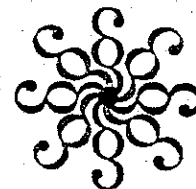


Advokatfirmaet
Sven Westergaard & Partnere
Pilestræde 43
1112 København K
Tlf. 33 13 47 00



J.nr. 19.275 HB
15.11.2000 - R/es

R E F E R A T
fra stiftende generalforsamling i
Andelsboligforeningen Strandbo I
Strandboulevarden 8-18
2100 København Ø

År 2000, torsdag den 9. november kl. 18.00, afholdtes stiftende generalforsamling blandt lejerne i ejendommen Strandbo I, Strandboulevarden 8-18, 2100 København Ø. Generalforsamlingen blev afholdt i Østerbro Medborgerhus, Århusgade 103, 2100 København Ø.

Forud for stiftende generalforsamling havde der torsdag den 26. oktober 2000 kl. 18.00 samme sted været afholdt et orienterende beboermøde. Mødet havde været positivt, og på den baggrund havde lejerne ved det møde besluttet at gennemføre den stiftende generalforsamling.

Til stede ved generalforsamlingen var repræsentanter for ca. 100 lejermål. Endvidere deltog ingeniørerne Claus Dam og Henning Backe fra det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S og advokat Henrik Bræmer fra Advokatfirmaet Sven Westergaard & Partnere.

Ifølge indkaldelsen havde den stiftende generalforsamling følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om andelsboligforening.
 - besvarelse af spørgsmål fra beboerne.
 - gennemgang af ejendommens stand.
 - gennemgang af budget.
 - gennemgang af vedtægter.
3. Stiftelse af andelsboligforening.

4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af administrator.
6. Eventuelt.

Ad dagsordenens pkt. 1.

Ulrik Hede bød velkommen og foreslog advokat Henrik Bræmer som dirigent og referent. De tilstedeværende bifaldt forslaget.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 2.

Siden mødet den 26. oktober 2000 havde initiativgruppen runddelt stiftelsesmateriale samt overordnet tilstandsrapport, udarbejdet af det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S, til de beboere i ejendommen, der ikke havde været repræsenteret på mødet. Alle beboere i ejendommen var således orienteret om stiftelsesgrundlaget.

Der var ikke spørgsmål fra de tilstedeværende til materialet.

Herefter repeterede ingeniør Claus Dam indholdet i den overordnede tilstandsrapport for ejendommen.

Rapporten konkluderer, at ejendommen med hensyn til de primære bygningsdele, så som fundamenter, facader, bærende træværk m.v. må betegnes som værende i god stand.

Med hensyn til de sekundære bygningsdele, så som tagbeklædning, vinduer, tekniske installationer og trapper, må disse betegnes som værende i rimelig god stand, bl.a. da der generelt er foretaget nødvendige vedligeholdelsesarbejder igennem årene.

Ved vinduesoverliggerne, specielt mod gården, er der dog konstateret sætningsrevner. I forbindelse med etableringen af andelsboligforeningen er der taget højde for, at defekterne afhjælpes.

Som helhed må ejendommen betegnes som værende i god stand, sammenlignet med ejendomme af tilsvarende alder og beliggenhed. Ingeniørfirmaet forventer ikke, at der skal ofres væsentlig udgifter til istandsættelse af ejendommen, udover den løbende vedligeholdelse.

Peter Jahn & Partnere A/S vurderer, at der i forbindelse med andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen skal udføres arbejder til genoprettende vedligeholdelse på ejendommen for samlet ca. kr. 830.000 inkl. moms. I andelsboligforeningens første leveår finder ingeniørfirmaet, at der skal afsættes kr. 300.000 til ordinær vedligeholdelse af ejendommen.

Henrik Bræmer gennemgik herefter finansieringsplan og budget for andelsboligforeningens første år. Som det var anført i stiftelsesmaterialet havde udarbejdelse af adskillige finansierings- og budgetmodeller vist, at indskud og stigning i husleje (boligafgift) vil blive for stor, hvis der blev benyttet traditionelle lån, som annuitetslån og/eller rentetilpasningslån. Initiativgruppen foreslog på den baggrund, at størst mulig realkreditfinansiering sker ved optagelse af stående lån med en løbetid på 5 år. En løbetid på 10 år havde været drøftet, men initiativgruppen fandt det mest hensigtsmæssigt, at den afdragsfri periode var så kort som muligt.

Henrik Bræmer præciserede, at stående lån er afdragsfri i den periode, hvor lånet står (i dette tilfælde 5 år), således at der alene betales rente i nævnte periode. Når det stående lån udløber, skal det refinansieres, hvilket sker til de rentevilkår, der er gældende til den tid. Advokaten understregede, at der i den forbindelse kan være risiko for, at ydelsen på det nye lån er højere end i det nuværende tilbud på det stående lån. Dette kan medføre behov for boligafgiftsstigning til den tid.

Herudover finansieres en del af købesummen ved indskud fra beboere, der indmelder sig i andelsboligforeningen. Det kontante indskud i den forbindelse er fastsat til kr. 1.000 pr. m². Det svarer til en lejlighed på 64 m² til kr. 64.000. Endelig finansieres resten af købesummen med lån i pengeinstitut, hvor renten er variabel.

I stiftelsesbudgettet er det lagt til grund, at 60% af beboerne, efter areal, indmelder sig i andelsboligforeningen.

Endelig er det i budgettet forudsat, at der for de 55 af ejendommens 138 lejemaal, der har forbedringer, som er installeret og bekostet af den hidtidige ejer, GN Store Nord, fortsat betales forbedringstillæg. For de andelshavere, der melder sig ind i andelsboligforeningen, bortfalder forbedringstillægget, når det er blevet betalt i 5 år af regne, fra ejendommen overtages af andelsboligforeningen (31. december 2000). Andelshaveren kan alternativt vælge at indbetale hele det kapitaliserede beløb (60 x den månedlige ydelse). Andelshaveren vil i den situation få en rentekompensation, der er fastsat til renten på foreningens anlægslån i pengeinstitut. Hvis andelshaveren vælger at indbetale det kapitaliserede beløb, medfører dette, at forbedringstillægget bortfalder.

Sælges andelslejligheden inden 5 år, kan andelshavere, der har valgt at betale tillægget i 5 år, beslutte, at køberen af andelen enten skal indtræde i forpligtelsen ved betaling af tillæg i den resterende periode, eller den sælgende andelshaver kan indbetale det resterende kapitaliserede tillæg mod til gengæld at kunne sælge restværdien af forbedringen til køber af andelen.

Med hensyn til andelsværdierne betyder indhentet valuarvurdering, at værdierne af andelen i stiftelsesfasen - afhængig af lejlighedernes størrelse - blev vurderet til at være i størrelsesordenen ca. kr. 30.000 - 40.000. Ved salg af sin andel er andelshaveren således berettiget til udover sit indskud at få ca. kr. 30.000 - 40.000 ekstra afhængig af lejlighedernes størrel-

se, hvortil kan lægges værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden, sidstnævnte dog til nedskreven værdi.

Hvis flere end 60% af ejendommens beboere indmelder sig i andelsboligforeningen, vil andelsværdien blive mindre. Dette skyldes, at der vil være flere om at dele en uændret egenkapital.

De tilstedeværende på generalforsamlingen var herefter enige om at lægge finansieringsplanen, budgettet, herunder forholdene vedrørende forbedringstillæggene samt den anslåede værdiansættelse til grund.

Herefter runddelte og gennemgik advokat Henrik Bræmer udkast til vedtægter for andelsboligforeningen.

Forud for det fremlagte udkast til vedtægter havde initiativ/beboergruppen internt, og i samråd med Henrik Bræmer, drøftet ordlyden af disse.

I relation til § 14 – til hvem andelen kan afhændes – var der stillet to forslag. Ifølge forslaget i de runddelte vedtægter, havde en fraflyttende andelshaver ret til at indstille en person i lige op- og nedstigende linie, herunder søskende, halv søskende eller en person, vedkommende har fælles husstand med i mindst et år før overdragelsen til at overtage andelen.

I det alternative forslag havde den fraflyttende andelshaver fri indstillingsret, til hvem han/hun måtte ønske.

På spørgsmål fra en beboer præciserede Henrik Bræmer, at forslaget, anført i de runddelte forslag til vedtægter, var indskrænkende i forhold til det alternative forslag.

Hvis en andelshaver ikke ville benytte sin primære indstillingsret, var det i begge forslag hensigten, at lejligheder dernæst skulle tilbydes til andre andelshavere i ejendommen med henblik på sammenlægning af lejligheder, så størrelsen heraf blev tidssvarende (over 100 m²).

De to formuleringer af § 14 blev sat til afstemning, og et stort flertal vedtog den alternative formulering, således at en fraflyttende andelshaver har ret til at sælge sin andel, til hvem han/hun måtte ønske.

For så vidt angik § 10 blev følgende præciseret: Hvis der for andelshavere, der betaler forbedringstillæg, der relaterer sig til køkken og/eller bad inden for 5 år efter andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen, er behov for reetablering af rørkasser (omfattet af tillægget) som følge af udstiftning af faldstammer og/eller vandrør, skal andelsboligforeningen afholde udgiften. Nævnte rettighed bortfalder dog, hvis den berørte andelshaver vælger at kapitalisere beløbet og indbetale dette til andelsboligforeningen.

I relation til § 18 i vedtægterne blev det præciseret, at bestyrelsen (og generalforsamlingen) skal respektere fremlejekontrakter, der allerede er indgået ved andelsboligforeningens stiftelse.

Med nævnte ændringer/præciseringer valgte en enstemmig generalforsamling at lægge vedtægterne til grund for stiftelse af andelsboligforeningen.

Ad dagsordenens pkt. 3.

Dirigenten fremlagde herefter 3 stiftelsesprotokoller, henholdsvis for Strandboulevarden 8-10, 12-14 og 16-18. Henrik Bræmer repeterede, at den andelsboligforening, der blev forsøgt stiftet ved aftenens generalforsamling, omfattede alle tre ejendomme (matrikler), men det af hensyn til korrekt accept over for ejeren, var vigtigt at dokumentere, at mindst 50% for hver matrikel havde indmeldt sig i ejendommen. Derfor forelå der af praktiske årsager stiftelsesprotokol for hver af de tre ejendomme (matrikler).

Følgende indmeldte sig i andelsboligforeningen på den stiftende generalforsamling og i dagene umiddelbart efter:

Strandboulevarden 8-10:

Helge Olsen	8, st.1
Susanne Poulsen	8, st.3
Frederik Cold	8, 1.4
Nicolai Wichmann	8, 1.1
Mads Heideby	8, 1.3
Stine Damm Nielsen	8, 2.3
Ulrik Nyvold	8, 2.2
Hanne Kristensen	8, 3.4
Adam Møllerup	8, 3.3
Heidi Gravlund Nielsen	8, 3.2
Marianne Keum-Ok Friis	8, 4.4
Mads Pilgaard	8, 4.1
Helene Axelsson	8, 4.3
Katrine Bisgaard	8, 5.4
Carin Fløisdorf	8, 5.3
Jette og Niels-Jørgen Diemer	8, 5.2
Maj Pilgaard	10, st.4
Kamilla Abel	10, st.1
Susanne Friis	10, st.3
Bettina K. Jacobsen	10, 1.4
Susanne Pedersen	10, 1.2
Lotte Ulrich Petersen	10, 2.4
Ulrich Scheibelein	10, 2.1
Julie Hede	10, 2.3

Arne Pedersen	10, 2.2
Solveig Fields	10, 3.4
Pavel Demcheko	10, 3.3
Helle og Ulrik Hede	10, 3.2
Per Henriksen	10, 4.4
Signe Dybkjær Hansen	10, 4.2
Jacob Heisterberg	10, 5.4
Ulla G. Herluf	10, 5.1
Lis Dalshøj	10, 5.3
Katrine Leisby	10, 5.2

Strandboulevarden 12-14:

Kirstine Grønlund Nielsen	12, st.1
Susanne Frei	12, st.2
Kasper Michaelsen	12, 1.4
Malene Vinther og Trine Lund	12, 1.1
Lars Johansen	12, 1.3
Thomas Bille	12, 1.2
Casper Thye-Petersen	12, 2.4
Sune Bille Larsen	12, 2.1
Jonatan Føns	12, 2.2
Egil Bjarvatn	12, 3.4
Mette Dybkjær Hansen	12, 3.3
Camilla Ottens	12, 3.2
Elisabeth Toftmann Asmussen	12, 4.4
Camilla Cederholm	12, 4.1
Pernille Popp	12, 4.2
Mie Nielsen	12, 5.4
Peter Clausen	12, 5.1
Holger Ølholm	12, 5.2
Maria Wass-Nielsen	14, st.4
Tobias Engelhardt	14, st.1
James A. Duncan	14, st.3
Jørgen Nørgaard	14, st.2
Hans J. Pedersen	14, 1.1
Pernille Øvre Christensen	14, 1.2
Kim Abel	14, 2.4
Zanne Zneider	14, 2.3
Louise Seibæk	14, 3.3
Kenneth Barrett	14, 3.1
Nina Kovsted	14, 4.4
Henriette Cranil	14, 4.1
Katrine Engelbrecht	14, 4.3
Julie Efsen	14, 4.2
Lene Mælum	14, 5.4

Maria Engelhardt	14, 5.1
Kjeld A. Rasmussen	14, 5.3
Christian Svanberg	14, 5.2

Strandboulevarden 16-18:

Sofie Leisby	16, st.4
Christoffer Hertel	16, st.3
Claus Falden	16, st.2
Tina Irner	16, 1.4
Mette Bondo Jørgensen	16, 1.1
Jesper Arntzen	16, 1.3
Jens Arne Andersen	16, 1.2
Anders Peter Madsen	16, 2.4
Anna Møllerup og Klaus Harries	16, 2.1
Niels Jacob Clausen	16, 2.3
Unna Balle	16, 2.2
Mille Péronard	16, 3.4
Bent Ljungdahl	16, 3.1
Jack Thimm	16, 3.3
Ewa Maria Møller	16, 3.2
Ole Krogh Petersen	16, 4.4
Marianne Ølholm	16, 4.1
Thomas Efsen	16, 4.3
Zarah Glad Zimling	16, 4.2
Ellen Romlund	16, 5.4
Kari Dahl	16, 5.1
Mads Felsted Radich	16, 5.3
Erik Schmidt	18, st.1
Bo Engel Olsen	18, st.2
Charlotte Tomdrup	18, 1.4
Jakob Andersen	18, 1.1
Jens Ribe	18, 1.3
Maiken Kildegård Andersen	18, 2.1
Christa Elgaard Andersen	18, 2.3
Bente og Mads Lindberg	18, 3.3
Christian Thye-Petersen	18, 3.1
Trine Møller Nielsen	18, 4.4
Mads Ølholm	18, 4.3
Louise Bondo Jørgensen	18, 4.2
Mette Greta Bjerregaard	18, 5.4
Martin Siølund	18, 5.1

I alt har 106 lejemaal i Strandbo I indmeldt sig i andelsboligforeningen.

Fordelingen er således:

Strandboulevarden 8-10: 34 ud af 47 lejemaal, svarende til 72,34%.

Strandboulevarden 12-14: 36 ud af 45 lejemaal, svarende til 80,00%.

Strandboulevarden 16-18: 36 ud af 46 lejemaal, svarende til 78,26%.

Økonomisk svarer antallet af indmeldte efter areal sig til 6.323 m², svarende til 76,54%.

Indmeldelsesprocenten oversteg således de forudsatte 60%, jfr. stiftelsesvilkårene.

Ad dagsordenens pkt. 4.

Generalforsamlingen valgte herefter andelsboligforeningens første bestyrelse, der straks konstituerede sig således:

Ulrik Hede, formand	Strandboulevarden 10, 3.sal, lejl. 2
Mads Lindberg, næstformand	Strandboulevarden 18, 3.sal, lejl. 3
Mads Pilgaard, sekretær	Strandboulevarden 8, 4. sal, lejl. 1
Mette Dybkjær Hansen	Strandboulevarden 12, 3. sal, lejl. 3
Elisabeth Asmussen	Strandboulevarden 12, 3. sal, lejl. 4
Jonatan Føns	Strandboulevarden 12, 2.sal, lejl. 2
Sune Bille Larsen	Strandboulevarden 12, 2. sal, lejl. 1

Suppleanter:

Ulrik Nyvold	Strandboulevarden 8, 2.sal, lejl. 2
Jacob Heisterberg	Strandboulevarden 10, 5.sal, lejl. 4

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at underskrive nødvendige lånedokumenter, så som kreditforeningslån og lån i pengeinstitut, ligesom bestyrelsen bemyndiges til at underskrive skøde m.m.

Ad dagsordenens pkt. 5.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at træffe valg om administrator.

Ad dagsordenens pkt. 6.

Henrik Bræmer oplyste, at åbningsbalance, der viser, hvad de endelige andelsværdier bliver, forventes at foreligge i løbet af foråret 2001. Alle vil tilstræbe sig for at forkorte perioden mest muligt, men forhold, som at få skødet lyst på ejendommen retsanmærksfrit, få

refusionsopgørelse på plads og i forlængelse heraf at få udarbejdet åbningsbalance, tager erfaringsmæssigt ofte lang tid.

Ulrik Hede runddelte og gennemgik et forslag (oplæg) til installation af beboernetværk i AB Strandbo I (oplægget er vedhæftet nærværende referat).

Efter gennemgang og drøftelse af emnet besluttede en enstemmig generalforsamling, at bestyrelsen arbejder videre med detailforslag om eventuel installering af beboernetværk, og at egentligt forslag bliver fremlagt med henblik på vedtagelse ved førstkommende lejlighed (ekstraordinær eller ordinær generalforsamling).

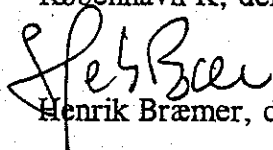
Afslutningsvis roste flere af de tilstedeværende initiativgruppen - og ikke mindst Ulrik Hede - for et fremragende stykke arbejde i forbindelse med at få andelsboligforeningen stiftet.

Endelig besluttede generalforsamlingen, at de lejere, der ikke havde indmeldt sig i forbindelse med stiftelsen, havde frist til at indmelde sig indtil **fredag den 17. november 2000 kl. 12.00**. Indmeldelse sker ved henvendelse hos advokatfirmaet Sven Westergaard & Partnere, Pilestræde 43, 1112 København K. Advokatfirmaet har åbent på hverdage kl. 09.00 - 16.00.

Henrik Bræmer oplyste, at referat fra generalforsamlingen ville blive udsendt i slutningen af den førstkommende uge. I den derpå følgende uge, tilstræbes det, at bestyrelsen kan underskrive nødvendige lånedokumenter, således at accept af købet kan meddeles over for ejeren i uge 47.

Generalforsamlingen hævet.

København K, den 15. november 2000.



Henrik Bræmer, dirigent