

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 23. juni 2020

Tirsdag den 23. juni kl. 18:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade 57 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Baldersgade 57, i gården.

Tilstede var 7 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand Maja Holm bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Else Djørup som referent – begge fra SJELDANI.

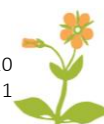
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Denne ekstraordinære generalforsamling blev afholdt da det på foreningens ordinære generalforsamling den 28. april 2020 blev besluttet at udsætte behandling af forslag, regnskab og budget til denne generalforsamling.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 34.361 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 61.014 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C".



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	14.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	21.630 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	44,58 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	18.560 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	2.832 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.392 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2019)
----	---	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	85 %
----	--	------

Ved afstemning blev **andelsværdi** fastsat til **18.560 kr. pr. m2** (sidste år: 18.560 kr. pr. m2).

Årsregnskab og værdiansættelse blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Budget

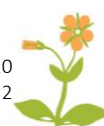
Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020. Dog henledes opmærksomheden på forslag 3 som var til behandling på denne generalforsamling.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Inden behandlingen af de indkomne forslag, blev den samlede boligafgiftsstigning såfremt alle forslag vedtages diskuteret. Beregningerne var baseret på en meget lav realkreditrente. Hvis det ikke er muligt at opnå så lav en rente, så den samlede boligafgiftsstigning på 15,2 % kan blive op til 16,5 %. Hvis boligafgiftsstigningen bliver mere end det, vil der blive indkaldt til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal tages fornyet beslutning om gennemførelse af projekterne.



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Bestyrelsen vil dog også overveje andre lånetyper, så som afdragsfrihed og variabelt forrentede lån for at opnå så lav en boligafgiftsstigning som muligt.

Forslag 1 – renovering af vvs-installationer

Bestyrelsen foreslår at ejendommens stigestreng og faldstammer udskiftes / renoveres således som beskrevet i Trio Arkitekters registrering dateret oktober 2019. Budgettet udgør 1.400.000 kr. som finansieres ved optagelse af realkreditlån samt omlægning af foreningens nuværende realkreditlån. Projektet forventes at medføre en boligafgiftsstigning på 6,4 %. Budgettet ser således ud:

Budget:	
Udskiftning faldstammer og sidegrene samt total udskiftning af installation for brugsvand ...	450.000 kr.
Bygningsarbejder ...	100.000 kr.
Byggeplads og toiletvogn ...	60.000 kr.
Miljøanalyse ...	25.000 kr.
Håndtering af giftigt/miljøskadeligt byggeaffald (anslået) ...	50.000 kr.
Uforudsete udgifter ca. 20% ...	170.000 kr.
<hr/>	
Håndværkerudgifter i alt ...	855.000 kr.
Rådgiverhonorar, fastpris (Trio Arkitekter) ...	160.000 kr.
Byggesagsadministration (SJELDANI) ...	65.000 kr.
Forsikring ...	0 kr.
<hr/>	
Byggeomkostninger i alt ...	1.080.000 kr.
Moms ...	270.000 kr.
Finansiering (realkreditbelåning forventes hjemtaget når projektet starter) ...	0 kr.
<hr/>	
Samlede omkostninger til byggesagen ...	1.350.000 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	1.400.000 kr.
Forventes boligafgiftsstigning (baseret op nuværende rente 0,5 % svarende til en årlig ydelse på ca. 62.500 kr.) ...	6,4 %

Besparelsen ved omlægning af foreningens nuværende lån forventes at ligge på ca. 40.000 kr.

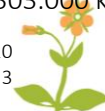
Hvis halvdelen af realkreditlånet gøres afdragsfrit (optagelse af to realkreditlån – det ene med det andet uden afdrag) vil forslaget kunne gennemføres uden boligafgiftsstigning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – renovering af kældertrapper, port og gennemgang

Bestyrelsen at renovering af udvendige kældertrapper, port og gennemgang igangsættes således som det foreslås i foreningens vedligeholdelsesplan. Budgettet udgør 400.000 kr., således som beskrevet i budgettet nedenfor. Projektet finansieres ved optagelse af tillægslån til foreningens nuværende realkreditlån og medfører en boligafgiftsstigning 4,8 %, som træder i kraft, når realkreditlånet hjemtages.

Budget		
Punkt 06.02 i vedligeholdelsesplanen	Udvendige kældertrapper, afsætningsbeløb ...	120.000 kr.
Punkt 07.01 i vedligeholdelsesplanen	Porte og gennemgang ...	60.000 kr.
Byggeplads ...		50.000 kr.
Uforudseelige omkostninger ...		23.000 kr.
<hr/>		
Håndværkerudgifter i alt ...		253.000 kr.
Rådgiver (Trio Arkitekter) ...		40.000 kr.
Byggesagsadministration (SJELDANI) ...		10.000 kr.
Forsikring ...		0 kr.
<hr/>		
Byggeomkostninger i alt ...		303.000 kr.



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Moms ...	75.750 kr.
Finansiering (reakreditbelåning forventes hjemtaget når projektet starter) ...	0 kr.
Samlede omkostninger til byggesagen ...	378.750 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	400.000 kr.
Forventes boligafgiftsstigning (baseret op nuværende rente 0,5 % svarende til en årlig ydelse på ca. 17.000 kr.) ...	4,8 %

Hvis halvdelen af realkreditlånet gøres afdragsfrit (optagelse af to realkreditlån – det ene med det andet uden afdrag. Samt hvis lånet optages samtidigt med lånet til forslag 1) vil forslaget kunne gennemføres uden boligafgiftsstigning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - vedrørende boligafgiftsstigning

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med 2 % pr. 1. juni 2020, 2 % pr. 1. januar 2021 og 2 % pr. 1. januar 2022, for at spare op till det kommende facade- og vinduesrenoveringsprojekt, som forventes at komme i 2024 og på den måde undgå en større boligafgiftsstigning til den tid.

Bestyrelsen foreslog at den første boligafgiftsstigning på 2 % pr. 1. juni 2020 skulle udgå af forslaget, så der kun er tale om to boligafgiftsstigninger på 2 % pr. 1. januar 2021 og pr. 1. januar 2022. Dette blev vedtaget.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der var indleveret to forslag til generalforsamlingen – det ene om AirBnB-udlejning og det andet om tilladelse til at holde hund – som ikke kunne behandles på generalforsamlingen, da de ikke var formuleret som vedtægtsændringer. Administrator lovede at hjælpe med at formulere forslagene, så de vil kunne behandles på en kommende generalforsamling.

Fremover skal der i indkaldelsen stå, at forslag skal sendes til både bestyrelsen og til administrator.

Der blev stillet spørgsmål til foreningens varmeregnskab, hvortil administrator efter generalforsamlingen har fået oplyst, at varmeregnskabet udsendes inden månedens (juni) udgang.

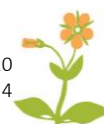
Opgavefordelingen i foreningen blev drøftet ligesom den nye internetløsning blev drøftet. Når der er nyt om internettet, vil formanden orientere om dette.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:12.

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

<http://baldersgade.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Maja Holm (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

Administrator

På vegne af: Sjeldani Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-08-19 04:35:00Z

NEM ID 

Maja Holm

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-806205501392

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-08-20 14:20:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EZQN5-T3KVG-18MH4-DE3DZ-N4C0E-ST6HD

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>