

A/B KINGOSPARKEN**REFERAT AF STIFTENDE GENERALFORSAMLING**

Tirsdag den 4. september 2007, kl. 19.00, afholdtes på adressen Danske Bank, Dalbergstrøget 17, 2630 Taastrup, stiftende generalforsamling for en andelsboligforening for beboelseslejerne i ejendommen matr.nr. 4fu, 4fv, 4fx, 4fy og 4fz Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke, beliggende Kingosvej 12-58 og 11-79, 2630 Taastrup.

Generalforsamlingen blev åbnet af interessegruppens kontaktperson Arne Larsen, som på interessegruppens vegne bød velkommen til alle fremmødte lejere, samt til advokat Jens Bruhn-Petersen, Nielsen & Thomsen Advokater. Ordet blev herefter overladt til advokat Jens Bruhn-Petersen som aftenens dirigent og foredragsholder.

Efter optælling af listerne blev det konstateret, at 358 heraf 7 med fuldmagt ud af ejendommens 531 boliglejemål var repræsenteret på generalforsamlingen. 57 lejemål er tomme.

Advokat Jens Bruhn-Petersen 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 15. juni 2007
 - * Overslag IV af den 16. august 2007
 - * Oversigt over boligafgift og indskud for de enkelte lejligheder
 - * Overordnet vurderingsrapport fra Peter Jahn & Partnere A/S af den 13. august 2007
 - * Fordele og ulemper ved at blive andelshaver
 - * Forudsætninger for tilstrækkelig tilslutning
 - * Stiftelse af andelsboligforening
2. Vedtagelse af vedtægter
3. Vedtagelse af stigning i andelsværdi
4. Indmeldelse i A/B Kingosparken
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 Jens Bruhn-Petersen oplyste, at indkaldelse var runddelt til samtlige boliglejere den 27. august 2007 med dagsorden (side 2) og en materialesamling indeholdende en sammenfatning af vilkårene for stiftelsen og købet (side 3 – 81)

Advokat Jens Bruhn-Petersen orienterede om, at Dan-Ejendomme A/S ved brev af 15. juni 2007 har tilbudt lejerne at erhverve ejendommen på andelsbasis. Acceptfristen er tirsdag de 25. september 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 Henef A/S. Der kan ikke forhandles om vilkårene for ejendommens overtagelse.

Prisen for ejendommen er fastsat til kr. 255.000.000,- kontant med en overtagelsesdag 1. oktober 2007. Ejendommen overtages som den er og forefindes og som beset.

Advokat Jens Bruhn-Petersen gennemgik overslag IV af 16. august 2007 (side 7 – 14 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 204.000.000 kr., anlægslån på 20.000.000,- kr., kassekredit på 26.628.000,- kr., delvis frigivelse af § 18b konto og indskud fra andelshaverne på 350,- kr./m² anslået til 5.772.000,- kr. Finansieringslicitation er afholdt, og det mest favorable tilbud er modtaget fra Nykredit A/S,
- overslag IV 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. Begge lån er afdragsfri i 20 år. Ved den valgte finansieringsplan er der lagt vægt på at skabe sikkerhed for andelsboligforeningens betalinger i de kommende 20 – 30 år,

Advokat Jens Bruhn-Petersen gennemgik reglerne for indgåelse af renteswap, jf. materialets side 10 - 11. En renteswap er en aftale mellem A/B Kingosparken og Nykredit om en fast kendt rente i de næste 30 år. Renteswappen 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 i de første 5 år efter stiftelsen,

- ydelserne på lånene er opgjort på baggrund af kurs- og renteforhold pr. 3. august 2007. Der er således en risiko for rentestigninger frem til det tidspunkt, hvor lånene hjemtages. Advokat Jens Bruhn-Petersen oplyste, at renten siden 3. august 2007 er steget i begrænset omfang. Denne rentestigning, sammenholdt med at andelsboligforeningen vil tilstræbe at indgå den bedst mulige rentetrappeaftale, indebærer, at stigningen i basisboligafgiften ikke vil blive reduceret i tilfælde af 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,
- Jens Bruhn-Petersen understregede, at materialets side 10 og 11, samt overslagets oplysninger vedrørende finansiering har været forlagt Nykredit og er godkendt af Nykredit,
- i forbindelse med advokat Jens Bruhn-Petersens gennemgang af finansieringsplanen og lånetyperne samt reglerne for renteswap henviste advokat Jens Bruhn-Petersen 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 skønsmæssigt, mens andre beror på sælgers oplysninger eller gennemført licitation på ydelserne,
- der er afsat et beløb til straksstandsættelse på kr. 6.700.000,-. Beløbet er fastsat af arkitektfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S. Over den første 5 års periode er der afsat i alt kr. 18.700.000,- til vedligeholdelse af ejendommen, jf. materialets side 12, og
- at det er en forudsætning, at ejendommen kan forsikres på sædvanlige vilkår og med normal præmie. Advokat Jens Bruhn-Petersen oplyste, at et sådant forsikringstilbud foreligger fra Nykredit Forsikring A/S.

Der blev løbende besvaret spørgsmål fra forsamlingen.

Advokat Jens Bruhn-Petersen gennemgik oversigten over boligafgift og indskud, ligesom listerne blev gennemgået (side 15 - 51). Basisboligafgiften er ens for alle lejligheder. Basisboligafgiften er fastsat til 546,- kr./m² årligt, hvilket svarer til gennemsnittet af boligafgiften for samtlige boliger i Kingosparken. Denne basisboligafgift stiger med 140 kr./m² årligt til 686 kr./m² årligt. Ved fremtidige stigninger i boligafgiften er det kun denne basisboligafgift, der danner grundlag for stigninger.

Indskuddet fastsættes til 350,- kr./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. 1. oktober 2007.

Advokat Jens Bruhn-Petersen gennemgik herefter fordele og ulemper ved at blive andelshaver (materialets side 54 - 59).

Advokat Jens Bruhn-Petersen orienterede om, at interessegruppen forud for stiftelsen har anmodet en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar om at foretage en vurdering af ejendommen, som er baseret på at ejendommen inden for det første år istandsættes for ca. kr. 8,0 mio. Valuaren har under denne forudsætning fastsat ejendommens værdi til kr. 300.000.000,-. Denne vurdering betyder, at A/B Kingosparken allerede på den stiftende generalforsamling kan vedtage en væsentlig forhøjelse af andelsværdien for de lejere, som melder sig ind i andelsboligforeningen. Ved en indmeldelsesprocent på 65 efter areal vil indskuddet på 350 kr./m² kunne blive forhøjet pr. 1. oktober 2007 til en andelsværdi på 3.300,- kr./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. oktober 2007 kan således først færdiggøres, når tilslutningsprocenten er kendt ved indmeldelsesfristens udløb den 7. september 2007.

Advokat Jens Bruhn-Petersen 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 tidsubegrænset lejekontrakt. Der er taget kontakt til Høje Taastrup Kommune om dette system, og Høje Taastrup Kommune har godkendt konstruktionen og meddelt tilsagn om boligydelse til pensionister på grundlag af denne konstruktion. Advokat Jens Bruhn-Petersen opfordrede de beboere, som ønsker at benytte sig af denne mulighed, til at kontakte Høje Taastrup Kommune for konkret at få beregnet de mulige tilskud. Kommunen har modtaget materialet, således at kommunens sagsbehandlere umiddelbart kan besvare henvendelser telefonisk.

Endelig redegjorde advokat Jens Bruhn-Petersen for, at 57 lejligheder er tomme på nuværende tidspunkt. Disse 57 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 57 lejligheder til salg til personer placeret på den eksterne venteliste. Jens Bruhn-Petersen redegjorde i den forbindelse for reglerne for henholdsvis intern venteliste og ekstern venteliste, se materialets side 57 og 58. Jens Bruhn-Petersen bemærkede, at interessegruppen har besluttet, at der i A/B Kingosparken skal være mulighed for sammenlægning af lejlighederne st. tv. med lejlighederne st. mf. i samme opgang. Sammenlægningsmuligheden går forud for den interne rotation, jf. ovenfor.

Charlotte Ketterle fra Danske Bank, Taastrup Hovedgade Afdeling, gennemgik herefter regler og vilkår for individuelle andelshaverlån. Charlotte Ketterle henviste til det omdelte materiale, og opfordrede andelshaverne til at rette henvendelse til Danske Bank, Taastrup Hovedgade Afdeling med henblik på at drøfte og eventuelt få etableret individuelle andelshaverlån.

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

Ad 2 Vedtagelse af vedtægter

Vedtægterne (side 60 – 79) blev gennemgået af advokat Jens Bruhn-Petersen, idet spørgsmål blev besvaret.

Jens Bruhn-Petersen understregede, at ejendommens nuværende husorden, samt de regler for husorden, husdyrhold m.v., som fremgår af de nuværende lejekontrakter, fortsat er gældende for andelshaverne efter andelsboligforeningens stiftelse indtil det tidspunkt, hvor andelsboligforeningens generalforsamling måtte vedtage noget andet.

Vedtægterne blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 3 Vedtagelse af stigning i andelsværdi

Advokat Jens Bruhn-Petersen præciserede, at alle boliglejere til og med 7. september 2007 kan indmelde sig i A/B Kingosparken og betale et indskud på 350,- kr./m².

På baggrund af, at den indhentede valuarvurdering er højere end andelsboligforeningens købspris, kan foreningen imidlertid umiddelbart vedtage en stigning i andelsværdien pr. 1. oktober 2007. Ved en tilmeldingsprocent på 65 er stigningen opgjort til en ny andelskrone på 3.300,- kr./m².

Melder mere end 65% af Kingosparken lejere efter areal sig ind i foreningen, vil den nyberegne andelsværdi blive mindre.

Den præcise opgørelse kan således først foretages, når den endelige tilmeldingsprocent findes den 7. september 2007.

Stigningen i andelsværdien pr. 1. oktober 2007 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 Indmeldelse i A/B Kingosparken

Advokat Jens Bruhn-Petersen gennemgik indmeldelsesblanketten med vilkår for indmeldelse i foreningen (side 80 - 81).

Advokat Jens Bruhn-Petersen præciserede, at indmeldelsen ikke medfører personlig hæftelse hverken for kreditforeningsgælden eller for gælden til banken.

På dette tidspunkt kunne advokat Jens Bruhn-Petersen konstatere, at 70,18% af Kingosparkens beboere efter areal havde indmeldt sig i A/B Kingosparken.

Indmeldelsesblanketten var på dette tidspunkt underskrevet af 310 boliglejere. Disse lejligheder sammen med de 57 tomme lejligheder repræsenterer et areal på 17.805 m² svarende til 70,18% af boligarealet.

Advokat Jens Bruhn-Petersen 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 Kingosparken vil blive gennemført.

Frist for senere indmeldelse i andelsboligforeningen for ejendommens øvrige lejere fastsættes til fredag den 7. september 2007, kl. 16.00.

Ad 5 Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen valgtes uden modkandidater:

- som formand for 2 år: Arne Larsen
- som bestyrelsesmedlem for 2 år: Anne Mette Skottun
- som bestyrelsesmedlem for 2 år: Vibeke Hintze
- som bestyrelsesmedlem for 2 år: Jan Timper
- som bestyrelsesmedlem for 2 år: Michael Sølvby
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Rene Nielsen
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Tania Rasmussen
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Henrik Andersen
- som bestyrelsesmedlem for 1 år: Preben Bøje Holm

De enkelte bestyrelsesmedlemmer præsenterede sig selv for forsamlingen. Alle, bortset fra Preben Bøje Holm, har deltaget aktivt i interessegruppen og således medvirket til foreningens stiftelse.

Som suppleanter blev valgt:

- som suppleant for 1 år: Anne Katrine Bach Helgaard
- som suppleant for 1 år: Leif Landin
- som suppleant for 1 år: Anne Lise Sparre

Jens Bruhn-Petersen pointerede, at andelsboligforeningens første ordinære generalforsamling finder sted i april 2008. De bestyrelsesmedlemmer, som er valgt for 1 år, vil være på valg ved denne generalforsamling. De bestyrelsesmedlemmer, som er valgt for 2 år, vil være på valg ved den ordinære generalforsamling i april 2009.

Ad 5 Vedtagelse af forskellige bemyndigelser

Bestyrelsen fik fra forsamlingen bemyndigelse til at vælge administrator samt revisor i samråd med advokat Jens Bruhn-Petersen. Derudover blev følgende bemyndigelser enstemmigt vedtaget:

Bestyrelsen ved formand og to medlemmer bemyndiges til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen matr.nr. 4fu, 4fv, 4fx, 4fy og 4fz Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke, beliggende Kingosvej 12-58 og 11-79, 2630 Taastrup, på de gennemgåede vilkår samt til at indgå fastkursaftale med Nykredit, og indgå aftale med forsikringsselskab.

Bestyrelsen ved formand og to medlemmer bemyndiges endvidere til med Nykredit at justere rentetrappen med det formål, at sikre en lavere toprente (renten fra år 2017 til år 2037), samt til at ændre forholdet mellem størrelsen af banklånet (anlægslånet) og kassekreditten.

Bestyrelsen fik fra forsamlingen bemyndigelse til at gennemføre en forhøjelse af andelsværdien i ejendommen, når det endelige antal medlemmer kendes umiddelbart efter den 7. september 2007. Den endelige opgørelse af andelsværdier foretages af advokat Jens Bruhn-Petersen 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 Jens Bruhn-Petersen orienterede om det videre forløb.

På baggrund af at det på nuværende tidspunkt kan konstateres, at mere end 65% af Kingosparken 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 fastrenteaf tale med Nykredit, således at foreningens ydelser låses fast. Fastrenteaf tale indgås 5. september 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. oktober 2007. Opkrævning af indskud og udbetaling af overskydende indskud vil blive foretaget, når Dan-Ejendomme A/S har opgjort indvendig vedligeholdelseskonti pr. 1. oktober 2007. Opkrævning og udbetaling vil således tidligst ske i løbet af oktober måned i år. Alle andelshavere vil løbende blive orienteret om det videre forløb af advokat Jens Bruhn-Petersen.

Formand Arne Larsen takkede forsamlingen for det store fremmøde og ønskede alle tillykke med det glædelige resultat.

Herefter hævdede advokat Jens Bruhn-Petersen den stiftende generalforsamling kl. 22.00, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat og ønskede alle tillykke med foreningens stiftelse.

Som dirigent:



Jens Bruhn-Petersen

For bestyrelsen:

Taastrup, den 5 september 2007

Anne Larsen

Formand

Thomas Christensen *Anders Jensen*

Henrik Andersen *Anders Albrecht*

Tania Rasmussen

Viktor Hite

Michael Solvig