

JEANETTE OPPENHEIM (H)
MORTEN FALCON
KLAUS E. HENRIQUES (H)
EJNER BÆKGAARD
DANIELLE BUHL (H)
NIELS HENRIK CHRISTENSEN (H)
PATRIZIA MARTINELLI

J. nr. 8.087

FREDERIKSBERGGADE 2. 1.
DK-1459 KØBENHAVN K
TELEFON +45 33 33 79 13
FAX +45 33 33 79 12

Referat fra stiftende generalforsamling

19/9.2002

**i A/B Gustav Jakob,
Gustav Adolfs Gade 3 – 5 / Sankt Jakobs Gade 4 – 4 A,
2100 København Ø.**

ad punkt 1 – Valg af dirigent og referent:

Advokat Jeanette Oppenheim blev valgt som dirigent og referent. Ole Nielsen og Flemming Nivaro blev valgt som stemmetællere.

ad punkt 2 – Stiftelse af A/B Gustav Jakob:

22 ud af ejendommens 25 beboelseslejemål var til stede på generalforsamlingen.

Mary Christensen / Poul Boeg (Gustav Adolfs Gade 5, 4. tv.) stemte imod stiftelsen. Resten af deltagerne (21 deltagere) i generalforsamlingen stemte for stiftelsen af A/B Gustav Jakob.

ad punkt 3 – Beslutning om vedtægter for A/B Gustav Jakob:

Jeanette Oppenheim gennemgik forslag til vedtægter for A/B Gustav Jakob.

Der var følgende principielle ændringsforslag til det forslag til vedtægter, der var omdelt inden generalforsamlingen:

§ 1: Det blev besluttet, at foreningens navn er A/B Gustav Jakob.

§ 3: Det blev besluttet, at erhvervslejere ikke på nuværende tidspunkt kan optages i A/B Gustav Jakob. Det blev samtidig besluttet, at drøftelsen om erhvervsandelshavere i foreningen skal tages op på førstkommende generalforsamling i foreningen.

§ 4: Andelsindskuddet fastsættes ikke i forhold til BBR-ejermeddelelsens arealer, men i forhold til den lejerfortegnelse udarbejdet af Codan 2002, der var med som bilag til lejelovstilbuddet af den 5. august 2002.

§ 11: Stk. 2 specificeres vedr. udvendige forandringer på fællesarealer, f.eks. lofter, kældere, facader o.l.

A
D
V
O
K
A
T
F
I
R
M
A
E
R
N
E

§ 12: Det blev besluttet, at fremleje kan tillades i maximalt 3 år.

§ 14: Vedr. overdragelse af andele: Der var en længere debat om rækkefølgen i forbindelse med overdragelse af andelsboligerne.

I forhold til det omdelte forslag var der fra Solveig Andersen og Jørgen Olsen ændringsforslag, hvorefter rækkefølgen skal være følgende:

- a) familie m.v.
- b) til et medlem af andelsboligforeningen (fx eller en intern venteliste).
- c) til personer, som indstilles af andelshaveren.

Det blev på mødet præciseret, at såfremt en lejlighed overtages af et andet medlem i foreningen, skal den fraflyttende andelshaver kunne indstille et nyt medlem til den herefter ledige lejlighed.

Flemming Nivaro stillede ændringsforslag om, at bytte af andelslejligheden skal gå forud for en intern venteliste.

Der var herefter 2 ændringsforslag til afstemning:

Alternativ 1:

- a) personer, der indstilles af andelshaveren
- b) intern venteliste
- c) ekstern venteliste

Alternativ 2:

- a) familie
- b) bytte
- c) Intern venteliste
- d) personer, der indstilles af andelshaveren
- e) ekstern venteliste

Ingen ønskede skriftlig afstemning.

Dirigenten besluttede, at alternativ 2 var mest vidtgående og alternativ 2 blev sat til afstemning først. 2 deltagere stemte for forslaget. resten stemte imod.

For alternativ 1 stemte 19 medlemmer. Alternativ 1 blev herefter vedtaget.

Generalforsamlingen besluttede samtidig, at der på førstkommende generalforsamling skal tages stilling til:

- A. Hvorledes skal der forholdes med overdragelse af de tilbageværende udlejede lejligheder, når de på et tidspunkt bliver ledige.

B. Kriterier for den interne og den eksterne venteliste.

§ 20: Det blev besluttet, at alle andelslejligheder, der skal overdrages, skal gennemgås af en uvildig bygningsagkyndig vurderingsmand. Stk. 5 udgår, idet tilsvarende bestemmelse om omkostninger fremgår af § 22, stk. 7.

I relation til § 21 om foreningens kaution for nye medlemmer blev det besluttet, at A/B Gustav Jakob overfor foreningens stiftere kan kautionere for hele andelsindskuddet, dog ikke individuelle forbedringer.

Bestyrelsen arbejder på at opnå fordelagtige vilkår for individuelt lån til betaling af andelsindskud, såfremt flere af foreningens medlemmer optager lån i samme pengeinstitut. I så fald vil ydelsen på lånet blive opkrævet af administrator sammen med den månedlige boligafgift. Dette indebærer, at misligholdelse med betaling af ydelse på lån sidestilles med misligholdelse med betaling af boligafgift. Andelshaveren individuelle lån skal indfries, når andelslejligheden senere overdrages. Renter på disse individuelle lån er fradragsberettigede for den enkelte andelshaver.

Ønsker en andelshaver at finansiere andelsindskuddet i eget valgt pengeinstitut kautionerer foreningen for hele lånet, men ydelsen opkræves ikke sammen med boligafgiften.

§ 26: Fejl angående tilstedeværende medlemmer i stk. 2 rettes fra 2/3 til 1/2 af medlemmerne.

§ 30: Der var ændringsforslag vedr. bestyrelsens forretningsorden. Forslaget var, at generalforsamlingen skal godkende den af bestyrelsen udarbejdede forretningsorden for bestyrelsens virke. 7 deltagere stemte for ændringsforslaget, 2 stemte imod og resten undlod at stemme. Ændringsforslaget var dermed vedtaget.

§ 33: det blev besluttet, at der for bestyrelsen skal tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.

Med de ændringsforslag, der hermed var vedtaget af generalforsamlingen, blev vedtægterne sat under afstemning under ét. Ingen deltagere i generalforsamlingen stemte imod eller undlod at stemme. De således ændrede vedtægter blev herefter godkendt enstemmigt.

ad punkt 4 – Beslutning om erhvervslejemålene:

Der henvises til drøftelsen under punkt 3. Erhvervslejerne kan ikke på nuværende tidspunkt optages som medlemmer af A/B Gustav Jakob.

ad punkt 5 – Valg af bestyrelse:

Generalforsamlingen besluttede, at bestyrelsen skal bestå af 5 medlemmer for den kommende periode.

Ib Stanley-Madsen blev valgt som formand for A/B Gustav Jakob for 2 år.

Henning Veik og Peter Larsen blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Peter Lindblad og Flemming Nivaro blev valgt til bestyrelsen for 1 år.

ad punkt 6 – Valg af suppleanter:

Kirsten Krarup blev valgt som 1. suppleant.
Hans Ulrik Nielsen blev valgt som 2. suppleant.

Suppleanterne er valgt for 1 år.

Det blev fra formanden tilkendegivet, at suppleanterne vil blive inddraget i bestyrelsens arbejde.

ad punkt 7 – Beslutning om køb af ejendommen:

En vejledende afstemning tilkendegav, at 21 ud af 25 beboelseslejere vil melde sig ind i andelsboligforeningen. Bindende tilkendegivelse om medlemskab skal afleveres til bestyrelsen senest mandag den 23. september. Poul Boeg foreslog, at fristen blev udskudt til onsdag den 25. september. Det blev vedtaget, at Mary Christensen / Poul Boeg har frist til den 25. september. Ønsker andre beboere fristforlængelse fra mandag til onsdag, kan man rette henvendelse til bestyrelsen herom.

Under forudsætning af 80 %'s deltagelse i andelsboligforeningen, vil andelsindskuddet blive på 1.045 kr. pr. m2, og boligafgiften på kr. 456,- pr. m2 pr. år.

Flemming Nivaro stillede forslag om en valgfri mulighed for at betale et større andelsindskud mod at betale en mindre del af foreningens lån til finansiering af købet. Tilbuddet skal kun gælde for foreningens stiftere, og der kunne være tale om i alt 3 indskudsstørrelser svarende til 15, 20 og 25 % af anskaffelsessummen. Boligafgiften deles herefter op i 2 dele – drift og lån.

Jeanette Oppenheim bemærkede hertil, at der principielt ikke er noget til hinder for differentieret andelsindskud og differentieret boligafgift, men at det frarådes. Det kan blive ganske uoverskueligt at arbejde med i praksis og uoverskueligt ved opgørelsen af andelskroneværdien.

Efter en længere debat om ændringsforslaget stemte 4 deltagere for forslaget, 10 stemte imod forslaget, mens resten af forsamlingen undlod at stemme. Forslaget var dermed forkastet.

Generalforsamlingen besluttede herefter enstemmigt at købe ejendommen Gustav Adolfs Gade 3 – 5 / Sankt Jakobs gade 4 – 4 A på vilkår i henhold til lejelovstilbud af den 5. august 2002. Generalforsamlingen tilsluttede sig endvidere forslag om andelsindskud kr. 1.045,- pr. m2.

ad punkt 8 – Bemyndigelse til bestyrelsen til valg af finansiering:

Generalforsamlingen besluttede at bemyndige bestyrelsen til at vælge finansiering, herunder optagelse af kreditforeningslån, der kan være stående lån, rentetilpasningslån eller fastrentelån.

ad punkt 9 – Vedtagelse af driftsbudget, herunder beslutning om boligafgift:

Deltagerne havde forud for generalforsamling fået udleveret forslag til driftsbudget, der med deltagelse af 80 % af ejendommens beboelseslejere vil indebære en boligafgift på kr. 456,- pr. m² år. år.

Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt forslag til driftsbudget og forslag til betaling af boligafgift.

ad punkt 10 – Valg af administrator:

Advokat Jeanette Oppenheim blev valgt.

ad punkt 11 – Valg af revisor:

Generalforsamlingen besluttede at bemyndige bestyrelsen til at antage revisor for A/G Gustav Jakob.

ad punkt 12 – Eventuelt:

Der var ikke yderligere til referat.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 23.00.

Som dirigent og referent:

Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:


Ib Stanley-Madsen

Henning Veik


Peter Larsen

Peter Lindblad

Flemming Nivaro.