

ANDELSBOLIGFORENING

**BEBOERMØDE
OG
STIFTENDE GENERALFORSAMLING
BLANDT BEBOELSESLÆJERNE
I
EJENDOMMEN**

**TRELEDDET,
BELIGGENDE
N. JESPERSENS VEJ 2-10, PHILIP SCHOUS VEJ 19-29 OG
FINSENSVEJ 61-71
2000 FREDERIKSBERG**

**TIRSDAG, DEN 26. MAJ 2009 KL. 18.00
I
KB-HALLEN
PEJSESTUEN
PETER BANGS VEJ 147
2000 FREDERIKSBERG**

INDHOLD:

- Side 1-2: • Forord.
- Side 3-8: • Notat om stiftelse af andelsboligforeningen og køb af ejendommen, herunder budget, finansieringsplan og økonomiredegørelse.
- Side 10: • Specifikation af følgeomkostninger jfr. side 7.
- Side 11: • Forklaringer til Beboerskemaet.
- Side 12: • Beboerskema der viser de økonomiske konsekvenser for hvert enkelt lejemål, hvis man bliver andelshaver, samt hvad der skal betales i indskud, herunder dels størrelsen af lejemålets konti for forudbetalt leje, indvendig vedligeholdelse og depositum. Nævnte konti modregnes i indskuddet efter andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen.
- Side 14: • Andelsværdiberegning (teoretisk).
- Side 15: • 20. pkt. -skema udarbejdet af det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S. (Senest en uge efter den stiftende generalforsamling vil beboerne modtage den overordnede vurderingsrapport fra Peter Jahn).
 - Fuldmagtsblanket.
- Bagsiden • Dagsorden for den stiftende generalforsamling.

Horten
Ved Stranden 18
Box 2034
1012 København K
Tlf +45 7730 4050
Fax +45 7730 4077
www.horten.dk

J.nr. 143515

26. maj 2009

Til beboelseslejerne i ejendommen
Treleddet
N. Jespersens Vej 2-10
Philip Schous Vej 19-29
Finsensvej 61-71
2000 Frederiksberg

- EJENDOMMEN N. JESPERSENS VEJ 2-10, PHILIP SCHOUS VEJ 19-29 OG FINSENSVEJ 61-71, 2000 FREDERIKSBERG - BEBOERNES EVENTUELLE OVERTAGELSE AF EJENDOMMEN PÅ ANDELSBASIS.

HORTEN

Denne folder er udarbejdet til brug for beboermødet, der afholdes tirsdag, den 26. maj 2009, kl. 18.00 blandt beboerne i ejendommen. Beboermødet afholdes i KB-Hallen, Pejsestuen, Peter Bangs Vej 147, 2000 Frederiksberg.

JØP har truffet en strategisk beslutning om at sælge en del af pensionskassens ejendomme. Ejendommene bliver solgt til et holdingselskab som også er ejet af JØP. Som følge af salget af ejendommen, skal ejendommen efter lejelovens bestemmelser om tilbudspligt tilbydes lejerne på andelsbasis. Beboerne har 10 uger til at acceptere tilbuddet. Ejendommene blev annonceret til salg på DJØF hjemmeside.

På ovennævnte baggrund har Initiativgruppen til dannelsen af andelsboligforeningen Teleddet afholdt møder med advokat Henrik Bræmer fra Horten Advokataktieselskab, og efterfølgende er der udsendt indkaldelse til alle beboelseslejere om aftenens beboermøde.

Dette materiale, inklusiv oplæg til finansieringsplan og budget for andelsboligforeningens køb og drift af ejendommen, er blevet drøftet med initiativgruppen.

Til brug for beboernes bedst mulige vurdering af omstændighederne ved overtagelsen i øvrigt er der iværksat en undersøgelse af ejendommens stand set med en (eventuel) kommende andelsboligforenings øjne. Derfor har advokatfirmaet anmodet Det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S om at besigtige ejendommen.

Til brug for finansieringen af købet er der endvidere ved at blive indhentet tilbud fra Realkredit Danmark, Nykredit og BRFkredit, Nordea Kredit samt Danske Bank, Nordea og Arbejdernes Landsbank. Forsikringstilbud er indhentet fra Tryg Forsikring, Nykredit forsikring og Alm. Brand forsikring.

For at beboerne med bindende virkning kan acceptere at erhverve ejendommen, forudsætter stiftelsen af andelsboligforeningen, at mindst 50% af de aktive beboelsesle-

jemål i ejendommen melder sig ind i andelsboligforeningen. I stiftelsesmaterialet er det forudsat, at 60 % efter areal af beboelseslejemålene indmelder sig i andelsboligforeningen. Det svarer til at ca. 100 af ejendommen 168 beboelseslejemål indmelder sig i andelsboligforeningen.

Formålet med denne folder er at give beboerne det fornødne grundlag for at beslutte, om man vil indmelde sig i en andelsboligforening, blandt andet på grundlag af vurdering af ejendommens stand, vedligeholdelsesbehov m.v., samt de økonomiske vilkår for andelsboligforeningens køb og drift af ejendommen.

Ud over nærværende stiftelsesmateriale følger vedlagt forslag til vedtægter for andelsboligforeningen.

Med venlig hilsen
Horten

HORTEN

Henrik Bræmer

1. ANDELSBOLIGFORENINGEN.

En andelsboligforening stiftes grundlæggende på baggrund af et fælles ønske hos beboerne om at overtage ejendommen og dens drift. Fællesskabsånden og muligheden for at få indflydelse på forhold som vedligeholdelse og forbedring af ejendommen, budget og regnskab, samt valg af samarbejdspartnere og håndværkere er ofte afgørende faktorer for tilslutningen blandt beboerne til at stifte en andelsboligforening. Ved siden af disse fælles hensyn hviler et, ikke ubetydeligt, hensyn til den enkeltes økonomi, herunder tilskudsmuligheder fra det offentlige.

Grundlaget for andelsboligforeningens virke er vedtægterne, der er et "sæt spilleregler" for andelshaverne, bestyrelsen og eksterne rådgivere. Indholdet af vedtægterne besluttes på den stiftende generalforsamling, men vedtægterne kan senere ændres efter behov.

2. ANDELSHAVEREN.



a. Generelt.

Den enkelte andelshaver er medlem af andelsboligforeningen, og har ret til at bebo sin lejlighed og til at indrette denne, som han/hun ønsker det, naturligvis under hensyn til vedtægternes eventuelle bestemmelser og under hensyn til den til enhver tid gældende byggetilgivning. Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden afhørs af andelshaveren, og andelsboligforeningen forestår den udvendige vedligeholdelse af ejendommen.

Andelshaveren kan træde ud af andelsboligforeningen ved at sælge sin andel. Salget sker efter reglerne i andelsboligforeningens vedtægter og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Salgssummen indeholder to elementer. Dels den del af egenkapitalen, der ifølge foreningens regnskab tilhører andelshaveren, inkl. det indskud som andelshaveren har indskudt i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse eller senere. Dels værdien af de forbedringer, der findes i lejligheden. Forbedringerne kan medtages, selv om forbedringerne er udført i andelshaverens tid som lejer. En eventuel gevinst i forbindelse med salget er skattefri.

Afhængigt af, hvorledes vedtægterne sammensættes, kan andelen, udover ved salg, overdrages ved testamente.

b. Boligsikring- (ikke pensionister)

Lejere, der modtager boligsikring, det vil typisk sige personer, der enten er under uddannelse, eller er på overgangsydelse/modtager kontanthjælp, vil ved indmeldelsen i andelsboligforeningen miste retten til at modtage boligsikring. Det er derfor vigtigt, at disse persongrupper nøje overvejer boligsikringens betydning for den enkeltes privatøkonomi. I tvivlstilfælde bør spørgsmålet drøftes med familie/venner og/eller en sagsbehandler i det lokale socialcenter.

c. Boligydelse – (Pensionister)

Lejere, der modtager boligydelse, det vil sige pensionister, vil efter indmeldelsen i andelsboligforeningen fortsat være berettigede til boligstøtte fra det offentlige, der samlet svarer til den ydelse, man kan modtage som lejer. Boligstøtten vil dog udbetales i form af et lån, der forrentes med Nationalbankens diskonto. Der skal un-

derskrives en gældserklæring, og der skal tinglyses et pantebrev i andelen. Lånet skal først tilbagebetales ved salg. Det er derfor ligeledes væsentligt, at disse persongrupper nøje overvejer boligydelsens betydning for den enkeltes privatøkonomi. I tvivlsfaldet bør spørgsmålet drøftes med familie/venner og/eller en sagsbehandler på det lokale socialcenter.

d. De der ikke bliver andelshavere.

De beboere, der vælger ikke at blive andelshavere, fortsætter som lejere på samme vilkår som hidtil. For disse beboere er den eneste konsekvens, ved at andelsboligforeningen overtager ejendommen, at andelsboligforeningen fremover vil være udlejer. Ved fraflytning vil andelsboligforeningen sælge de fraflyttede lejligheder som andelslejligheder.

3. OVERVEJELSER I FORBINDELSE MED KØBET AF EJENDOMMEN.

HORTEN

a. Ejendommens stand.

Ejendommen benyttes som udlejningsejendom til beboelse. Bygningen indeholder 168 beboelseslejemål, 4 erhvervslejemål, samt 8 garager, samt et kælderareal.

Lejlighederne har selvstændigt køkken samt eget bad og toilet. Lejligheder og brugsvand opvarmes via fjernvarme.

Det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S (PJP) har besigtigt ejendommen med henblik på at vurdere ejendommens stand, samt for at vurdere behovet for at udføre eventuelle vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med en andelsboligforenings overtagelse af ejendommen. Vurderingsrapporten vil blive uddelt på mødet. På side 15 og 16 i denne folder er en kopi af det såkaldte 20. pkt. – skema. Skemaet, der er udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S, viser konklusionen efter gennemgangen af ejendommen, herunder overslagspriser m.m.

Peter Jahn & Partnere A/S konkluderer, at ejendommen som helhed må betegnes som værende i god stand sammenlignet med ejendomme af tilsvarende alder og beliggenhed.

I forbindelse med andelsboligforeningens eventuelle overtagelse af ejendommen vurderer arkitektfirmaet, at der skal afholdes udgifter for ca. kr. 300.000. Dette beløb skal anvendes til løbende partiel udskiftning af faldstammer fra køkken og bad, inkl. Diverse mindre retableringssarbejder. Udgiften, til ca. kr. 345.000 er medtaget i andelsboligforeningens finansieringsplan – se side 7 og 8.

Inden for de efterfølgende 2-5 år skal det påregnes, at der skal afholdes yderligere ekstra ordinære udgifter for ca. kr. 4.250.000. Bl.a. til udskiftning af tag på garageanlæg og istandsættelse af tagfladen mod gårdsiden. Derudover skal der ske istandsættelse af gårdfacade, herunder sålbænke og murværk. Endvidere skal der foretages maling af gårdvinduer og døre mod gårdsiden. Denne forudsete udgift er ikke medtaget i andelsboligforeningens finansieringsplan. Derfor må andelshavere påregne – alt andet lige til den tid – at skulle stige ca. kr. 175 om måneden for andele på 90 m². Beregningen er baseret på et lån i kreditforening med en ydelse på 4,6 %.

Senere (om tidligst 10-15 år) skal foreningen påregne, at der skal ske en tagudskiftning, samt istandsættelse af gadefacaden.

I andelsboligforeningens første år vurderer Peter Jahn & Partnere A/S, at der årligt – i foreningens budget – bør afsættes kr. 915.000 inkl. hensættelser til Grundejernes Investeringsfond til udvendig vedligeholdelse. I budgettet på side 8 er der afsat kr. 755.000 pr. år til udvendig vedligeholdelse, hvilket vurderes, som forsvarligt.

Tre forsikringsselskaber – Tryg forsikring, Nykredit forsikring og Alm. Brand forsikring – er anmodet om at give tilbud på forsikring.

b. Finansiering af købet og drift af ejendommen.

Som nævnt i indledningen, er ejendommen endnu solgt til et selskab ejet af JØP, og andelsboligforeningen er berettiget til at træde ind i handlen på samme vilkår.

Da ejendommen bliver solgt til et holdingselskab betyder det, at såfremt dette selskab senere skulle vælge at sælge selskabet (og dermed også ejendommen) vil lejerne ikke blive tilbuddet ejendommen igen, da tilbudspligten efter lejeloven ikke omfatter denne situation.

HORTEN

Nedenfor er opstillet en finansieringsplan på grundlag af en købspris for ejendommen på kr. 194.400.000.

Udgangspunktet for finansieringen er, at der i videst muligt omfang sker optagelse af lån i kreditforening

I forbindelse med vurdering af hvilken økonomisk model, herunder hvilke lånetyper, som med størst fordel vil kunne optages af en andelsboligforening, er der udarbejdet forskellige finansierings- og budgetmodeller. Under analysen af bedst mulig finansiering viste det sig at (for stor) anvendelse af traditionelle kreditforeningslån – de såkaldte fastrentelån – efter initiativgruppens vurdering, ville medføre, at kun få beboere ville have mulighed for at indmelde sig i andelsboligforeningen. Behovet for indskud og stigning i månedlig udgift til boligafgift m.m. i forhold til den samlede månedlige leje i dag, blev vurderet til at være for stor.

Med hensyn til realkreditlån findes der, ud over ovennævnte fastrentelån, et utal af produkter. Det har i denne sammenhæng været initiativgruppens vurdering, at der blandt beboerne var et ønske om at minimere risikoen for (voldsomme) stigninger i lejen (boligafgiften) ved rentetilpasning – samtidig med at stigningen i forhold til den nuværende leje ikke blev for voldsom. En ikke uvæsentlig faktor er desuden, at markedet for produkter varierer en del i disse måneder, hvor finansmarkedet har det svært.

På ovennævnte baggrund – og med de forbehold konjunkturerne giver anledning til – er der i nedennævnte finansieringsplan og budget for andelsboligforeningens første år lagt til grund, at andelsboligforeningen optager lån i Realkreditselskab på kr. 155.520.000. 75 % af lånet er et SDO-lån, som har en løbetid på 30 år med tilknyttet fastrente aftale i 10 år. Lånet er baseret på CIBOR obligationer, der skal refinansieres efter ca. 2 år. Når lånet refinansieres forventes det at ske til kurs pari, således at der ikke er nogen – eller kun beskedent behov – for rentetillæg. Alt i alt forventes det således, at ydelsen i fastrente aftalens løbetid (10 år) er konstant eller kun med ganske marginal stigning.

De resterende 25 % af lånet er et gammeldags realkredit-obligationslån (F2). Når det lån rentetilpasses (efter 2 år) vil der være en risiko for, stigning i ydelsen, hvis renten er steget i forhold til det nuværende niveau (pt. ca. 3,40 %).

Derfor er der i stiftelsesbudgettet forudsat en højere ydelse (4,75 %) end der reelt betales nu. Hermed oparbejdes en buffer, således at foreningen helt eller delvis kan imødekomme en eventuel stigning på renten på F2 lånet.

Finansiering sker herudover ved indskud, jf. nedenfor, samtid med optagelse af (netto)kassekredit på anslæt kr. 41.400.000 i bank med variabel rente – dag til dag renten. Denne kombinationsfinansiering vil gøre det muligt, at minimere omkostningerne – og dermed behovet for stigning for den enkelte andelshaver i forhold til den nuværende leje - ved andelsboligforeningens køb af ejendommen og driften i de første leveår, ligesom der er skabt en mulighed for konsolidering af økonomien.

Realkreditlånet.



I skemaet på side 12 ses behovet for stigning (6. kolonne fra højre) i forhold til den nuværende leje, hvis man vælger at blive andelshaver. Stigningen er baseret på den finansieringsplan og det budget, som ses på side 7 og 8.

Indskud og positive saldi og salg af andele

Den del af købesummen, der ikke kan lånes i et realkreditinstitut og pengeinstitut, finansieres ved indskud fra de beboere, der indmelder sig i andelsboligforeningen. Der er i finansieringsplanen gået ud fra, at beboerne i forbindelse med indmeldelsen i andelsboligforeningen betaler et kontant indskud på kr. 500 pr. m².

Fra indskuddet vil andelshaverne kunne fratrække deres respektive eventuelle indestændende på konti for indvendig vedligeholdelse, forudbetalt husleje og depositum. Skemaerne på side 12 viser konsekvenserne for hvert enkelt lejemål for så vidt angår indskud (Bemærk dog, at der ikke er anført hvilket beløb, der skal fratrækkes, idet der ikke i forbindelse med udarbejdelsen er denne folder, var viden herom).

Beboerne skal endvidere være villige til at betale en boligafgift af en sådan størrelse, at foreningens budget hænger sammen - altså at indtægter og udgifter svarer til hinanden på årsbasis.

Boligafgift og moderniseringstillæg

I vurdering af hvilken finansieringsplan og hvilket budget andelsboligforeningen var bedst stillet med, kunne det konstateres, at nuværende leje for beboelseslejemålene er meget uens pr. m² (ca. kr. 461 pr. m² p.a. – 1.183 pr. m² p.a.). Da det tilstræbes, at de lejere der går med i andelsboligforening stiger ens pr. m², har det været nødvendigt at vurdere, hvordan problemet med den uens leje løses.

I den sammenhæng er oplægget til løsning, at lade forskellen mellem en teoretisk basisleje (kr. 535 pr. m² p.a.) og den højere leje for de respektive lejemål være et ”til-læg”, som skal betales ved siden af boligafgiften, der jo er ens for alle andelshavere pr. m². For at sikre at beboerne af de dyreste lejligheder også får mulighed for at blive andelshaver vil et beløb blive brugt til en yderst nedsættelse af lejen for de lejligheder der har en leje over 900 kr. pr m². Til gengæld vil disse lejligheder på ligeform med de andre lejere skulle betale til rør og faldstammer på trods af at de fleste alle-

rede i deres nuværende leje har betalt for udskiftning heraf. Tillægget er forudsat betalt i 10 år, hvorefter det falder bort. Til den tid vil foreningen således mangle indtægten fra tillæggene i driften, og – alt andet lige – vil der således være behov for, at boligafgiften stiger – for alle andelshavere. I den mellemliggende periode forventes det at Andelsboligforeningen har solgt en stor del af de udlejede lejligheder, hvorved gælden og dermed behovet for huslejestigning vil være mindre. Finansieringsplanen og budgettet anført på side 7 og 8 er baseret på ovennævnte forudsætning, og konsekvensen for den enkelte fremgår i beboerskemaet – på side 12. Som det fremgår af skemaet er boligafgiften baseret på stigning fra basislejen, der er størst for de billigste lejemål og mindst for de dyreste. Derved håbe vi at det vil kunne lykkes at få den tilstrækkelige opbakning til at gennemføre projektet.

Forældre/børne køb og mulighed for at belåne andelen.

For nogle lejere, som gerne vil være andelshavere, vil det måske blive vanskeligt at kunne skaffe midlerne til at betale den krævede stigning i forhold til den nuværende leje. Dog er det sandsynligt, at der vil være flere i personkredsen, især blandt de beboere, som får boligydelse (pensionister), der alligevel ser en fordel i at blive andelshaver, da de – i praksis – fortsat kan bebo huset og få boligstøtte. Den løsning opnås, hvis der i andelsboligforeningens vedtægter er mulighed for at fremleje sin andel. Pensionisten, som bliver andelshaver ved stiftelsen, kan ved efterfølgende salg af sin andel til eksempelvis et familiemedlem, fortsætte med at bo i boligen – nu som fremlejer, og sandsynligvis modtagelse boligydelse.

HORTEN

Tilsvarende mulighed gælder tillige ved forældrekøb.

Endelig har alle andelshavere mulighed for at belåne deres andele. F.eks. kan en andelshaver vælge at optage en kassekredit i en bank, og lade andelsbeviset ligge til sikkerhed herfor. Kassekreditten kan så i en årrække helt eller delvis finansiere stigningen i forhold til den nuværende leje.

Rentefradrag

Som oplyst i vores først brev har SKAT i en afgørelse fastslået, at den enkelte andelshaver kan opnå et fradrag for andelsboligforeningens lån, såfremt der oprettes et reelt gældsforhold mellem andelsboligforeningen og den enkelte andelshaver.

I praksis har det den betydning, at den enkelte andelshavers får at kunne opnå et rentefradrag, vil komme til at hæfte pro rata for sin del af gælden, da der herved er opstået et reelt låneforhold mellem parterne.

Fra de realkreditinstitutter vi samarbejder med ved vi, at der for denne del af gælden ikke vil blive krævet, at andelshaverne hæfter pro rata.

De banker vi samarbejder med har imidlertid oplyst, at det må forventes at andelshaverne kommer til at hæfte pro rata for bankgælden. Det er naturligvis et forhold vi vil forsøge at få forhandlet bort, såfremt foreningen måtte ønske det.

Hvis det dog er et ultimativt krav fra bankerne for at opnå bankfinansieringen, er der et reelt gældsforhold mellem banken og andelshaverne, og den enkelte andelshaver vil derfor kunne få et rentefradrag for denne del af andelsboligforeningens gæld.

Vi har i beboerskemaet beregnet et anslæt rentefradrag for den enkelte andelshaver i kolonne 14, samt hvorledes det påvirker den samlede stigning i forhold til den nuværende leje kolonne 15.

En andelshaver har naturligvis rentefradrag for renten på sin egen kassekredit eller banklån.

FINANSIERINGSPLAN

Kapitalbehov

Salgspris	kr.	194.400.000
Renoveringsomkostninger, overtagelse	kr.	345.000
Følgeomkostninger,	kr.	<u>6.345.000</u>
Kapitalbehov i alt	kr.	201.090.000

HORTEN

Kapitalfremskaffelse

Kreditforening, Trappelån (20 år) stående i 30 år	kr.	155.520.000
Bank, kassekredit	kr.	41.400.000
Indskud (8.339 m ² á kr. 500), ca.	kr.	4.170.000
Kapitalfremskaffelse i alt	kr.	201.090.000

BUDGET ÅR 1.

Udbetalinger

Ydelse, Trappelån (20 år) stående i 30 år, anslæt ydelse 4,6 %	kr.	6.998.400
Ydelse, kassekredit, anslæt ydelse (rente) 6,5 %	kr.	2.691.000
Ejendomsskatter 2009, inkl. Renovation m.m.	kr.	598.000
Ejendomsforsikring, anslæt	kr.	114.000
El, gas og vand, anslæt	kr.	524.000
Udvendig vedligeholdelse	kr.	850.000
Vicevært, varmemester, trappevask, anslæt	kr.	750.000
Serviceabonnementer	kr.	35.000
Rådighedsbeløb, bestyrelsen, mødeudgifter, m.v.	kr.	5.000
Revision og årsregnskab	kr.	15.000
Valuarvurdering	kr.	0
Administration og bogholderi	kr.	<u>225.000</u>
Udbetalinger, i alt	kr.	12.805.400

Indbetaling

Restleje, restlejere	kr.	2.890.784
Boligafgift – beboelse	kr.	6.880.925
Leje – Erhverv	kr.	142.267
Vaskeriindtægter, anslæt	kr.	100.000
"Moderniserings" Tillæg	kr.	<u>2.791.424</u>
Indbetaling, i alt	kr.	12.805.400

De økonomiske konsekvenser for de enkelte beboere, hvis man melder sig ind i andelsboligforeningen, er anført i beboerskemaet på side 12. I den sammenhæng henvises tillige til skemaet "Forklaringer til beboerskemaet" på side 11.

Som det fremgår af § 9 i vedtægterne, er oplægget, at moderniseringstillægget betales i 10. Derefter bortfalder tillægget. Alt andet lige betyder det, at der vil være behov for en stigning i boligafgiften – for alle andelshavere til den tid – som modsvarer indtægten fra tillægget.

Varmeregnskab, vandregnskab og evt. antennebidrag antages at hvile i sig selv.

c. Andelsværdi.

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 udgør kr. 269.000.000, hvilket medfører en andelsværdi pr. m² på kr. 7.560,00, eksl. Indskuddet, ved en indmeldsesprocent på 60.

HORTEN

Der henvises til den teoretiske andelsværdiberegning på side 12, hvoraf fremgår den aktuelle, anslæde (maksimale) salgsværdi for de enkelte lejligheder.

Til andelsværdien kan tillægges værdien af eventuelle forbedringer, som **andelshaveren** selv har bekostet i lejligheden. Disse egne forbedringer kan sælges til nedskrevet værdi. Samtlige beløb er skattefrie.

Hvis flere end det antal kvadratmeter, som det vurderes vil indmelde sig i andelsboligforeningen (ca. 8.339 m² svarende til 60 % af beboelsesarealet), vil andelsværdierne blive mindre. Dette skyldes, at der vil være flere om at dele en uændret egenkapital.

4. AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.

Nærværende folder skulle give dig de væsentligste oplysninger til brug for dine overvejelser om indmeldelse i andelsboligforeningen.

Skulle du imidlertid have spørgsmål, der er ubesvarede efter læsning af folderen, er du velkommen til at kontakte HORTEN.

Fik du ikke indmeldt dig på den stiftende generalforsamling, men efterfølgende har fundet ud af, at du vil være andelshaver, kan du udfylde den fuldmagt, som er bagert i folderen, og aflevere eller sende den til advokatfirmaet.

København K., den 26. maj 2009

Henrik Bræmer

SPECIFIKATION AF FØLGEOMKOSTNINGER
JFR. SIDE 7

Låneomkostninger, inkl. afgift til staten, anslæt	kr.	5.166.600
Teknisk rådgivning	kr.	93.750
Revisor – udarbejdelse af åbningsbalance	kr.	50.000
Juridisk og økonomisk rådgivning, inkl. moms	kr.	975.000
Kassebeholdning	kr.	<u>59.650</u>
Følgeomkostninger i alt	kr.	1.796.670

FORKLARINGER TIL BEBOERSKEMAET PÅ SIDE 12.

Skemaet er baseret på stiftelsesgrundlaget, samt oplysninger om beboerne og ejendommen, som fremgår af det udbudsmateriale, som Dan-Ejendomme as har udarbejdet i forbindelse med salget af ejendommen.

Status:

L = lejere af beboelseslejemål; E = erhvervslejemål i ejendommen; L/E = blandet beboelse / erhverv

Leje pr. måned:

Lejen pr. måned, eksklusiv a/c varme- og/ eller vand- og evt. antennebidrag.

Leje pr. m² p.a.:

Kolonnen viser lejen pr. m² pr. år.

Teoretisk basisleje pr. m² p.a.

Kolonnen viser laveste kvadratmeterleje pr. år, hvilken danner grundlag for eventuel "modernisering".

"Moderniserings" Tillæg pr. måned.

Kolonnen viser forskellen mellem den leje som betales i dag og den teoretiske basisleje pr. måned.

Boligafgift pr. måned.:

Boligafgift pr. måned, eksl. a/c varme- og / eller vand- og evt. antennebidrag, samt evt. moderniseringstillæg.

I den sammenhæng understreges, at andelshavere, i lighed med deres nuværende status som lejere, fremover selv står for den indvendige vedligeholdelse.

Boligafgift + tillæg / merleje pr. måned.

Kolonnen viser hvad der samlet skal betales pr. måned, eksl. a/c varme- og / eller vand- og eventuelt antennebidrag, såfremt man bliver andelshaver.

Stigning i forhold til nuv. leje pr. måned.

Viser den månedlige stigning i forhold til den nuværende leje, eksl. a/c varme- og antennebidrag, hvis man bliver andelshaver.

Indbetales:

Viser det bruttobeløb, der skal indbetales af de lejere der bliver andelshavere for at kravet om indskud på kr. 500 er opfyldt. I forbindelse med indbetaling af indskuddet vil der i det opkrævede beløb blive fratrukket den enkelte andelshavers sum af sine konti for forudbetalt leje og depositum og eventuelle indestående på konto for indvendig vedligeholdelse. "Netto"- beløbet forventes at blive opkrævet i løbet af august 2009.

Beboerskema - Model 6; Købesum kr. 194.400.000 – 60 % tilslutning efter m2

Lejl. nr.	Vejnavn & nr.	Etage	Beboernavn	Status	Areal	Leje pr. m2 måned	Nedslag i moderniseringstilæg	Teoretisk basisleje II pr. m2 p.a.	"Moderniseringsskrifts" Tillæg pr. m2 p.a.	Boligaftf. pr. m2 p.r. måned	Boligaftf. + Tillæg pr. m2 p.r. måned	Stigning i forhold til nuv. leje pr. måned	Ansættet rentefradrag for bankfian	Indbetaltes / udbetales kr.	Andels-værdi inkl. indskud - kr.		
1	N.Jespersenstræde 2	st.1v	Vebrik Finn	L	90	4.324	577	520	424	6.619	7.666	407	1.888	47.666	-2.666		
2	N.Jespersenstræde 2	st.1h.	Hanne Yde-Aldersen	L	90	4.928	657	520	1.028	6.195	7.223	2.295	407	1.888	56.595	-11.595	
3	N.Jespersenstræde 2	1.tv.	Grete Mathiesen	L	90	4.714	629	520	814	6.195	7.009	2.295	407	1.888	46.000	-1.004	
4	N.Jespersenstræde 2	1.th.	Claussen Lydia	L	90	4.294	573	520	394	6.195	6.589	2.295	407	1.888	22.004	45.000	
5	N.Jespersenstræde 2	2.tv	Lene Frendrup	L	90	4.772	636	520	872	6.195	7.067	2.295	407	1.888	51.204	45.000	
6	N.Jespersenstræde 2	2.th.	Ole Rasmus Pedersen	L	90	4.922	656	520	1.022	6.195	7.217	2.295	407	1.888	67.510	-22.510	
7	N.Jespersenstræde 2	3.tv.	Anne Helene Priemé	L	90	4.152	554	520	252	6.195	6.249	2.295	407	1.888	72.107	45.000	
8	N.Jespersenstræde 2	3.th.	Knud Auker Krossgaard	L	90	4.954	661	520	1.054	6.195	7.082	2.295	407	1.888	58.183	45.000	
9	N.Jespersenstræde 2	4.tv.	Anders Andersen	L	90	4.731	631	520	831	6.195	7.026	2.295	407	1.888	52.474	45.000	
10	N.Jespersenstræde 2	4.th.	Jens Borges	L	90	7.292	972	567	520	2.825	6.195	9.020	1.728	407	1.321	48.974	-3.074
11	N.Jespersenstræde 4	st.1v	Jan Lind Petersen	L	90	4.931	658	520	1.031	6.195	7.226	2.295	407	1.888	59.251	45.000	
12	N.Jespersenstræde 4	st.1h.	Karen Møgensen	L	90	4.856	647	520	956	6.195	7.151	2.295	407	1.888	51.108	45.000	
13	N.Jespersenstræde 4	1.tv.	Nielsen Jørgen Ulrik	L	90	3.500	467	520	0	6.195	6.195	2.065	407	2.289	84.412	45.000	
14	N.Jespersenstræde 4	1.th.	Mercilia L. Nielsen	L	90	4.287	638	520	887	6.195	7.082	2.295	407	1.888	50.516	45.000	
15	N.Jespersenstræde 4	2.tv.	Bo Berth Ingamar Gåns	L	90	5.045	673	520	1.145	6.195	7.340	2.295	407	1.888	64.954	45.000	
16	N.Jespersenstræde 4	2.th.	Hans Thingmed	L	90	4.801	640	520	901	6.195	7.096	2.295	407	1.888	55.360	45.000	
17	N.Jespersenstræde 4	3.tv.	Jepsen Per	L	90	5.646	753	520	1.746	6.195	7.941	2.295	407	1.888	28.518	45.000	
18	N.Jespersenstræde 4	3.th.	Isabella Golten	L	90	7.789	1.039	567	520	3.322	6.195	9.517	1.728	407	1.321	52.998	45.000
19	N.Jespersenstræde 4	4.tv.	Larsen Svend Skovbro	L	90	3.500	467	520	0	6.195	6.195	2.695	407	2.289	50.930	45.000	
20	N.Jespersenstræde 4	4.th.	Jan Falk Kastmussen	L	90	7.573	1.010	567	520	3.105	6.195	9.300	1.728	407	1.321	60.443	45.000
21	N.Jespersenstræde 6	st.1v	Volkert Mahnke	L	90	7.580	1.011	567	520	3.113	6.195	9.308	1.728	407	1.321	58.891	45.000
22	N.Jespersenstræde 6	st.1h.	Hagensen Astrid	L	90	3.500	467	520	0	6.195	6.195	2.695	407	2.289	24.163	45.000	
23	N.Jespersenstræde 6	1.tv.	Mogens Røse Hansen	L	90	4.999	663	520	1.069	6.195	7.264	2.295	407	1.888	67.508	45.000	
24	N.Jespersenstræde 6	1.th.	Andreas Wætche	L	90	4.916	655	520	1.016	6.195	7.211	2.295	407	1.888	69.069	45.000	
25	N.Jespersenstræde 6	2.tv.	Birgit Munch-Pedersen	L	90	3.500	467	520	0	6.195	6.195	2.695	407	2.289	44.793	45.000	
26	N.Jespersenstræde 6	2.th.	Lone Wulff Jensen	L	90	3.850	513	520	0	6.195	6.195	2.345	407	1.939	27.383	45.000	
27	N.Jespersenstræde 6	3.tv.	Flemming Benzen	L	90	4.980	664	520	1.050	6.195	7.275	2.295	407	1.888	37.009	45.000	
28	N.Jespersenstræde 6	3.th.	Svendens Willy Reimer	L	90	3.500	467	520	0	6.195	6.195	2.695	407	2.289	59.323	45.000	
29	N.Jespersenstræde 6	4.tv.	Mette Garvold	L	90	4.932	660	520	1.052	6.195	7.247	2.295	407	1.888	43.472	45.000	
30	N.Jespersenstræde 6	4.th.	Ole Hvilsum Larsen	L	90	8.591	1.145	567	520	4.123	6.195	10.318	1.728	407	1.321	53.299	45.000
31	N.Jespersenstræde 8	st.1v	Kim Windung	L	90	4.788	638	520	888	6.195	7.083	2.295	407	1.888	68.149	45.000	
32	N.Jespersenstræde 8	st.1h.	Elfin Nielsen	L	90	4.336	574	520	406	6.195	6.601	2.295	407	1.888	61.770	45.000	
33	N.Jespersenstræde 8	1.tv.	Jørgen R. Lille-Jensen	L	90	4.773	636	520	873	6.195	7.068	2.295	407	1.888	67.561	45.000	
34	N.Jespersenstræde 8	1.th.	Jørn Hjærdnahal	L	90	4.838	644	520	928	6.195	7.123	2.295	407	1.888	66.485	45.000	
35	N.Jespersenstræde 8	2.tv.	Tongang	L	90	3.500	467	520	0	6.195	6.195	2.695	407	2.289	27.750	45.000	
36	N.Jespersenstræde 8	2.th.	Willy Pedersen	L	90	4.947	660	520	1.047	6.195	7.242	2.295	407	1.888	52.203	45.000	
37	N.Jespersenstræde 8	3.tv.	Bentto Rasmussen	L	90	4.834	642	520	914	6.195	7.109	2.295	407	1.888	57.353	45.000	
38	N.Jespersenstræde 8	3.th.	Peder Raunse Jejsen	L	90	4.830	644	520	870	6.195	7.125	2.295	407	1.888	59.590	45.000	
39	N.Jespersenstræde 8	4.tv.	Peter Schmidt	L	90	4.807	641	520	907	6.195	7.102	2.295	407	1.888	45.000	24.75	
40	N.Jespersenstræde 8	4.th.	Steen Holjlund Hansen	L	90	4.831	644	520	0	6.195	7.126	2.295	407	1.888	67.515	45.000	
41	N.Jespersenstræde 10	st.1v	Cecile Moesby Jensen	L	90	8.591	1.145	567	520	4.123	6.195	10.318	1.728	407	1.321	52.538	45.000
42	N.Jespersenstræde 10	st.1h.	Karen Sjærup	L	90	4.308	574	520	408	6.195	6.603	2.295	407	1.888	68.497	45.000	
43	N.Jespersenstræde 10	1.tv.	Jens Vilhelm Ege	L	90	5.053	674	520	1.153	6.195	7.348	2.295	407	1.888	59.475	45.000	
44	N.Jespersenstræde 10	1.th.	Karen Møller	L	90	4.635	621	520	755	6.195	6.950	2.295	407	1.888	42.525	45.000	
45	N.Jespersenstræde 10	2.tv.	John Bierregaard Jensen	L	90	3.920	527	520	0	6.195	6.195	2.245	407	1.888	67.515	45.000	
46	N.Jespersenstræde 10	2.th.	Jette Selsgaard	L	90	4.787	638	520	887	6.195	7.082	2.295	407	1.888	70.483	45.000	
47	N.Jespersenstræde 10	3.tv.	Niels Beck	L	90	5.087	678	520	1.187	6.195	7.382	2.295	407	1.888	31.901	45.000	
48	N.Jespersenstræde 10	3.th.	Christian Faber-Rød	L	90	5.076	677	520	1.176	6.195	7.371	2.295	407	1.888	49.475	45.000	
49	N.Jespersenstræde 10	4.tv.	Søren Jesper Smith	L	90	4.938	661	520	1.058	6.195	7.253	2.295	407	1.888	38.758	45.000	
50	N.Jespersenstræde 10	4.th.	Axel Poulsen	L	90	3.500	467	520	0	6.195	6.195	2.695	407	2.289	51.334	45.000	

Beboerskema - Model 6; Købesum kr. 194.400.000 – 60 % tilslutning efter m2

Lej. nr.	Vejnavn & nr.	Etagé	Beboernavn	Status	Areal	Leje pr. m2	Nedslag i moderniseringstilleg	Teoretisk bæstleje II pr. m2	"Moderniserings" Tilleg pr. m2 pr. mdr.	Boligaftskr. 826 pr. måned pr. mdr.	Boligaft + Tilleg pr. måned	Stigning i forhold til nuv. leje pr. måned	Ansægt rentefordrag for bankklin.	Netto stigning i�nuv. leje pr. måned	Saldo kr. 500 pr. m2	Indskud kr. 500 pr. m2	Indbetaltes / udbetales kr.	Andelsverdi inkl. indskud - kr.		
51	Philip Schous Vej 19	st. tv	Mary Billow	L	114	4.399	463	520	0	7.847	7.847	3.448	515	2.933	67.085	-10.085	918.840			
52	Philip Schous Vej 19	st. th	Evis Sinani	L	93	7.770	1.093	586	520	3.154	6.402	9.555	515	1.785	47.647	46.500	-1.147	749.580		
53	Philip Schous Vej 19	1. tv.	Birger Tröhler	L	114	9.094	957	719	520	3.435	7.847	11.282	515	2.188	67.064	57.000	-10.064	918.840		
54	Philip Schous Vej 19	1. th.	Henrik Ravn	L	114	9.866	1.039	719	520	4.208	7.847	12.055	515	2.188	66.077	57.000	-9.077	918.840		
55	Philip Schous Vej 19	2. tv	Birte Kristensen	L	114	4.399	463	520	0	7.847	7.847	3.448	515	2.933	27.789	57.000	29.211	918.840		
56	Philip Schous Vej 19	2. th.	Kurt Ebert	L	114	5.717	602	520	777	7.847	8.624	8.624	515	2.392	57.000	-1.973	918.840			
57	Philip Schous Vej 19	3. tv	Christian Dorph	L	114	9.861	1.038	719	520	4.202	7.847	12.049	515	2.188	57.000	-13.966	918.840			
58	Philip Schous Vej 19	3. th.	Svend Winther	L	114	9.602	1.011	719	520	3.943	7.847	11.790	515	2.188	57.000	-17.595	918.840			
59	Philip Schous Vej 19	4. tv.	Erik Hansen Peter	L	219	8.280	454	520	0	15.075	15.075	15.075	515	5.805	116.023	109.500	-6.523	1.765.140		
60	Philip Schous Vej 19	4. th.	Troels Troelsen	L	114	5.157	543	520	217	7.847	8.064	8.064	515	2.392	62.591	57.000	-5.591	918.840		
61	Philip Schous Vej 21	1. tv.	Torbjørn Christensen	L	76	6.158	972	479	520	2.385	5.321	7.617	515	1.459	45.517	38.000	-7.517	612.560		
62	Philip Schous Vej 21	1. th.	Morten Svansson	L	79	4.504	684	520	1.081	5438	6.519	6.519	515	2.015	357	4.658	36.121	39.500	3.079	
63	Philip Schous Vej 21	2. tv	Klaus Skafte Nielsen	L	76	6.401	1.011	479	520	2.628	5.321	7.860	515	1.459	343	1.115	49.730	38.000	-11.730	
64	Philip Schous Vej 21	2. th.	Lars Birthe Salmonsen	L	79	4.846	736	520	1.423	5438	6.861	6.861	515	2.015	357	4.658	55.886	39.500	-11.386	
65	Philip Schous Vej 21	3. tv	Birthe Rølle Hansen	L	76	5.993	946	479	520	2.221	7.452	1.459	515	1.459	343	1.115	44.997	38.000	-6.997	
66	Philip Schous Vej 21	3. th.	Maria Therkelsen	L	79	6.325	961	498	520	2.403	5438	7.841	7.841	515	1.516	357	4.642	46.795	39.500	-7.295
67	Philip Schous Vej 21	4. tv.	Eva Holm Jørgensen	L	76	2.982	471	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.249	343	1.905	25.335	38.000	12.565	
68	Philip Schous Vej 21	4. th.	Kim Minor Funk	L	79	6.401	972	498	520	2.480	5438	7.917	7.917	515	1.516	357	1.159	46.826	39.500	-7.326
69	Philip Schous Vej 23	st. tv.	Jesper Mørkær	L	45	4.295	1.145	284	520	2.062	3.908	5.159	515	2.015	804	203	660	26.269	22.500	
70	Philip Schous Vej 23	st. th.	Lise Elferøe	L	79	6.230	946	498	520	2.308	5438	7.746	7.746	515	1.516	357	1.159	46.774	39.500	-7.274
71	Philip Schous Vej 23	1. tv.	Yng Kun Christensen	L	76	6.158	972	479	520	2.385	5.231	7.617	515	1.459	343	1.115	43.642	38.000	-5.642	
72	Philip Schous Vej 23	1. th.	Carina Hilt Jørgensen	L	79	4.371	664	520	948	5438	5.231	5.231	515	2.249	343	1.905	25.335	38.000	12.565	
73	Philip Schous Vej 23	2. tv	Lise Lind	L	76	6.017	950	479	520	2.244	5.231	7.476	515	1.459	343	1.115	46.826	39.500	-7.326	
74	Philip Schous Vej 23	2. th.	Johannes Erik	L	79	3.093	470	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.344	357	1.988	51.885	39.500	-12.085	
75	Philip Schous Vej 23	3. tv	Gitté Fuesen	L	76	6.158	972	479	520	2.385	5.231	7.617	515	1.459	343	1.115	46.774	39.500	-7.274	
76	Philip Schous Vej 23	3. th.	Birte Petersen	L	79	4.676	710	520	1.253	5438	6.691	6.691	515	2.015	357	1.658	47.637	39.500	-8.137	
77	Philip Schous Vej 23	4. th.	Stockmar Jonna	L	76	2.982	471	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.249	343	1.905	34.205	38.000	3.795	
78	Philip Schous Vej 23	4. th.	Hans Erik Dyrhøj	L	79	4.539	690	520	1.116	5438	6.554	6.554	515	2.015	357	1.658	53.477	38.000	-13.977	
79	Philip Schous Vej 25	st. tv.	Berit M. Grondahl	L	76	4.254	672	961	520	2.385	5.231	6.192	515	1.459	343	1.905	60.182	38.000	-22.182	
80	Philip Schous Vej 25	st. th.	Martin Lutz	L	79	4.336	659	913	520	2.385	5.231	6.351	515	2.015	357	1.658	51.885	39.500	-6.642	
81	Philip Schous Vej 25	1. tv.	Kludsen Henry	L	76	2.982	471	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.249	343	1.905	47.637	39.500	-8.137	
82	Philip Schous Vej 25	1. th.	Jensen Paul Hegner	L	79	3.093	470	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.344	357	1.988	22.143	38.000	-17.357	
83	Philip Schous Vej 25	2. tv	Hennig Lundsgren	L	76	4.234	659	941	520	1.116	5438	6.554	6.554	515	2.015	343	1.658	53.477	38.000	-10.720
84	Philip Schous Vej 25	2. th.	Morten Kofoed	L	79	7.543	1.146	498	520	3.652	5.438	9.060	515	1.516	357	1.159	46.785	39.500	-7.295	
85	Philip Schous Vej 25	3. tv	Andreasen Anne	L	76	2.982	471	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.249	343	1.905	67.873	38.000	-29.873	
86	Philip Schous Vej 25	3. th.	Jørn Jensen	L	79	4.351	661	520	928	5.366	5.366	5.366	515	2.015	357	1.658	43.642	39.500	-11.733	
87	Philip Schous Vej 25	4. tv.	Godborg Ady	L	76	2.982	471	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.249	343	1.905	46.778	38.000	-8.728	
88	Philip Schous Vej 25	4. th.	Christensen Hans Flammann	L	79	3.093	470	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.344	357	1.988	42.518	39.500	-3.018	
89	Philip Schous Vej 27	st. tv.	Nielsen Werner	L	76	2.982	471	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.249	343	1.905	11.233	38.000	26.767	
90	Philip Schous Vej 27	st. th.	Jørgen Hansen	L	79	4.373	664	520	950	5.438	6.388	6.388	515	2.015	357	1.658	42.835	38.000	-4.835	
91	Philip Schous Vej 27	1. tv.	Elaine Svennung	L	76	6.158	972	479	520	2.386	5.231	7.617	515	1.459	343	1.115	43.643	39.500	-7.083	
92	Philip Schous Vej 27	1. th.	Dorrit Kjaer Christiansen	L	79	6.230	946	498	520	2.308	5.438	7.746	515	2.249	343	1.905	20.237	38.000	17.763	
93	Philip Schous Vej 27	2. tv	Birte Dreyer Kristensen	L	76	4.234	659	479	520	2.385	5.231	7.617	515	1.459	343	1.115	43.643	39.500	-5.643	
94	Philip Schous Vej 27	2. th.	Gorm B. Host	L	79	4.374	664	520	951	5.438	6.389	6.389	515	2.015	357	1.658	42.835	38.000	-6.643	
95	Philip Schous Vej 27	3. tv	Poul Engberg-Petersen	L	76	6.002	957	479	520	2.290	5.231	7.521	515	1.459	343	1.115	46.583	39.500	-7.083	
96	Philip Schous Vej 27	3. th.	Lars Gronberg	L	79	6.401	972	498	520	2.480	5.438	7.917	515	2.249	343	1.905	1.516	39.500	17.763	
97	Philip Schous Vej 27	4. tv.	Skrubbelstrøg Otto	L	76	2.982	471	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.344	357	1.988	36.294	39.500	3.206	
98	Philip Schous Vej 27	4. th.	Mouritsen Lilian	L	79	3.093	470	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.249	343	1.905	18.375	38.000	19.625	
99	Philip Schous Vej 29	st. tv.	Svendsen Axel	L	76	2.982	471	520	0	5.231	5.231	5.231	515	2.015	357	1.658	58.050	39.500	-18.550	
100	Philip Schous Vej 29	st. th.	Peder Juhl Madsen	L	79	3.731	567	520	308	5.438	5.746	5.746	515	2.015	343	1.905	58.050	39.500	-18.550	
101	Philip Schous Vej 29	1. tv.	Frederik Ravn	L	76	4.533	717	520	1.250	0	5.231	6.481	6.481	515	1.595	343	1.905	46.477	38.000	-8.477

Beboerskema - Model 6; Købesum kr. 194.400.000 – 60 % tilslutning efter m2

Lejl. nr.	Vejnavn & nr.	Etagé	Beboernavn	Status	Areal	Leje pr. m2 pr. måned	Nedslag i moder- nisering- stillæg	Leje pr. m2 pr. måned	Teoretisk basiseje II pr. m2	Boligafgift kr. 826 pr. m2 (p.a.) pr. måned	Boligafgift + Tilleg pr. måned	Stigning i forhold til nuv. leje pr. måned	Ansættet drag for banklån nuv. leje pr. måned	Netto stigning af nuv. leje pr. måned	Saldo	Indskud kr. 500 pr. n2	Indhe- tales / udbe- tales kr.	Andels- verdi inkl. ind- skud kr.		
102	Philip Schous Vej 29	1.th.	Mads Thilsting Hansen	L	79	7.577	1.151	498	520	3.656	5.438	9.094	1.516	1.159	48.756	39.500	-9.256	636.740		
103	Philip Schous Vej 29	2.ty	Ole Skou	L	76	4.331	684	498	520	1.038	5.231	6.289	1.938	343	1.595	40.057	38.000	-2.057	612.560	
104	Philip Schous Vej 29	2.th	Fente Olsen	L	79	6.230	946	498	520	2.308	5.438	7.746	1.516	1.159	46.774	39.500	-7.274	636.740		
105	Philip Schous Vej 29	3.ty	Charlotte Hamburger	L	76	4.471	706	520	1.178	5.231	6.409	1.938	343	1.595	35.558	38.000	-2.442	612.560		
106	Philip Schous Vej 29	3.th	Morten Kirkeby Hansen	L	79	4.629	703	520	1.206	5.438	6.684	2.015	357	1.688	62.903	39.500	-23.403	636.740		
107	Philip Schous Vej 29	4.ty	Jytte Grambo Larsen	L	76	6.517	1.029	479	520	2.744	5.231	7.976	1.459	1.115	43.687	38.000	-5.687	612.560		
108	Philip Schous Vej 29	4.th	Jens Carsten Hansen	L	79	4.576	695	520	1.153	5.438	6.591	2.015	357	1.658	42.877	39.500	-3.377	636.740		
109	Finsensvej 61	st.ty	Bo Andersen	L	103	5.631	520	1.167	7.699	8.257	2.627	405	2.161	44.971	51.500	-6.529	830.180			
110	Finsensvej 61	st.th	Mette Preisler	L	103	8.675	1.011	649	520	3.562	7.990	10.652	1.977	465	1.512	66.426	51.500	-14.926	830.180	
111	Finsensvej 61	1.ty	Neerøe Feier	L	103	3.959	461	520	0	7.090	7.090	3.131	405	2.666	19.454	51.500	32.046	830.180		
112	Finsensvej 61	1.th	Kurt Michael Holst	L	103	5.256	612	520	1.152	7.990	7.882	2.627	405	2.161	62.731	51.500	-11.231	830.180		
113	Finsensvej 61	2.ty	Tine Almegaard	L	103	9.879	1.151	649	520	4.766	7.090	11.856	1.977	405	1.512	61.610	51.500	-10.110	830.180	
114	Finsensvej 61	2.th	Pedersen Berit	L	103	4.727	551	520	2.64	7.990	7.353	2.627	405	2.161	36.764	51.500	14.736	830.180		
115	Finsensvej 61	3.ty	Hansen Elba	L	103	3.959	461	520	0	7.090	7.090	3.131	405	2.666	22.990	51.500	14.410	830.180		
116	Finsensvej 61	3.th	Kristian Jakobsen	L	103	9.834	1.146	649	520	4.721	7.090	11.811	1.977	405	1.512	60.031	51.500	-8.531	830.180	
117	Finsensvej 61	4.ty	Ulla Elm-Larsen	L	103	5.192	605	520	1.152	7.990	7.818	2.627	405	2.161	67.491	51.500	-15.991	830.180		
118	Finsensvej 61	4.th	Tom Gang	L	103	3.965	462	520	0	7.090	7.090	3.125	405	2.161	40.064	51.500	11.436	830.180		
119	Finsensvej 63	st.ty	Dennis Lange	L	63	6.048	1.152	397	520	2.921	7.090	7.257	1.209	285	1.322	38.913	31.500	-7.413	507.780	
120	Finsensvej 63	st.th	Lene Kim Delin	L	63	3.668	699	520	1.152	7.090	7.257	1.209	285	1.322	29.114	31.500	2.386	507.780		
121	Finsensvej 63	1.ty	Tonni Dang	L	63	6.018	1.145	397	520	2.886	4.337	7.223	1.209	285	1.322	22.760	31.500	8.740	507.780	
122	Finsensvej 63	1.th	Alban Hedhberg	L	63	5.044	961	397	520	1.166	4.337	6.253	1.209	285	1.322	36.199	31.500	-4.699	507.780	
123	Finsensvej 63	2.ty	Neergaard-Henrichsen P	L	63	2.471	471	520	0	4.337	4.337	1.965	1.209	285	1.322	27.016	31.500	4.484	507.780	
124	Finsensvej 63	2.th	Lis Karen Jorgensen	L	63	3.788	722	520	1.058	4.337	5.395	1.607	285	1.322	38.232	31.500	-6.732	507.780		
125	Finsensvej 63	3.ty	Jesper Madsen	L	63	5.453	1.039	397	520	2.925	4.337	6.662	1.209	285	1.322	36.516	31.500	-5.016	507.780	
126	Finsensvej 63	3.th	Brittina Hoyet Olsen	L	63	5.402	1.029	397	520	2.275	4.337	6.611	1.209	285	1.322	30.977	31.500	-6.657	507.780	
127	Finsensvej 63	4.ty	Thomas Frian Folkermann	L	63	3.604	686	520	1.016	4.337	5.210	1.607	285	1.322	30.989	31.500	-3.589	507.780		
128	Finsensvej 63	4.th	Soren Sorensen	L	63	5.193	972	397	520	1.976	4.337	6.312	1.209	285	1.322	925	31.500	-5.057	507.780	
129	Finsensvej 63	5.ty	Lars Whitt	L	63	6.043	1.151	397	520	2.915	4.337	6.107	1.209	285	1.322	38.083	31.500	-6.583	507.780	
130	Finsensvej 65	st.ty	Mogens Jensen	L	63	3.509	668	520	2.325	4.337	5.210	1.209	285	1.322	507.780	31.500	-12.581	507.780		
131	Finsensvej 65	st.th	Christian Villrup	L	63	4.988	959	520	1.029	4.337	6.197	1.209	285	1.322	35.087	31.500	-3.587	507.780		
132	Finsensvej 65	1.ty	Birthe Behrens	L	63	5.975	1.138	397	520	2.847	4.337	7.184	1.209	285	1.322	38.637	31.500	-7.157	507.780	
133	Finsensvej 65	1.th	Lotte Ulher	L	63	6.043	1.151	397	520	2.915	4.337	7.252	1.209	285	1.322	37.784	31.500	-6.284	507.780	
134	Finsensvej 65	2.ty	Anne-Marie JENSEN	L	63	5.402	1.029	397	520	2.275	4.337	6.611	1.209	285	1.322	925	31.500	-4.531	507.780	
135	Finsensvej 65	2.th	Torben Steen Hansen	L	63	3.553	677	520	1.029	4.337	5.160	1.607	285	1.322	34.582	31.500	-3.032	507.780		
136	Finsensvej 65	3.ty	Katrina Sundgaard Nørsgaard	L	63	5.402	1.029	397	520	2.275	4.337	6.611	1.209	285	1.322	35.631	31.500	-4.131	507.780	
137	Finsensvej 65	3.th	Sameer Koli	L	63	5.044	961	397	520	1.916	4.337	6.253	1.209	285	1.322	39.649	31.500	-8.149	507.780	
138	Finsensvej 65	4.ty	Kim Rojgaard	L	63	4.241	471	520	0	4.337	4.337	1.335	1.209	285	1.322	31.369	31.500	-3.880	507.780	
139	Finsensvej 65	4.th	Kasper Philip Tobias	L	63	6.048	1.144	397	520	2.891	4.337	7.217	1.209	285	1.322	37.677	31.500	-6.177	507.780	
140	Finsensvej 67	st.ty	Sara Bendisen	L	63	5.103	972	397	520	1.976	4.337	6.313	1.209	285	1.322	33.245	31.500	-1.745	507.780	
141	Finsensvej 67	st.th	Danielle Alexander Leh-	L	63	4.930	939	397	520	1.972	4.337	6.139	1.209	285	1.322	34.352	31.500	-2.852	507.780	
142	Finsensvej 67	1.ty	Jens Vestergaard	L	63	5.105	972	397	520	1.977	4.337	6.314	1.209	285	1.322	36.763	31.500	-3.263	507.780	
143	Finsensvej 67	1.th	Samær Koli	L	63	5.105	972	397	520	1.977	4.337	6.314	1.209	285	1.322	37.343	31.500	-5.843	507.780	
144	Finsensvej 67	2.ty	Kenneth Christiansen	L	63	5.450	1.038	397	520	2.322	4.337	6.659	1.209	285	1.322	43.342	31.500	-11.842	507.780	
145	Finsensvej 67	2.th	Ellen Toldbod	L	63	2.471	471	520	0	4.337	4.337	1.805	1.209	285	1.322	1.580	31.500	18.470	507.780	
146	Finsensvej 67	3.ty	Børrensen Chr.	L	63	2.471	471	520	0	4.337	4.337	1.805	1.209	285	1.322	925	31.500	-2.852	507.780	
147	Finsensvej 67	3.th	Bo Morville Schroeder	L	63	1.803	937	397	520	0	4.337	4.337	1.805	1.209	285	1.322	1.580	31.500	-2.852	507.780
148	Finsensvej 67	4.ty	Thorsen Henrik	L	63	2.471	471	520	0	4.337	4.337	1.805	1.209	285	1.322	925	31.500	-2.852	507.780	
149	Finsensvej 67	4.th	Rune Toft Nielsen	L	63	5.105	972	397	520	1.977	4.337	6.314	1.209	285	1.322	3.342	31.500	-1.853	507.780	
150	Finsensvej 69	st.ty	Lene Skallebæk	L	63	3.833	730	520	1.103	4.337	5.440	1.607	285	1.322	43.342	31.500	-11.842	507.780		
151	Finsensvej 69	1.ty	Tekke Reichstein	L	63	5.105	972	397	520	1.977	4.337	6.314	1.209	285	1.322	925	31.500	-4.677	507.780	
152	Finsensvej 69	1.th	Mette Larsen	L	63	5.402	1.029	397	520	2.275	4.337	6.611	1.209	285	1.322	3.342	31.500	-6.657	507.780	
153	Finsensvej 69	1.th	Ulla Dyholm	L	63	5.453	1.039	397	520	2.325	4.337	6.652	1.209	285	1.322	925	31.500	-5.016	507.780	

Beboerskema - Model 6; Købesum kr. 194.400.000 - 60 % til utning efter m2

TEORETISK ANDELSVÆRDIBEREGNING

N. Jespersens Vej 2-10, Philip Schous Vej 19-29

j. nr. 143.515

Model 6

HORTEN

25. maj 2009

Teoretisk andelsværdiberegning på grundlag af ejendomsvurdering kr.269.000.000.

Indskud kr. 500 pr. m², 60 % tilslutning

Ejendomsvurdering	kr.	269.000.000
-------------------	-----	-------------

Aktiver i alt	kr.	269.000.000
----------------------	------------	--------------------

Realkreditfinansiering	kr.	155.520.000
Kurstab, anslæt	kr.	4.884.000
Pengeinstitut	kr.	41.400.000

Fremmedfinansiering i alt	kr.	201.804.000
---------------------------	-----	-------------

Til passiver i regnskab	kr.	201.804.000
Kontant indskud v/60 % tilslutning (8339 x 500)	kr.	4.170.000

Passiver i alt	kr.	205.974.000
-----------------------	------------	--------------------

Til fordeling	kr.	63.026.000
---------------	-----	------------

Pr. m ² ved 60 % tilslutning, excl. indskud (63.026.000 / 8339), Afrundet (tilvækst / gevinst pr. m ²)	kr.	<u>7.560</u>
--	-----	--------------

Lejlighederne kan eksempelvist herefter sælges til følgende beløb excl. indskuddet
(kr. 500 pr. m²):

45	m ²	kr. 340.200
63	m ²	kr. 476.280
76	m ²	kr. 574.560
79	m ²	kr. 597.240
90	m ²	kr. 680.400
91	m ²	kr. 687.960
93	m ²	kr. 703.080
96	m ²	kr. 725.760
103	m ²	kr. 778.680
114	m ²	kr. 861.840
219	m ²	kr. 1.655.640

Side 14

Budgetoversigt**5.0 BUDGETOVERSIGT**

Peter Jahn & Partnere A/S Hjalmar Brantings Plads 6, 2100 København Ø, tlf.: 35 43 10 10				
Sagsnavn: Treleddet		Sags nr. 09.2937.60		
Økonomisk oversigt over budgetramme			Dato: 25. maj 2009	
Pos.	Bygningsdel	Arbejder der bør udføres straks	Arbejder der bør udføres indenfor de næste 2-5 år	Arbejder der foreslås udført senere
01	Tag (udskiftning af tag på garageanlæg om 2-5 år, udskiftning af taget til inkl. render, nedløb, inddækninger m.v. til senere udførelse)	0	250.000	11.000.000
02	Kælder/fundament	0	0	0
03	Facader/sokkel (istandsættelse af gårdfacade, herunder sålbænke og murværk om 2-5 år, istandsættelse af gadefacade – senere udførelse)	0	900.000	450.000
04	Vinduer (maling af gårdvinduer)	0	1.500.000	0
05	Udvendige døre (maling af døre mod gårdsiden)	0	100.000	0
06	Trapper	0	0	0
07	Porte og gennemgange	0	0	0
08	Etageadskillelser	0	0	0
09	Wc/bad	0	0	0
10	Køkkener	0	0	0
11	Varmeanlæg (almindelig drift)	0	0	0
12	Afløb (løbende partiel udskiftning af faldstammer fra køkken og bad inkl. diverse mindre retableringsarbejder)	300.000	300.000	300.000
13	Kloak	0	0	0
14	Vandinstallationer	0	0	0
15	Gasinstallationer	0	0	0
16	Ventilation	0	0	0
17	El/svagstrøm	0	0	0
18	Øvrige	0	0	0
19	Private friarealer	0	0	0
20	Byggeplads (5%) (lift til arbejder på vinduer, gårdfacade om 2-5 år, stillads til tag og gadefacade ved senere udførelse)	0	1.200.000	3.600.000

Budgetoversigt

Skønnet budgetramme inkl. moms og teknisk rådgivning	300.000	4.250.000	15.350.000
Årligt vedligeholdelsesbeløb inkl. moms	*) 915.000		
Ovenstående prissætning er baseret på en besigtigelse af ejendommens fra terræn og i et vist omfang af trapperum, kælder, loftsrummet og enkelte lejligheder.			
*) Hvis de ovenfor foreslæde arbejder iværksættes kort tid efter en eventuel stiftelse af en andelsboligforening vil det årlige beløb til vedligeholdelse kunne nedsættes til ca. kr. 755.000 inkl. moms pr. år i en kortere årrække.			
Ovenstående skema er et uddrag af den samlede overordnede vurderingsrapport og angiver alene hovedtallene.			
Ovenstående beløb er inkl. byggepladsomkostninger (ca. 5%), uforudseelige udgifter (ca. 10%), teknisk rådgivning (ca. 15%) og moms (25%), men ekskl. udgifter til finansiering, byggeadministration m.v.			

F U L D M A G T

Undertegnede

_____, boende
_____ giver hermed fuldmagt til
til at indmelde mig/os som
andelshaver/e i "Andelsboligforeningen Treleddet" beliggende N. Jespersens Vej 2-
10, Philip Schous Vej 19-29 og Finsensvej 61-71, 2000 Frederiksberg, på de vilkår, der
blev fastlagt på den stiftende generalforsamling, mandag den 8. juni 2009 eller
senere, inkl. vedtægter, der blev runddelt og vedtaget på den stiftende
generalforsamling.

Dato: 2009.

(Underskrift)

**STIFTENDE
GENERALFORSAMLING
I
EJENDOMMEN**

**TRELEDDET,
BELIGGENDE
N. JESPERSENS VEJ 2-10, PHILIP SCHOUS VEJ 19-29 OG
FINSENSVEJ 61-71
2000 FREDERIKSBERG**

Generalforsamlingen afholdes i

**KB-HALLEN
PEJSESTUEN
PETER BANGS VEJ 147
2000 FREDERIKSBERG**

MANDAG DEN 8. JUNI 2009 KL. 18.00

GENERALFORSAMLINGEN HAR FØLGENDE DAGSORDEN:

1. Velkomst ved Formanden for initiativgruppen(Bo Andersson)
2. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om andelsboligforeningen.
 - besvarelse af spørgsmål fra beboerne. (Henrik Bræmer)
 - gennemgang af ejendommens stand. (Claus Dam)
 - gennemgang af budget. (Henrik Bræmer)
 - gennemgang af vedtægter. (Henrik Bræmer)
3. Stiftelse af andelsboligforening. (Henrik Bræmer)
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af administrator.
6. Eventuelt.