BY & BOLIG®
ADMINISTRATION A·S

Til andelshaverne i
A/B Odin

København, den 19. februar 2018

Efter anmodning fra andelsboligforeningens bestyrelse skal jeg i overensstemmelse med foreningens vedtægt §§ 22 og 23 herved indkalde til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag den 7. marts 2018 kl. 18.00

i foreningens fælleslokale

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent.
3. 2. behandling af vedtægtsændring som blev godkendt på den ordinære generalforsamling den 14.11.2017 – se vedlagte bilag 1.
4. Prioritering af vedligeholdelsesarbejder fra den 10-årige vedligeholdelsesplan.
   Bestyrelsen indstiller som 1. prioritet:

a. Indblæsning af mineraluldsgranulat på loftet	kr. 175.000
b. Udskifte sandblæst rude Jagtvej 119, 4. sal	kr. 6.000
c. Reparation af defekter på brandkam Jagtvej 121	kr. 25.000

   Bestyrelsen indstiller som 2. prioritet:

d. Udskiftning af døre fra bitrapperne til lejlighederne	kr. 800.000
e. Døre mod gården	kr. 140.000
f. Udskiftning af døre til loft fra bitrapper	kr. 120.000

   Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at optage 30-årigt fastforrentet kreditforeningslån med et provenu svarende til de prioriterede opgavers værdi samt at bemyndige bestyrelsen til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter – se vedlagte bilag 2. Det koster ca. 78.000 kr. årligt at låne 1,5 mio. kr. i et fastforrentet 30-årigt 2% annuitetslån svarende til en boligafgiftsstigning på ca. 3,7%.
5. Beslutning om at forsyne varmeanlæggets radiatorvand med Grander-vandbehandlingsenhed. Anskaffelsespris ca. 20.000 kr. inkl. moms og montage.
6. Fastsættelse af ny andelsværdi på grundlag af indkøbt handelsværdivurdering af foreningens ejendom med bibeholdelse af reserve på 7,5 mio.kr. – se vedlagte bilag 3.
7. Beslutning om at lade sidste lejemål overgå til andel. –. Erhvervslejemålet er på 82 m2, der i givet fald kan tilbydes lejer til den andelsværdi der besluttes under dagsordenens punkt 6. Revisor vurderer at avanceskatten ved salg af sidste lejemål vil andrage 200.000 kr.- alternativt 280.000 kr. +/- en usikkerhed på ca. 10%.
8. Høring om anvendelsen af fælleslejligheden.

Med venlig hilsen

Birgit Kornum
Administrator A.D.
birgit@byogbolig.com

772 - A/B Odin

FORSLAG TIL 2. BEHANDLING
på
ekstraordinær generalforsamling den xx.xx.2018

b. Ændring af vedtægtens §§ 14, 23, 25 og 32

Efter § 14 stk. 5 indsættes nyt stk.6 med følgende indhold:
Ved de enkelte overdragelser i ejendommen udføres el-tjek af boligens el-installation af en autoriseret el-installatør samt vvs-tjek af boligens vvs-installation af en autoriseret vvs-installatør, og udgifterne hertil medtages i vurderingsmandens opgørelse som en udgift for overdrageren/den fraflyttende andelshaver.

§ 23 stk. 1, 1. punktum ændres fra nuværende:
"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af administrator med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage."

til:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af administrator - enten med brev eller med mail - med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage."

§ 25 stk. 2, 1.-3. punktum ændres fra nuværende:
"Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse"

til:

"Generalforsamlingen vælger en referent, der skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten, referenten og som minimum af bestyrelsen i henhold til foreningens tegningsregel. Underskrift kan ske enten med originale underskrifter eller med digitale underskrifter. Det underskrevne referat udsendes til medlemmerne inden en måned efter generalforsamlingens afholdelse."

§ 32 stk. 1, 1. punktum ændres fra nuværende:
"Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen."

til:

"Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor, administrator og som minimum af bestyrelsen i henhold til foreningens tegningsregel. Administrators og bestyrelsesmedlemmernes underskrift påføres årsregnskabet enten med originale underskrifter eller med digitale underskrifter."

Bilag 2

Aktuel ByggeRådgivning ApS af 1980
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

CVR nr. 74 16 54 19
Nykredit Bank
5476-8527434

Vedr.: Ejendommen A/B Odin, Jagtvej 119-121 og Odinsgade 2-4, 2200 København N.

Emne	Kr. incl. moms og tekniker	Bemærkning	Tid År
Inddækning over tagrendebund ved tagterrasse	9.000	Skaden vil øges hvis udbedring ikke sker	Nu
Dræn mod gården, incl. sokkelpuds mod gården	1.625.000	Ved en merbetaling på kr. 100.000 kan hele kloakken udskiftes.	Nu
Indblæsning af mineraluldsgranulat på loftet	175.000 (iht energimærket)	Meget rentabelt	0-5 (1)
Energimærkning		Udløber oktober 2020, lovpligtigt	3
Malerbehandling af vinduer Syd mod gade (Odinsgade incl. hjørnet) Syd mod gård (Jagtvej 121, th + O 4, tv)	 335.000 215.000	Den beskyttende malerbehandling er med defekter	0-3 (2.) 3
Udskiftning af døre fra bitrapperne til lejlighederne	800.000	Det vil være dyrere at renovere end at udskifte dørene	0-5 (2)
Reparation af defekter på brandkam Jagtvej 121	25.000	Bør udbedres før skaden udvikler sig	0-5 (1) NU
Løse sten i kælderen Odinsgade 4	8.500	Bør udføres når der er en murer på ejendommen	
Døre mod gården	140.000	Vil spare energi	0-10 (2)
Udskiftning af døre til loft fra bitrapper	120.000	Samtlige	(2)
Sandblæst rude Jagtvej 119, 4. sal er flækket	6.000	Ruden kan udskiftes eller limes	0-10 NU
Malerbehandling af vinduer der ikke vender mod syd	510.000	Malingen er på nuværende tidspunkt intakt	0-10
Malerbehandling af underfacade mod gade	160.000	Ikke farveskift	0-10

Anbefales udført over driften

Emne	Kr. incl. moms og tekniker	Bemærkning	Ingen tid
Fastgørelse af lister foran lejlighedernes hoveddøre	12.500	Kan udføres over driften	
Vandmåler til påfyldningsstudsen til centralvarmen	10.000	Kan bruges til styringsværktøj for hvornår veksleren skal renses	2
Reparation af terrazzo forkanter			

Ønskeliste

Efterisolering af gårdfacader, især den store uden vinduer mod Odinsgade 6
Dræn mod gade
Efterisolering af dæk mellem opvarmet stueetage og mod kælder

Bilag 3

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S
STATSAUTORISERET REVISOR

ØSTBANEGADE 3 PARTERRE · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00 · MAIL@REVISORHARDER.DK

A/B Odin

Erklæring afgivet af uafhængig revisor

Til medlemmerne af A/B Odin

Vi har udført de arbejdshandlinger, som er aftalt omkring beregning af andelskrone pr. 1. december 2017 på grundlag af valuarvurdering. Arbejdet er udført i overensstemmelse med ISRS 4400 DK.

Andelskroneberegningen er foretaget på grundlag af foreningens årsrapport for 2016/2017, med reguleringer ved ændring af princip fra offentlig vurdering til valuarvurdering foretaget af Bente Kjølhede den 12. december 2017.

Foreningens bogføring udviser for perioden 1. august - 30. november 2017 et overskud. Foreningens budget for 2017/2018 udviser et underskud på kr. 1.038.940 som følge af budgetteret til kloak, dræn m.v. på kr. 1.500.000.

Ved nærværende andelskroneberegning er årets resultat indregnet med kr. 0, idet det forventede underskud er indeholdt i hensættelsen til vedligeholdelse på kr. 7.500.000.

Da andelskroneberegningen hverken er en revision eller et review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller om review udtrykker vi ikke nogen konklusion om andelskroneberegningen pr. 1. december 2017.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet med det formål at beregne andelskronen til brug for generalforsamlingen som grundlag for at vedtage en ny andelskrone gældende frem til næste generalforsamling. Den må ikke bruges til noget andet formål eller videregives til nogen anden.

København, den 15. december 2017
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
CVR nr. 44 68 29 15

Niels Harder
statsautoriseret revisor

Andelskroneberegning på grundlag af valuarvurdering pr. 1. december 2017:

Egenkapital før reserver ifølge årsrapport for 2016/2017		915.890
Bogført værdi af ejendom	-17.257.254	
Valuarvurdering pr. 1/12 2017	65.300.000	48.042.746
Nominel prioritetsgæld pr. 1/12 2017	17.847.542	
Prioritetsgæld til kursværdi pr. 1/12 2017	-19.279.122	-1.431.580
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-7.500.000
		40.027.056

Andelskrone pr. m² 40.027.056 / 3.087 = **12.966,33**

Adresse	Oprindeligt indskud	Areal i m²	Ny andelsværdi ved andelskrone 12.966,33
Jagtvej 119, st.th.	1.881	198	2.567.333
Jagtvej 119, 1.tv.	855	90	1.166.970
Jagtvej 119, 1.th.	798	84	1.089.172
Jagtvej 119, 2.tv.	855	90	1.166.970
Jagtvej 119, 2.th.	798	84	1.089.172
Jagtvej 119, 3.tv.	855	90	1.166.970
Jagtvej 119, 3.th.	798	84	1.089.172
Jagtvej 119, 4.tv.	855	90	1.166.970
Jagtvej 119, 4.th.	798	84	1.089.172
Jagtvej 121, st.th.	1.093	115	1.491.127
Jagtvej 121, 1.tv.	1.216	128	1.659.690
Jagtvej 121, 1.th.	779	82	1.063.239
Jagtvej 121, 2.tv.	1.216	128	1.659.690
Jagtvej 121, 2.th.	779	82	1.063.239
Jagtvej 121, 3.tv.	1.216	128	1.659.690
Jagtvej 121, 3.th.	779	82	1.063.239
Jagtvej 121, 4.tv.	1.216	128	1.659.690
Jagtvej 121, 4.th.	779	82	1.063.239
Odinsgade 4, st.th.	1.159	122	1.581.892
Odinsgade 2, 1.tv.	656	69	894.677
Odinsgade 2, 1.th.	504	53	687.215
Odinsgade 2, 2.tv.	656	69	894.677
Odinsgade 2, 2.th.	504	53	687.215
Odinsgade 2, 3.tv.	656	69	894.677
Odinsgade 2. 3.th.	504	53	687.215
Odinsgade 2, 4.tv.	656	69	894.677
Odinsgade 2, 4.th.	504	53	687.215
Odinsgade 4, 1.tv.	532	56	726.114
Odinsgade 4, 1.th.	960	101	1.309.599
Odinsgade 4, 2.tv.	532	56	726.114
Odinsgade 4, 2.th.	960	101	1.309.599
Odinsgade 4, 3.tv.	532	56	726.114
Odinsgade 4. 3.th.	960	101	1.309.599
Odinsgade 4, 4.tv.	532	56	726.114
Odinsgade 4, 4.th.	960	101	1.309.599
Afrundinger	-6		
	29.327	3.087	40.027.056