

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 10. august 2021

Tirsdag den 10. august 2021 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens gård.

Tilstede var 11 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens formand Ivan Jankovic bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Forslag

---

Der var følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

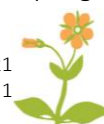
#### Forslag 1a – Byfornyelsesprojekt

Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre byfornyelsesprojekt (forslaget forudsætter at generalforsamlingen også beslutter at etablere 11 nye badeværelser, se forslag 1b). Finansieringen og forventet byfornyelsestilskud fremgår af budgettet. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at underskrive alle dokumenter i forbindelse med projektet samt lånoptagelse (realkreditlån).

Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage fælleslånet, når bestyrelsen vurderer at det er fordelagtigt. Den nævnte omkostning for de enkelte ejerlejligheder fremgår i budgettet nedenfor.

Det er en forudsætning for projektet, at der bliver indhentet de nødvendige tilladelser hos kommunen og at foreningens bank godkender finansieringen.

Bestyrelsen ansætter professionel byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministrator. Der er afsat penge i budgettet hertil.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Beskrivelse	Budget
Håndværkerudgifter (se projektbeskrivelse fra rådgiver) ...	4.109.175 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	410.918 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	4.520.093 kr.
Miljøundersøgelse ...	7.000 kr.
Miljøkoordinering ...	65.000 kr.
Forundersøgelser (kloak) ...	25.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	616.376 kr.
Byggesagsadministration ...	165.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	5.398.469 kr.
Moms (25%) ...	1.349.617 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	120.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	20.000 kr.
Forsikring ...	10.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	6.898.086 kr.
<b>Afrundet finansieringsbehov ...</b>	<b>7.000.000 kr.</b>

Finansiering	Budget
Medlemernes andel ...	5.644.041 kr.
Anslået tilskud fra kommunen til renovering ...	1.355.959 kr.
Finansiering i alt ...	7.000.000 kr.

Omkostning pr. fordelingstal ...	3.200 fordelingstal i alt	1.764 kr.
Andelsboligforeningens andel ...	2670	4.709.247 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	100	176.376 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	130	229.289 kr.

Månedlig ydelse ved finansiering med fælleslån ...	(ved ydelse på 4,65 %)	
Lejligheder med fordelingstal på ...	100	683 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	130	888 kr.

Andelsboligforeningens andel af projektet finansieres ved optagelse af realkreditlån ... 4.710.000 kr.  
Årlig ydelse ved optagelse af 30-årigt realkreditlån fast forrentet, med afdrag (forventet 4,7 %) ... 221.350 kr.  
Foreningens driftsoverskud anvendes til betaling af ovennævnte ydelse.

Årlig boligafgiftsstigning ... 0 %

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 1b – Etablering af 11 nye badeværelser

Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre etablering af 11 nye badeværelser, se budget. Finansieringen og forventet byfornyelsestilskud fremgår af budgettet. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at underskrive alle dokumenter i forbindelse med projektet samt lånoptagelse.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Bestyrelsen bemyndiges også til at optage en byggekredit i byggeperioden, samt optage det mest fordelagtige lån til finansieringen i samråd med administrator.

Når projektet er slut og alle omkostninger kendes nedlægges byggekrediten og der optages realkreditlån. Dog bemyndiges bestyrelsen til at hjemtage realkreditlånet, når bestyrelsen vurderer at det er fordelagtigt, for på den måde at imødegå eventuelt kommende rentestigninger. Den nævnte boligafgiftsstigning træder i kraft, når realkreditlånet hjemtages.

Det er en forudsætning for projektet, at der bliver indhentet de nødvendige tilladelser hos kommunen og at foreningens bank og realkreditinstitut godkender finansieringen.

Bestyrelsen ansætter professionel byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministrator. Der er afsat penge i budgettet hertil.

Se budgetforslag på badeværelserne nedenfor.

Beskrivelse	Budget
Etablering af 11 nye badeværelser ...	1.815.000 kr.
Byggeplads ...	160.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	197.500 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	2.172.500 kr.
Miljøkoordinering ...	60.000 kr.
Miljøkoordinering ...	39.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	296.250 kr.
Byggesagsadministration ...	79.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	2.646.750 kr.
Moms (25%) ...	661.688 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	120.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.
Forsikring ...	2.500 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	3.430.938 kr.
<b>Afrundet finansieringsbehov ...</b>	<b>3.450.000 kr.</b>

Finansiering	
Medlemmernes andel ...	2.575.747 kr.
Anslået tilskud renovering ...	874.253 kr.
Finansiering i alt ...	3.450.000 kr.

Kontant betaling	
Forbedring - nyt badeværelse ...	234.159 kr.

Månedlig ydelse ved finansiering med realkreditlån (30 år, fast rente med afdrag) ...	
Månedlig omkostning pr. lejlighed ...	878 kr.

Vælger en andelshaver at betale sin andel af projektet kontant, vil dette kunne medregnes som forbedring af andelen ved salg.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Vælger en andelshaver at lade foreningen finansiere badeværelset, forpligter andelshaveren sig til at betale den månedlige ydelse i 30 år uanset om foreningen vælger at omlægge realkreditlånet på et senere tidspunkt. Ligesom bestyrelsen kan vælge at kræve lånet indfriet ved salg, hvorefter investeringen kan medregnes som forbedring ved fremtidige salg.

Det er frivilligt om an andelshaver vil have nyt badeværelse.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – stigning i **boligafgiften** – opsparing til kommende projekt.

Bestyrelsen stiller forslag om at boligafgiften stiger med 5 %. Stigningen træder i kraft pr. 1.9.2021.

Motivation: Bestyrelsen stiller forslaget, således at foreningen kan hensætte penge (130.000 kr. årligt, svarende til 5 % stigning i boligafgiften) til fremtidigt projekt om udbedring af vandinstallationerne i foreningen.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – endelig vedtagelse til vedtægternes § 10 – **Vedligeholdelse**

Ivan Jankovic stiller forslag om at der tilføjes nyt § 10.4 og § 10.5 til foreningens vedtægter. Forslaget er allerede blevet foreløbigt godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 20. maj 2021, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til at tage endelig stilling til forslaget, skal forslaget tages til endelig behandling på denne generalforsamling.

Nyt § 10.4

Når en beboer udfører vedligeholdelse af sin lejlighed, er denne forpligtet på dagligt at sørge for at renholde hoved- og køkkentrappe samt udeområde, i det omfang disse bliver beskidte på grund af beboerens vedligeholdelse.

Nyt § 10.5

Såfremt en beboer ikke overholder §10.4, vil denne blive pålagt et renholdelsesgebyr på 500 kr. pr. uge, for denne ikke overholder renholdning af hoved- og køkkentrappe samt udeområde.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

<https://abok.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---  
Carsten Volden (dirigent og referent)



# 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

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-08-11 08:33:00Z

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>