fra Peter Jahn & Partnere A/S vedrørende ejendommens stand
- * Fordele og ulemper ved at blive andelshaver (side 38-44)
- * **Stiftelse af andelsboligforening**

2. Vedtagelse af vedtægter**3. Indmeldelse i A/B EIGI****4. Valg af bestyrelse****5. Vedtagelse af forskellige bemyndigelser, herunder bemyndigelse til bestyrelsen om valg af administrator og revisor.****Ad. 1 Vilkår for køb**

Advokat Henrik Qwist oplyste indledningsvis, at der forud for aftenens generalforsamling var modtaget 99 indmeldelser, svarende til ca. 45 % af ejendommens boligareal. Allerede inden aftenen begyndte blev der oplyst, at der i forbindelse med generalforsamlingens start var modtaget yderligere indmeldelser,

således at man nu var oppe på 178 indmeldelser svarende til 77 % boligareal. Advokat Henrik Qvist kunne således allerede inden starten på dagsordens punkt 1 konstatere, at alle forudsætninger for foreningens stiftelse og gennemførelse af lejerløb var opfyldt.

Advokat Henrik Qvist oplyste, at indkaldelsen til stiftende generalforsamling var runddelt til samtlige boliglejere den 16. november 2015 med dagsorden (side 2) og en materialesamling indeholdende en sammenfatning af vilkårene for købet og stiftelsen af andelsboligforeningen (side 3-79).

Advokat Henrik Qvist orienterede om, at Qvortrup Advokatfirma ved brev af 29. september 2015 har tilbudt lejerne at erhverve ejendommen, som det fremgår af tilbudsmaterialet, og således at en af lejerne stiftet forening skal stille sælger af ejendommen, som var den eksisterende betingede købsaftale mellem Stig van Aller Rydmann, Per Hüffeldt, Pauline Hüffeldt og Juristerne og Økonomernes Pensionskasse blevet gennemført. Der kan ikke forhandles om vilkårene for ejendommens overtagelse.

Prisen for ejendommen er fastsat til kontant kr. 297.500.000. Derudover fremgår det af materialet, at køber skal overtage et Nykredit pantebrev stort kr. 62.850.000 til kurs 100. Dette lån kan på nuværende tidspunkt indfries til kurs ca. 105, hvilket i realiteten vil forhøje andelsboligforeningens købesum. Foreningen skal overtage ejendommen allerede 15. december 2015.

Ejendommen overtages som den er og forefindes – som beset. Det er ikke muligt at gøre mangelkrav gældende overfor sælger.

Advokat Henrik Qvist gennemgik Overslag IV af 12. november 2015 (side 4-13) over de vilkår ejendommen vil kunne erhverves på og gjorde samtidig rede for fordele og ulemper ved et sådant køb. Det blev understreget at:

- Foreningens samlede anskaffelsessum består af 3 dele. Den kontante købspris udgør kr. 297.500.000. Hertil skal lægges udgifter til nødvendig straks vedligeholdelse på kr. 44.765.000 samt omkostninger ved stiftelsen opgjort til kr. 7.200.000. Den samlede anskaffelsessum kan derfor opgøres til kr. 349.465.000.
- Købet finansieres ved optagelse af 2 realkreditlån i BRFKredit med et provenu på kr. 238.00.000 samt et på kr. 35.812.000 i alt kr. 273.812.000. Derudover et anlægslån foreløbigt opgjort til kr. 32.950.000 samt en kassekredit med et maksimum på kr. 10.000.000 i Jyske Bank A/S. Endelige er andelshavernes bruttoindskud sat til 2.800 kr./m².

Finansieringslicitation er afholdt, og der er indkommet tilbud fra Danske Bank /RD og BRFKredit/Jyske Bank.

- Overslag IV indeholder en finansieringsplan, som indebærer optagelse af 2 realkreditlån i BRFKredit (materialets side 7-9).

Lån 1 med en kursværdi på kr. 238.000.000 er afdragsfrit i 10 år. Renten er fast i 9 år. Det betyder, at renten ændres om ca. 9 år. På dette tidspunkt skal valg af ny lånetype tages, og hvis renten er højere

på dette tidspunkt, end den rente der har været gældende i den første 9-årige renteperiode, vil andelsboligforeningen skulle betale en højere ydelse på det nye lån fremover. På dette tidspunkt eller endog tidligere, vil foreningen dog kunne foretage en samlet omlægning af alle lån. Tilsvarende vil der på dette tidspunkt kunne aftales en ny 10-årig afdragsfri periode, med mindre reglerne for optagelse af afdragsfrie lån er ændret.

Lån nr. 2 er samme lån som lån 1, men er et forbedringslån og udbetales først, når forbedringerne er udført, eller når de påbegyndes med en garanti.

- Der optages et anlægslån i Jyske Bank A/S med en foreløbig opgjort hovedstol på kr. 32.950.000. Det er et 10-årigt annuitetslån. Renten på lånet er variabel. Derudover optages en kassekredit med maksimum kr. 10.000.000 i Jyske Bank A/S. Advokat Henrik Qwist præciserede, at andelshaverne hæfter personligt pro-rata for anlægslån og kassekredit i Jyske Bank A/S, og redegjorde for omfanget af denne personlige hæftelse (side 5-6).
- Ydelserne på realkreditlånene er i materialet opgjort pr. 12. november 2015. Den endelige rente på lånene bliver først låst fast, når samtlige betingelser for stiftelsen er opfyldt, og når lånedokumenter er underskrevet med BRFKredit. Det vil realistisk kunne ske fredag den 4. december 2015. Advokat Henrik Qwist redegjorde dog for, at renten på realkreditlånene siden overslaget er faldet yderligere fra 1,8 % p.a. til 1,65 % p.a. Det betyder en samlet ydelsesbesparelse på lånene på ca. kr. 410.000 årligt. Advokat Henrik Qwist præciserede dog, at renten kan nå at ændre sig i tiden fra generalforsamlingen til tidspunktet for lånets endelige udbetaling.
- Visse af posterne i budgettet er fastsat skønsmæssigt, mens andre beror på sælgers oplysninger og indhentede tilbud. Der er indhentet tilbud på forsikring og administration. Forsikringen indeholder fuld dækning inklusiv svamp og insektskadedækning uden forbehold. Der er endda indhentet et forsikringstilbud, som er ca. kr. 70.000 billigere end udgiften i budgettet.
- Der er afsat beløb til straks vedligeholdelse på kr. 44.765.000. Beløbet er fastsat af Peter Jahn & Partnere A/S rådgivende arkitekter og ingeniører. Ingeniør Martin Nielsen har grundigt på tidligere beboermøde redegjort for ejendommens stand, og bekræftede kort på generalforsamlingen, at der er tale om en ejendom i god stand, men med et vist vedligeholdelsesmæssigt efterslæb vedrørende tag, faldstammer og vandledninger m.v., som skal laves i umiddelbar tilknytning til købet. Konklusionerne fra gennemgangen blev kort gennemgået (side 44-48). Advokat Henrik Qwist præciserede, at det i budgettet er forudsat, at alle arbejderne udføres som straksistandsættelse i forbindelse med foreningens stiftelse eller senest i år 2.

Advokat Henrik Qwist besvarede spørgsmål fra forsamlingen og gennemgik herefter oversigten over boligafgift og indskud (side 16-43).

Advokat Henrik Qwist redegjorde for lejebetalingerne i ejendommen i dag. Ejendommens 233 boliglejere er meget forskellige i kvalitet og standard. Den gennemsnitlige leje udgør 748 kr./m² årligt, men dette gennemsnit dækker over et lejespænd fra den billigste lejlighed på 536 kr./m² årligt til den dyreste på 1.290 kr./m² årligt.

Ingen lejere vil stige ved indmeldelse i A/B EIGI. Basisboligafgiften er ens for alle lejligheder. Basisboligafgiften er fastsat til 550 kr./m² årligt. Ved fremtidig stigninger i boligafgiften, er det kun den basisboligafgift, der stiger. Udover betaling af basisboligafgiften, betaler alle lejere på nær 2 tillæg for individuelle moderniseringer. Disse beløb skal fortsat betales ud over basisboligafgiften, men stiger ikke.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for konsekvenserne af lejesammensætningsgruppens forslag til behandling af tillægsbetalingerne for særmoderniseringer. Rimeligheden i forslaget blev drøftet. Arbejdsgruppens forslag blev vedtaget således:

De nuværende moderniseringstillæg betales fuldt ud i en periode på 3 år fra foreningens stiftelse til og med den 31. december 2018, hvorefter moderniseringstillæggene i de følgende 10 år fra 1. januar 2019 aftrappes lineært med 1/10 hvert år, således at der fra 1. januar 2028 ikke længere betales tillæg for særmoderniseringer i ejendommen.

Advokat Henrik Qwist henviste til, at bestemmelsen er inkorporeret i vedtægtens § 8, stk. 3. Samtidig redegjorde Henrik Qwist for, at denne udfasning af betalingerne for individuelle tillæg over en 10-årig periode vil betyde, at basisboligafgiften i samme periode vil blive forhøjet tilsvarende fra det nuværende niveau på 550 kr./m² årligt til 748 kr./m² årligt den 1. januar 2028. Den årlige forhøjelse af basisboligafgiften vil være på 20 kr./m² årligt hvert år i perioden fra den 1. januar 2019 til 1. januar 2028.

Alle udlejede lejligheder, som sælges efter foreningens stiftelse, vil blive solgt til en basisboligafgift svarende til den som alle andelshavere ender på 1. januar 2028.

Indskuddet fastsættes til 2.800 kr./m² – ens for alle lejligheder. Ved betaling af bruttoindskud, kan hver enkelt lejer fratække betalt depositum, forudbetalt leje samt indestående på lejlighedens indvendige vedligeholdelseskonto. De indvendige vedligeholdelseskonti skal opgøres pr. 15. december 2015, hvorfor indskuddene forventes at blive opkrævet i begyndelsen af januar måned 2016 og til betaling omkring den 1. februar 2016.

Herefter gennemgik advokat Henrik Qwist nogle af fordelene ved at blive andelshaver og stifte A/B EIGI, samt derudover ulemperne ved at skifte fra at være lejer til at være andelshaver.

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 børn, børnebørn eller forældre købe lejligheden på andelsbasis på samme vilkår. Herefter kan børnene eller forældrene udleje lejligheden til den nuværende beboer på en tidsbegrænset lejekontrakt. Derved kan de nuværende beboere fortsat få boligstøtte.

Reglerne for etablering af den interne venteliste og eksterne venteliste (side 52-53) blev gennemgået. Foreningens interne venteliste omfatter de andelshavere, der ønsker at rokere til en anden lejlighed i A/B EIGI. Ventelisten etableres umiddelbart i forbindelse med foreningens stiftelse. Den enkelte andelshavers placering på ventelisten afgøres efter anciennitet som lejer på en lejekontrakt i ejendommen. Nye andelshavere vil altid blive placeret nederst på ventelisten.

Den **eksterne venteliste** etableres således, at hver andelshaver kan indstille 1 person til listen. Når andelshaveren flytter fra ejendommen streges den indstillede person tilsvarende fra listen. Ved listens etablering afgøres placeringen ved lodtrækning.

Advokat Henrik Qwist præciserede til slut, at stiftelsesmateriale indeholder grundlaget for boliglejernes indmeldelse i A/B EIGI. De væsentligste dele af stiftelsesgrundlaget vil derfor ikke efterfølgende kunne ændres, end ikke ved kvalificeret flertal i foreningen. Specielt gælder dette reglerne for basisboligafgift henholdsvis tillæg, således som denne bestemmelse fremgår af vedtægtens § 8, stk. 3, reglerne om fremleje i § 11, salg i vedtægtens § 13 samt ventelisternes etablering. Disse regler vil kun kunne ændres ved enstemmighed i foreningen. Dette er tilsvarende indsat som en bestemmelse i vedtægtens § 23, stk. 5.

Dirigenten konstaterede, at det blev besluttet ved enstemmighed at stifte A/B EIGI.

Ad. 2 Vedtagelse af vedtægter

Advokat Henrik Qwist gennemgik vedtægterne (side 56-77), idet spørgsmål blev besvaret under gennemgangen.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at der i vedtægtens § 5, stk. 2 er indsat en speciel bestemmelse om, at andelshaverne hæfter personligt og pro-rata for foreningens mellemværende med Jyske Bank A/S. Denne vedtægtsbestemmelse kan ikke ændres, så længe foreningen har lån i BRFKredit eller Jyske Bank A/S.

Derudover blev specielt reglerne i vedtægtens § 8, stk. 3, § 11, stk. 1 samt stk. 4 om fremleje samt korttidsudlejning og reglerne om salg i vedtægtens § 13, stk. 2 gennemgået. Disse regler kan jf. vedtægten § 23, stk. 5 alene ændres ved enstemmighed.

Vedtægterne blev herefter vedtaget.

Ad. 3 Indmeldelse i A/B EIGI

Advokat Henrik Qwist gennemgik indmeldelsesblanketten med vilkår for indmeldelse i foreningen. Advokat Henrik Qwist præciserede, at hvert medlem på indmeldelsesblanketten skriver under på at være blevet grundigt informeret om finansieringsplanen, samt at finansieringsplanen indeholder personlig pro-rata hæftelse for andelshaverne. Advokat Henrik Qwist præciserede samtidigt, at indmeldelse er bindende og ikke kan trækkes tilbage.

Advokat Henrik Qwist konstaterer, at 178 boliglejere havde meldt sig ind i foreningen. Heri er ikke medregnet de 5 tomme lejligheder. Indmeldelsen svarer til 77 % af de udlejede lejligheder. Inklusiv de 5 tomme lejligheder svarer indmeldelserne til et samlet areal på 14.067 m² svarende til 77,60 %

Advokat Henrik Qwist kunne således konstatere, at alle forudsætninger for stiftelse af A/B EIGI var opfyldt allerede på den stiftende generalforsamling. Forudsætningen i Overslag IV, samt på indmeldelsesblanketten var alene en tilmeldingsprocent på minimum 65 % af arealet.

Advokat Henrik Qwist understregede derfor, at andelsboligforeningen nu er lovligt stiftet, samt at lejer-køb vil blive gennemført. Den af lejerne stiftede andelsboligforening vil overtage ejendommen allerede 15. december 2015.

Det blev samtidig vedtaget, at de lejere, som endnu ikke har indmeldt sig i foreningen, har mulighed for at foretage efterindmeldelse frem til den 9. december 2015.

Ad. 4 Valg til bestyrelsen

Til foreningens første bestyrelse valgtes følgende medlemmer:

Formand	Pia Saaek	Gunløgsgade 5, st. tv.	På valg (2017)
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Thyregod	Egilsgade 6, 4. tv.	På valg (2017)
Bestyrelsesmedlem	Jesper Andersen	Islands Brygge 25, 4. th.	På valg (2017)
Bestyrelsesmedlem	Trine Vibeke Bay	Egilsgade 8., 3. th.	På valg (2017)
Bestyrelsesmedlem	Therese Thiele	Egilsgade 12, st. th.	På valg (2016)
Bestyrelsesmedlem	Per Røyggaard	Egilsgade 18, 1. tv.	På valg (2016)
Bestyrelsesmedlem	Kasper Korsholm	Isafjordsgade 6, 2. th.	På valg (2017)
Bestyrelsesmedlem	Eva Sørensen	Egilsgade 10, 1. tv.	På valg (2016)
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Broe	Egilsgade 18, 2. tv.	På valg (2016)

Ad. 5 Vedtagelse af forskellige bemyndigelser

Bestyrelsen fik fra forsamlingen bemyndigelse til at erhverve ejendommen, herunder underskrive alle dokumenter i den forbindelse i forhold til BRFKredit samt Jyske Bank og til at vælge administrator samt revisor i samråd med advokat Henrik Qwist. Følgende formelle bemyndigelse blev enstemmigt vedtaget:

"Bestyrelsen ved formand og 2 medlemmer bemyndiges til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen matr. nr. 85, 86, 88, 90, 91, 92 og 94 Amagerbros Kvarter, København, beliggende Egilsgade 2-20, Islandsbrygge 25-27, Gunløgsgade 1-19 og Isafjordsgade 6-8, 2300 København S på de gennemgåede vilkår til en samlet kontant købesum på kr. 297.500.000 med tillæg af en beregnet overkurs på Nykredit pantebrev på mellem kr. 4.000.000 og kr. 5.000.000, således at købesummen forhøjes til dette beløb. Tilsvarende fik bestyrelsen bemyndigelse til at indgå og underskrive alle låne-

aftaler BRFKredit A/S samt Jyske Bank A/S, herunder til at underskrive pantebreve med pant i ejendommen.”

Endelig fik bestyrelsen bemyndigelse til at påbegynde den planlagte istandsættelse af ejendommen i overensstemmelse med det af Peter Jahn & Partnere beskrevne og til et samlet foreløbigt budget på kr. 44.765.000.

oooOOOooo

Afslutningsvis orienterede advokat Henrik Qwist herefter om, at første brev til foreningens medlemmer vil blive udsendt fredag den 4. december 2015. Brevet vil indeholde praktiske oplysninger og lister med navne på alle andelshavere samt referat fra stiftende generalforsamling.

Formand Pia Saaek takkede den samlede arbejdsgruppe og alle undergrupperne for et godt samarbejde i hele den lange og hårde proces, samt takkede for et godt samarbejde med advokat Henrik Qwist.

Herefter hævdede advokat Henrik Qwist den stiftende generalforsamling kl. ca. 21.30, og ønskede alle tillykke med stiftelsen og etableringen af A/B EIGI.

Som dirigent og referent



Henrik Qwist, advokat


Pia Saaek, formand


Jørgen Thyregod


Jesper Andersen


Trine Vibeke Bay


Therese Thiele


Per Røygård


Kasper Korsholm


Eva Sørensen


Mikkel Broe