

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 3. juli 2019

Onsdag den 3. juli 2019, kl. 17:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV.

Tilstede var 11 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Preben Thomsen bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

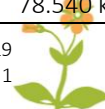
Ad 2 - Forslag vedr. reovering af ejendommen

Bestyrelsen foreslår, at der gennemføres en række vedligeholdelsesopgaver på ejendommen, således som det fremgår af ejendommens vedligeholdelsesplan.

Projektet finansieres med op til 1.750.000 kr. fra foreningens opsparede midler samt optagelse af realkreditlån (fast forrentet, med afdrag, 30-årig løbetid) til restfinansiering. Ydelsen på lånet betales af foreningens budgetterede overskud (budget 2018-2019: 126.604 kr.).

Budget:

Beskrivelse	Forslag A	Forslag B	Forslag C	Forslag A-B-C
Gårdfacade - total reovering ...	650.000 kr.	--	--	650.000 kr.
Gårdfacade - sålbænke ...	50.000 kr.	--	--	50.000 kr.
Gadefacade - reparationer ...	--	150.000 kr.	--	150.000 kr.
Køkkentrappe - reovering ...	--	--	700.000 kr.	700.000 kr.
Stillads ...	100.000 kr.	50.000 kr.	--	150.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	80.000 kr.	20.000 kr.	70.000 kr.	170.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	880.000 kr.	220.000 kr.	770.000 kr.	1.870.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	105.600 kr.	26.400 kr.	92.400 kr.	224.400 kr.
Byggesagsadministration ...	36.960 kr.	9.240 kr.	32.340 kr.	78.540 kr.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade

Udgifter (momspligtige) i alt ...	1.022.560 kr.	255.640 kr.	894.740 kr.	2.172.940 kr.
Moms (25%) ...	255.640 kr.	63.910 kr.	223.685 kr.	543.235 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	51.728 kr.	13.182 kr.	45.337 kr.	109.447 kr.
Forsikring ...	15.000 kr.	10.000 kr.	15.000 kr.	20.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	1.344.928 kr.	342.732 kr.	1.178.762 kr.	2.855.622 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	1.400.000 kr.	350.000 kr.	1.200.000 kr.	2.900.000 kr.
Finansiering:				
Anvendelse af foreningens formue ...	1.400.000 kr.	350.000 kr.	0 kr.	1.750.000 kr.
Optagelse af lån ...	0 kr.	0 kr.	1.200.000 kr.	1.150.000 kr.
Finansiering i alt ...	1.400.000 kr.	350.000 kr.	1.200.000 kr.	2.900.000 kr.
Forventet årlig ydelse realkreditlån ...	0 kr.	0 kr.	57.840 kr.	55.430 kr.
Nødvendig boligafgiftsstigning ...	0 %	0 %	0 %	0 %

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 3 - Forslag vedr. altaner

Bestyrelsen foreslog, at der gennemføres et altanprojekt i foreningen, hvor andelshaverne får mulighed for at få altan.

Det er frivilligt, om man ønsker at få altan. Hvis det besluttet at gennemføre projektet, vil alle andelshavere med lejligheder fra 1. sal og opad få tilsendt en altan-bestillingsseddel. Hvis man tilmelder sig altanprojektet, vil tilmeldingen være bindende, også hvis en andelshaver vælger at sælge andelen under projektet. I dette tilfælde vil den bindende tilmelding til altanprojektet også være gældende for køber.

Hvis forudsætningerne for den bindende tilmelding ændres (eksempelvis hvis den månedlige ydelse overskrides med mere end 10 % eller hvis altanen bliver mindre end planlagt), skal der udarbejdes nye altanbestillinger og den enkelte andelshaver skal igen tage stilling til, om vedkommende ønsker altan under de nye forudsætninger.

Projektet finansieres ved at andelsboligforeningen optager et fast forrentet realkreditlån med afdrag og med en løbetid på 30 år. De andelshavere, som vælger at få altan, forpligter sig til at betale den månedlige ydelse på dette lån i hele lånets 30-årige løbetid, uanset om foreningen på et tidspunkt måtte vælge at omlægge realkreditlånet.

Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at optage en byggekredit til betaling af byggeomkostningerne i perioden indtil, der er udarbejdet et endeligt byggeregnskab og den endelige realkreditfinansiering er hjemtaget.

Den månedlige ydelse for andelshavere med altan, skal betales fra det øjeblik, hvor altan-lånet optaget uanset om altanerne er færdige på dette tidspunkt.

Hvis andelsboligforeningen på et tidspunkt vedtager husordensbestemmelser vedr. anvendelse af altanen, er andelshavere med altan forpligtet til at følge disse bestemmelser.

Det samlede budget er estimeret til 2.140.000 kr. men kan ændres afhængigt af antal andelshavere som måtte ønske at deltage i projektet. Budgettet kan således også blive større, hvis mere end 13 andelshavere måtte ønske at deltage i projektet.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade

Prisen for den enkelte altan er en maksimalpris. Hvis prisen bliver højere – eksempelvis hvis færre end de budgetterede 13 andelshavere måtte ønske at få altan – skal der udsendes en ny altanbestillingsseddel, hvor andelshaverne igen skal tage stilling til, om de ønsker altan på baggrund af den nye pris. Dog må prisudsving på op til 10 % accepteres uden yderligere accept.

Det vil være muligt individuelt at tilkøbe eksempelvis indbliksskærme, sådanne tilkøb afregnes kontant for den enkelte andelshaver.

Budget:

Beskrivelse		Stk.	I alt
Altan type 1 - 1300x3800 mm vinklet - 2 fags dør ...	VG 67, 1.-4.th.	2	165.600 kr.
Altan type 2 - 1300x3800 mm vinklet - 2 fags dør ...	VG 67, 5.th.	1	93.400 kr.
Altan type 3 - 1300x3100 mm - 3 fags dør ...	VG 67, 1.-4.tv. og VG 65, 1.-4.tv./th.	7	572.600 kr.
Altan type 4 - 1300x3800 mm vinklet - 2 fags dør ...	VG 67, 5.tv. og VG 65, 5.tv./th.	3	277.200 kr.
Byggeplads mv. ...			252.800 kr.
Omkostning til flytning af nedløbsrør ...			9.000 kr.
Flytning af vinduer ...		5	104.000 kr.
Omkostning til flytning af radiatorer ...	7.800 kr. excl. moms pr. stk.	13	101.400 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...			157.600 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...			1.733.600 kr.
Teknisk rådgiver ...			0 kr.
Statik og myndighedsgodkendelse ...			65.300 kr.
P-areal (omkostning til komunen) ...			0 kr.
Byggesagsadministration ...			39.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...			1.837.900 kr.
Moms ...			459.475 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit mm - 4%) ...			92.415 kr.
Forsikring ...			13.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...			2.402.790 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...		13	2.450.000 kr.

Hvis mere end 13 andelshavere ønsker at få altan, vil budgettet blive tilsvarende højere – prisen på den enkelte altan forventes i dette tilfælde at blive lavere.

Pris pr altan ...		188.462 kr.
Forventet månedlig ydelse på realkreditlån ...	Fast forrentet, med afdrag, 30 år (Ydelse: 4,5 %)	707 kr.

Frivillige tilkøb ...	Indbliksskærm til altan ...	6.000 kr.
-----------------------	-----------------------------	-----------

Frivillige tilkøb skal betales af den pågældende andelshaver og vil blive opkrævet i forbindelse med byggesagens afslutning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag bemyndigelse til omdannelse af erhverv til bolig

Andelshaver Preben Thomsen stiller forslag om, at generalforsamlingen giver tilladelse til, at erhverv (Valdemarsgade 67, st.th.) omdannes til bolig. Samtidigt stilles der forslag om, at dette lejemål sælges som andel til forslagsstillerens datter.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade

Prisen for denne nye andel vil være den gældende andelsværdi minus 20 %, da der skal bruges en del penge på at omdanne lejemålet til bolig. Alle opgaver (herunder indhentning af nødvendige myndighedsgodkendelser) og omkostninger i forbindelse med omdannelsen afholdes af køber.

Overdragelsen vil finde sted, når de nødvendige tilladelser til omdannelse fra erhverv til bolig foreligger.

Der blev stillet spørgsmål til, at der vil blive lavet en direkte adgang til haven fra lejligheden i stedet for altan. Hertil blev der svaret, at denne løsning vil forudsætte, at dette stilles som forslag ved en kommende generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:48.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

[http:// valdemarsgade.sjeldani.dk/](http://valdemarsgade.sjeldani.dk/)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Preben Thomsen (formand)



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-07-09 07:53:10Z

NEM ID 

Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-07-09 11:53:46Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>