

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Indberettet til den 12. juli 2006:

Hermed indkaldes på bestyrelsens vegne til ekstraordinær generalforsamling i Keops Kollegiet Bispebjerg A/S, der afholdes:

torsdag, den 27. juli 2006, kl. 16.00

på adressen Keops Kollegiet, Fyrbødervej 10, 2400 København NV.

Dagsorden:

- 1. Status på Kollegiet (byggeri, udlejning mv.)**
- 2. Forslag til ændring af selskabets Regler for anvisning af ledige kollegieboliger i Keops Kollegiet Bispebjerg.**

2.1 Baggrund og motivation for bestyrelsens forslag.

Selskabet har med overtagelsesdag den 1. juli 2006 overtaget det nyopførte kollegiebyggeri med 252 kollegieboliger med henblik på udlejning i overensstemmelse med selskabets formålsbestemmelse, jf. vedtægternes § 2.

Udlejning af kollegieboliger skal ske i henhold til selskabets Regler for anvisning af ledige kollegieboliger i Keops Kollegiet Bispebjerg [Anvisningsreglerne], der vedlægges som bilag til orientering. Disse regler er vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2004 og kan kun ændres ved generalforsamlingsbeslutning med det for vedtægtsændring nødvendige flertal, jf. § 8, stk. 1, i Anvisningsreglerne, samt vedtægternes § 7.

Som det fremgår af Anvisningsreglerne sker tildeling efter to lister, liste A (for aktionærer) og liste B (for andre). Det er ikke hensigten med nærværende forslag at ændre på det overordnede princip om tildeling af boliger efter liste A og B, men at supplere dette tildelingsprincip, dels således at selskaber som er aktionærer kan indstille personer til udlejning (dvs. uden at der er den forudsatte familiemæssige tilknytning) og dels med yderligere muligheder for selskabet til at foretage udlejning af ledige kollegieboliger til andre selskaber eller juridiske personer med henblik på disses videreudlejning til personer, der opfylder de generelle krav til lejere af kollegieboliger, jf. Anvisningsreglernes § 2, stk. 1. Endvidere foreslås det, at aktionærer – fysiske personer såvel som selskaber – skal kunne indstille én person for hver 10 aktier aktionæren ejer i stedet for som i dag én person for hver 10 aktier og to personer for 20 aktier og opefter (altså maksimalt 2 personer).

Baggrunden for forslaget er, at det i forbindelse med den forestående førstegangsudlejning har vist sig, at der – efter at tildeling er sket efter både liste A og B – er en hel del uudlejede kollegieboliger, hvilket naturligvis ikke er i selskabets interesse. Hensigten med nærværende forslag til ændring af anvisningsreglerne er således at tilgodese selskabets interesse i, at samtlige kollegieboliger til enhver tid er udlejet. Som forslagene er formuleret, jf. punkt 1.2 nedenfor, er det hensigten, at personlige (fysiske) aktionærers indstillingsret går forud for selskabsaktionærers indstillingsret, og at både personlige aktionærers og selskabsaktionærers indstillingsret går forud for udlejning til selskaber, jf. nærmere forslagene nedenfor under punkt 1.2.

2.2 Forslag til ændring af Anvisningsreglerne.

På baggrund af det under punkt 1.1 anførte foreslås Anvisningsreglerne ændret således:

§ 3, stk. 2, ændres således at bestemmelsen fremtidigt lyder således:



Børsmeddelelse nr. 26
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S
CVR.nr. 19 65 90 38
Scandiagade 8
2450 København SV

T 3341 0000
F 3341 0010

W www.keops.dk
E keops@keops.dk

"Stk. 2. Såfremt et lejemål bliver ledigt, tilbydes det pågældende lejemål først til ansøgere, der anvises af aktionærer noteret på liste A, således at ansøgere anvist af en fysisk aktionær går forud for ansøgere anvist af en aktionær, der er et selskab eller anden juridisk person. Såfremt der ikke herved anvises nogen ny lejer, der opfylder kravene i § 2, tilbydes det pågældende lejemål til ansøgere på liste B, således at personlige ansøgere går forud for selskaber og andre juridiske personer optaget på liste B, jf. § 5, stk. 5."

§ 3, stk. 3, ændres således at bestemmelsen fremtidigt lyder således:
"stk. 3. Uanset stk. 2 skal hver tiende ledige lejemål anvises til en personlig ansøger, der er noteret på liste B."

§ 3, stk. 4, ændres således at bestemmelsen fremtidigt lyder således:

"Stk. 4. I alle tilfælde hvor der hverken kan findes lejere til ledige lejemål efter liste A eller liste B, kan Selskabet udleje ledige lejemål til andre lejere, der opfylder de generelle krav i § 2, eller til selskaber eller andre juridiske personer med henblik på disses videreudlejning til personer, der opfylder de generelle krav i § 2, således at Keops Kollegiet Bispebjerg stedse henstår så vidt muligt fuldt udlejet."

§ 4, stk. 2, 1. pkt., ændres således at bestemmelsen fremtidigt lyder således:

"Stk. 2. Aktionærer har ret til optagelse på liste A med én placering for hver 10 aktier, den pågældende aktionær ejer.

§ 4, stk. 5 tilføjes følgende bestemmelse:

"Stk. 5. Betingelsen anført i 2. pkt., litra a og b, gælder ikke ansøgere anvist af en aktionær, der er et selskab eller anden juridisk person."

I § 5 tilføjes et nyt stykke 5:

"Stk. 5. På liste B kan endvidere optages offentlige eller private uddannelsesinstitutioner med henblik på disses videreudlejning til personer, der opfylder de generelle krav i § 2. Udlejning til sådanne institutioner kan dog først ske, når fysiske personer opskrevet på liste B ikke har ønsket at leje ledige lejemål."

§ 6, stk. 1, nr. 1 og 4, ændres således at bestemmelserne fremtidigt lyder således:

1. Selskabet sender en skriftlig opfordring om at anwise en ansøger til de tre fysiske aktionærer, der er placeret højest på liste A uden at være noteret med passiv status.

(...)

4. Har ingen fysisk aktionær anvist en ansøger, der opfylder kravene i § 2, stk.1, inden for den i punkt 2 anførte frist, opfordres de tre næste fysiske aktionærer med højest placering på liste A til at anwise en ansøger til det ledige lejemål. Punkt 1-3 finder tilsvarende anvendelse.

I § 6, stk. 1, tilføjes et nyt punkt 5:

"Har ingen fysiske aktionærer anvist en ansøger, jf. punkt 1-4, følges fremgangsmåden i punkt 1-4 for så vidt angår aktionærer, der er et selskab eller anden juridisk person."

I § 6 tilføjes et nyt stk. 6, hvorefter det eksisterende stk. 6 bliver stk. 7:

"Stk. 6. Såfremt ingen personer har ønsket at leje det ledige lejemål, jf. stk. 3, punkt 1-4, tilbydes det til de offentlige eller private uddannelsesinstitutioner, der er optaget på liste B med henblik på videreudlejning, jf. § 5, stk. 5.

3. Budget

4. Eventuelt

ooOoo

De er naturligvis meget velkommen til at deltage i den ekstraordinære generalforsamling, men i fald De ikke har ønske herom, eller såfremt De skulle være forhindret heri, kan De benytte vedlagte fuldmagt til bestyrelsen til at stemme på Deres vegne. Frankeret svarkuvert vedlægges.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Klaus T. W. Lund, Keops A/S på telefon 3341 0000.

REGLER FOR ANVISNING AF LEDIGE KOLLEGIEBOLIGER I KEOPS KOLLEGIET BISPEBJERG

§ 1 Formål

Stk. 1 Nærværende regler for anvisning af ledige kollegieboliger (lejemål) finder anvendelse for de 252 etværelses beboelseslejligheder i ejendommen Tagensvej 147, 2400 København NV (herefter betegnet "Keops Kollegiet Bispebjerg"). Keops Kollegiet Bispebjerg tilhører Keops Kollegiet Bispebjerg A/S, CVR-nr. 19659038 (herefter benævnt "Selskabet").

Stk. 2 I overensstemmelse med Selskabets vedtægter anvises kollegiekollegieboligerne i henhold til nedenstående regler.

§ 2 Generelle krav til lejere

Stk. 1 Det er et krav for at blive lejer af en kollegiebolig i Keops Kollegiet Bispebjerg, at den pågældende ansøger på tidspunktet for indgåelse af lejeaftale er:

- a) ung uddannelsessøgende, hvormed forstås ung optaget på en ungdomsuddannelse eller en videregående uddannelse, herunder elev på erhvervsuddannelser med løn,
- b) ikke fyldt 35 år, og
- c) aktuelt boligsøgende, hvormed forstås at den pågældende ansøger agter at tage ophold i kollegieboligen som helårsbeboelse og tilmelde sig folkeregistret med kollegieboligen som bopæl senest 4 uger efter lejeperiodens påbegyndelse.

Stk. 2 Selskabet kan forlange dokumentation for, at en ansøger opfylder de i stk. 1 anførte krav. Selskabet kan endvidere forlange sådanne yderligere oplysninger om ansøgerens økonomiske og personlige forhold, som Selskabet finder fornødne.

Stk. 3 Uanset om en ansøger måtte opfylde de stk. 1 nævnte krav, og uanset om ansøgeren er anvist af en aktionær, forbeholder Selskabet sig ret til diskretionært at afvise ansøgere mod hvem, der kan fremsættes væsentlige indvendinger, herunder under henvisning til ansøgers økonomiske eller personlige forhold.

Stk. 4 Indgåelse af lejeaftale mellem ansøgere og Selskabet finder i øvrigt sted på de af Selskabet til enhver tid fastsatte vilkår, der vil modsvare markedsvilkårene for sådanne lejemål.

§ 3 Fordeling af ledige lejemål

Stk. 1 Der føres to lister, i henhold til hvilke ledige kollegieboliger anvises til nye lejere, liste A (beskrevet i § 4) og liste B (beskrevet i § 5).

Stk. 2 Såfremt et lejemål bliver ledigt, tilbydes det pågældende lejemål først til ansøgere, der anvises af aktionærer noteret på liste A. Såfremt der herved ikke anvises nogen ny lejer, der opfylder kravene i § 2, tilbydes det pågældende lejemål til ansøgere, der er noteret på liste B.

Stk. 3 Uanset stk. 2 skal hver tiende ledige lejemål anvises til en ansøger, der er noteret på liste B.

Stk. 4 I tilfælde hvor der hverken kan findes lejere til ledige lejemål efter liste A eller B, kan Selskabet udleje ledige lejemål til andre lejere, der opfylder de generelle krav i § 2, således at Keops Kollegiet Bispebjerg stedse henstår så vidt muligt fuldt udlejet.

§ 4 Liste A (aktionærer)

Stk. 1 På liste A optages indehavere af aktier i Selskabet i en rækkefølge bestemt efter det tidspunkt, hvor skriftlig anmodning fra aktionærerne om notering på liste A er modtaget af Selskabet. Hvis anmodning fra flere aktionærer om notering er modtaget samme dag, bestemmes den indbyrdes rækkefølge blandt disse aktionærer ved lodtrækning. Det er en betingelse for notering, at aktionæren, senest samtidig med indgivelse af anmodning om notering på liste A, indgiver anmodning til Selskabet eller den til enhver tid værende fører af Selskabets aktiebog om notering af aktionærens navn og adresse samt aktiepostens størrelse i Selskabets aktiebog.

Stk. 2 Aktionærer, der ejer ti aktier har ret til optagelse på liste A én gang. Aktionærer, der ejer tyve aktier eller flere, kan optages med to placeringer på liste A. På listen anføres aktionærens navn og adresse samt størrelsen af aktiebesiddelsen. Såfremt flere personer indenfor samme husstand ejer aktier i Selskabet, kan dette efter nærværende regler anses som én aktionær, såfremt de pågældende aktionærer ønsker dette. Tilhørsforholdet til den anviste ansøger i henhold til § 4, stk. 5 skal dog iagttages for begge aktionærer.

Stk. 3 Såfremt en aktionær videresælger sine aktier, og kravene i § 4, stk. 2 ikke længere er opfyldt, slettes aktionæren af liste A med virkning fra den dag, hvor anmeldelse om overdragelsen kommer frem til Selskabet eller den til enhver tid værende fører af Selskabets aktiebog.

Stk. 4 Overdragelse eller overgang af en aktie til ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i det seneste år har været ført fælles husstand med fælles folkeregisteradresse, betragtes ikke som videresalg. Dette gælder ligeledes overgang til tidligere ægtefælle eller registreret partner i forbindelse med bodeling.

Stk. 5 En aktionær, der er noteret på liste A er berettiget til at anvise ansøgere til ledige lejemål. Det er en betingelse, at sådanne ansøgere opfylder kravene i § 2, stk. 1, og tilhører følgende personkreds:

- a) aktionærens børn, stedbørn og dissers børn, eller
- b) tilsvarende personkreds efter en person med hvilken aktionæren har haft fælles husstand i mindst det seneste år før det tidspunkt, hvor aktionæren anviser en ansøger til et ledigt lejemål.

Stk. 6 Når en aktionær anviser en lejer til en ledig kollegiebolig, og der bliver indgået lejeaftale med den pågældende lejer, flyttes den pågældende aktionær til en ny placering sidst på liste A og bliver samtidig noteret med "passiv status" i overensstemmelse med reglerne nedenfor i § 4, stk. 7.

Stk. 7 En aktionær, der er optegnet på liste A, kan ved skriftlig meddelelse til Selskabet anmode om at blive noteret med "passiv status". En aktionær, der er noteret med passiv status, fastholder sin plads i rækkefølgen på liste A, men har ikke ret til at anvise ansøgere til ledige lejemål. En aktionær, der er noteret med passiv status, kan til enhver tid, med 14 kalenderdages skriftligt varsel, meddele Selskabet, at aktionæren ønsker at overgå til "aktiv status". Aktionæren opnår da ret til at anvise ansøgere til ledige lejemål med den anciennitetsmæssige plads i rækkefølgen på liste A, som tilkommer den pågældende aktionær.

§ 5 Liste B (øvrige)

Stk. 1 På liste B optages efter skriftlig anmodning til Selskabet enhver, der, på tidspunktet for indgivelse af anmodning om optagelse på ventelisten, opfylder kravene i § 2 for at leje en kollegiebolig i Keops Kollegiet Bispebjerg.

Stk. 2 Anmodning om optagelse på liste B skal indeholde oplysning om ansøgerens navn, adresse og CPR-nr. samt erklæring om, at ansøgeren opfylder kravene i § 2, stk. 1. Selskabet kan fastsætte krav om anvendelse af en blanket.

Stk. 3 Selskabet kan fastsætte krav om betaling af et årligt gebyr for optagelse på liste B.

Stk. 4 Det er en betingelse for, at en ansøger kan forblive optaget på liste B, at ansøgeren stedse orienterer Selskabet om eventuelle adresseændringer.

§ 6 Den praktiske fremgangsmåde ved tildeling af ledige lejemål

Stk. 1 Som beskrevet i § 3, stk. 2 tilbydes et ledigt lejemål først aktionærer, der er optegnet på liste A efter følgende fremgangsmåde:

1. Selskabet sender en skriftlig opfordring om at anvise en ansøger til de tre aktionærer, der er placeret højest på liste A uden at være noteret med passiv status.
2. Såfremt de aktionærer, der modtager Selskabets opfordring, ønsker at anvise en ansøger til det ledige lejemål, skal skriftlig meddelelse herom være Selskabet i hænde senest 10 bankdage efter den dag, hvor Selskabets opfordring er afsendt. Den skriftlige meddelelse skal indeholde oplysning om aktionærens navn samt ansøgerens navn, adresse og CPR-nr. og erklæring om, at ansøgeren opfylder kravene i § 2, stk. 1. Selskabet kan fastsætte krav om anvendelse af en blanket.
3. Blandt de modtagne anviste ansøgere tilbydes det ledige lejemål den ansøger, der er anvist af den aktionær, der er placeret højest på liste A.
4. Har ingen aktionærer anvist en ansøger, der opfylder kravene i § 2, stk. 1, inden for den i punkt 2 anførte frist, opfordrer Selskabet de tre næste aktionærer med højest placering på liste A til at anvise en ansøger til det ledige lejemål. Punkt 1-3 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2 En aktionær, der undlader at efterkomme Selskabets opfordring til at anvise en ansøger til et ledigt lejemål, vil blive noteret med "passiv status" i overensstemmelse med reglerne i § 4, stk. 7.

Stk. 3 Såfremt ingen aktionær anviser en ansøger, der opfylder kravene i § 2, stk. 1, tilbydes det ledige lejemål til ansøgere, der er noteret på liste B efter følgende fremgangsmåde:

1. Selskabet sender en skriftlig opfordring til de tre ansøgere, der er placeret højest på liste B, med anmodning om, at de pågældende skriftligt bekræfter, at de er interesseret i at leje det ledige lejemål, og at de fortsat opfylder kravene i § 2, stk. 1.
2. Såfremt de ansøgere, der modtager Selskabets opfordring, ønsker at leje det ledige lejemål, skal skriftlig meddelelse herom være Selskabet i hænde senest 10 bankdage efter den dag, hvor Selskabets opfordring er afsendt. Den skriftlige meddelelse skal indeholde oplysning om ansøgerens navn, adresse og CPR-nr. samt erklæring om, at ansøgeren fortsat opfylder kravene i § 2, stk. 1. Selskabet kan fastsætte krav om anvendelse af en blanket.
3. Blandt de modtagne svar tilbydes det ledige lejemål den ansøger, der er placeret højest på liste B.
4. Har ingen ansøger, der opfylder kravene i § 2, stk. 1, inden for den i punkt 2 anførte frist, bekræftet sin interesse, opfordrer Selskabet de tre næste ansøgere med højest

placering på liste B til at bekræfte deres interesse. Punkt 1-3 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4 En ansøger på liste B, der undlader at efterkomme Selskabet opfordring til at bekræfte sin interesse eller afviser et tilbudt lejemål, slettes af liste B.

Stk. 5 Reglerne i stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse ved anvisning af ledige lejemål efter § 3, stk. 3.

Stk. 6 Selskabets bestyrelse er, såfremt det viser sig nødvendigt af hensyn til den praktiske gennemførelse af tildelingen af ledige lejemål, bemyndiget til at ændre ovenstående regler i § 6.

§ 7

Første udlejning af kollegieboliger i Keops Kollegiet Bispebjerg

Stk. 1 Uanset §§ 3-6 finder første udlejning af kollegieboligerne i Keops Kollegiet Bispebjerg efter dets opførelse sted efter følgende fremgangsmåde:

1. Samtlige aktionærer, der erhverver aktier inden budperiodens udløb er berettigede til at anvise en ansøger til en af de nyopførte kollegieboliger for hver ti aktier denne ejer.
2. Aktionærer, der i medfør af punkt 1 ønsker at anvise en ansøger til en af de nyopførte kollegieboliger, skal give skriftlig meddelelse herom til Selskabet. Meddelelsen skal være Selskabet i hænde senest 21 dage efter at, aktionæren har modtaget et anvisningsskema fra Datea. Meddelelsen skal indeholde oplysning om aktionærens navn samt ansøgerens navn, adresse og CPR-nr. og erklæring om, at ansøgeren forventes at opfylde kravene i § 2, stk. 1 den 1. juli 2005.
3. Aktionærer, der udnytter retten til at anvise en ansøger efter reglerne i punkt 1-2 kan først opnå notering på liste A i henhold til reglerne i § 4, stk. 1 efter den 1. juli 2005.
4. Selskabet tilbyder de anviste ansøgere at leje de nyopførte kollegieboliger (lejemål), idet lejemålene fordeles mellem ansøgerne ved lodtrækning. Det er en forudsætning, at ansøgerne den 1. juli 2005 opfylder kravene i § 2, stk. 1.
5. I det omfang lejemålene ikke udlejes efter reglerne i punkt 1-4 fordeles de efter reglerne i §§ 3-6.

Stk. 2 Ansøgere, der anvises i medfør af stk. 1, punkt 1-2, skal pr. 1. juli 2005 opfylde kravene i § 2, stk. 1 og tilhøre personkredsen angivet i § 4, stk. 5. § 2, stk. 2 og 3 samt § 4, stk. 2, 4. og 5. pkt. finder tilsvarende anvendelse på første udlejning af kollegieboligerne.

§ 8

Ændring af reglerne

Stk. 1 Ændring af nærværende regler kan kun finde sted i henhold til Selskabets vedtægter.

Således godkendt på Selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2004.

Stig German Mathiasen
Dirigent