

Referat af Ekstraordinær Generalforsamling

A/B Baldersgade 57

Torsdag d. 20. oktober 2011 kl. 18.00

Deltagere: st.tv, st.th, 1.tv, 2.tv, 2.th, 3.tv, 3.th.

1. Omlægning af lån

Bestyrelsen har undersøgt foreningens økonomi for at se om der kunne foretages fordelagtige omstruktureringer.

Foreningen havde inden generalforsamlingen følgende realkreditlån:

Realkredit Danmark, 3 %, restløbetid 15 måneder, kr. 92.012,-

Realkredit Danmark, 5 %, restløbetid 24 år, 6 måneder, kr. 1.402.000,-

De samlede årlige udgifter til disse to lån (renter og afdrag) beløb sig til kr. 194.200,-, altså en relativt høj ydelse for en lille restgæld.

På bestyrelsens møde med Lasse Andersen fra Nordea, Erhvervsafdeling København, Boligforeninger, blev der kigget på muligheder for at omlægge lånene. På baggrund af ovennævnte stiller bestyrelsen følgende forslag:

Forslag 1: Omlægning af begge lån til et 4 % fast forrentet 30-årigt lån. Årlige udgifter til lån falder til kr. 99.705,-, altså en årlig besparelse på kr. 94.470,- Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Lån af kr. 1.000.000,- til vinduesudskiftning og altanopsætning

Da vi for nogle år siden (inden finanskrisen) oplevede en stor offentlig stigning på ejendommen besluttede vi at hensætte kr. 625.000,- af den offentlige vurdering. Dette var således en "friværdi" som vi ikke udnyttede i værdisættelsen af hver enkelt lejlighed. Hensættelsen blev foretaget for at "gemme til dårlige tider" hvis boligmarkedet skulle falde - sådan som det er sagen nu. Det betyder at vores 10 lejligheder tilsammen reelt set er kr. 625.000,- mere værd tilsammen end hvad der er opgivet af regnskabet for 2010. Jævnfør fordelingsnøglen i vedtægterne betyder det at lejlighederne ville få en værdi som anført i tabellen herunder såfremt hensættelsen blev annulleret.

Lejligheds-værdier	2-værelses lejligheder	3-værelses lejligheder
Nu	Kr. 725.530,91	Kr. 906.913,63
Hvis hensættelse blev fjernet	Ca. Kr. 781.155,91	Ca. Kr. 976.288,63

Vi optog i 2005 et lån på kr. 1.500.000,- til renovering af badeværelser. Vi brugte ikke alle pengene og har således stadig kr. 171.686,- stående på den konto. Vi har i alt kr. 194.640,90, kr. 7.501,98 og kr. 198.888,03 stående i hhv. BG bank, Jyske Bank og Nordea.

Vi har fået et tilbud fra Entreprenør B. Nygaard Sørensen om udskiftning af vinduer og døre i hele ejendommen på kr. 493.750,-

Vi har i samme omgang fået et tilbud for opsætning af 8 stk. altaner. Så bliver den samlede pris for nye døre, vinduer og altaner kr. 762.500,-

Til de kr. 762.000,- vil det nok være en god idé at hyre en uvildig byggesagkyndig til at gå rundt og sikre sig at alt er som det skal være. Desuden går vi efter nogle altaner som er nummeret større end dem på de figurer der var vedhæftet indkaldelsen (projekt som B. Nygaard Sørensen har udført et andet sted i KBH), så med alt inklusive samt lidt loft til uforudsete udgifter, byggestyring, finansielle omkostninger, forsikringer osv. ville dette løbe op i et lån på kr. 1.000.000,-. Dette betyder at ejendommens samlede værdi falder med kr. 1.000.000,- og at hver lejlighed således bliver mindre værd (ca. kr. 88.000,- for 2-værelses lejligheder og ca. kr. 111.000,- for 3-værelses-lejligheder). Vi er klar over at der allerede er nogle i ejendommen der har lidt tab ved at købe da huspriserne var højest, og det er netop derfor vi foreslår at fjerne føromtalte hensættelse.

Ved at fjerne hensættelsen vil lejlighederne kun falde med ca. kr. 33.000,- for 2-værelseslejligheder og ca. kr. 41.000,- for 3-værelseslejligheder. Det vil medføre nye lejlighedsværdier på kr. 748.155,91 for 2-værelses og ca. kr. 935.288,63 for 3-værelses.

Der gøres opmærksom på at selv ved denne lånoptagelse falder den årlige ydelse til banken stadig! – nu med kr. 29.000,- om året. Vi stiger således ikke i husleje selvom vi optager et lån på kr. 1.000.000,-

Det er desuden meget muligt at der i det lånte beløb også vil være penge til at foretage andre vedligeholdelsesreparationer på ejendommen.

Forslaget er derfor som følger:

Forslag 2: Optagelse af lån på kr. 1.000.000,- hos Nordea (30-årigt fast forrentet, 4% lån). Samtidig afskaffelse af hensættelsen på kr. 625.000,-.
Forslaget blev vedtaget med 1 stemme imod og resten for.

3. Skift af administrator

Bestyrelsen stiller forslag om skift af administrator til Sjeldani Ejendomsadministration. Firmaet ligger i København og er anbefalet af Nordea. I dag giver vi op til kr. 18.000,- pr. år for administration hos Drachmann. Tilbuddet er vedhæftet denne indkaldelse. Sjeldani tager kr. 12.500,- pr. år + revision til kr. 6.250,- Det er det billigste af de tilbud vi har hentet hjem og samtidigt virksomheden placeret i København.

Forslag 3: Skift af administrator til Sjeldani Ejendomsadministration.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

For dette, d. 30.11.2011


Kezia Juul


Maja Olsen


Lars Henriksen