

Referat fra ordinær generalforsamling den 28. maj 2019

Tirsdag den 28. maj 2019, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i loungen på Nørrebro Park Skole, Jagtvej 34.

Tilstede var 17 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18/21 stemmer.

Foreningens formand Oliver Jensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Kirsten Sjeldan fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Velkommen og tak for i lørdags, hvor vi havde en superhyggelig og givtig arbejdsdag.

Nu er vi her igen og endnu et år er gået godt. Vi har sagt farvel til Anders og Marlene og siger nu hjertelig velkommen til Mikkel og Line.

Desværre flytter nu Casper & Katrine. Vi ønsker Jer super meget held og lykke med jeres nye liv i hus på Tåsinge. Da I nu flytter, kommer vi til at mangle en "care taker" for vaskeriet, der vi står for at afkalke maskinerne samt rekvirering af bortkomne vaskebrikker & kontakt til bestyrelsen ved defekter mv. Hjertelig tak for Katrines frivillige indsats.

Er der en som kunne tænke sig denne tjans?

Byggesagen

Alt er nu afsluttet og vi har betalt Torben de 62.500 kr. vi tilbageholdte.

Fugt i Simons værksted

Sidste år fi vi af Bøgh & Helstrup udarbejdet en rapport, der viste fugt og mindre områder med skimmel. Dette er nu udbedret.



Andelsboligforeningen Kronborggade

Opmåling af erhverv

Vi har fået foretaget opmåling og det meldes til BBR for Simons, Lars & Pernilles erhvervs andele, således at disse nu stemmer overens med virkeligheden.

Cirkulationspumpe

Vi har fået udskiftet defekt cirkulationspumpe for brugsvand.

Beboerrum

Vi har indkøbt vandkoger samt service og er lige nu i gang med at klargøre bordplade med stålvaske og blandingsbatteri.

Facebook side

Tak til Jacob! Fordi du har taget initiativ til og oprettet vores egen facebookside, hvor vi kan dele og socialisere mv. efter eget ønske og behov.

Hurtigt internet

Vi har handlet på et godt tilbud fra Dansk Kabel TV og har nu hurtigere og billigere internet.

Opfølgning, visioner & økonomi

Vi kan blot gentage fra sidste år, at vi både har en top solid ejendom og en sund økonomi.

Vi har haft et par år uden projekter, hvilket også var tiltrængt efter byfornyelsessagen. Det kræver løbende indsats at opretholde, styrke og forædle vores høje vedligeholdelses niveau. Derfor har vi også planer om et muligt kommende "opgangs projekt".

Et projekt, der både tilgodeser og følger vores vedligeholdelses plan mht. udbedring af tærede jern i betondæk, det lovpligtige krav om konstant drift af udsugning, opfyldte tidssvarende behov for hoveddøre til lejlighederne, hvad angår varme, lyd og brand isolering, renovering af særdeles slidte opgange, samtidig udskiftning af dørtelefoner og ledninger for do., maling af facade spejle mod både gade og gård, samt efterisolering af varmerør i kælderen.

Lige nu er det hele meget luftigt, og vi vil høre om der er bred interesse i, at vi arbejder videre med projektet, herunder indhenter tilbud på alle del-entrepriser samt undersøger mulig finansiering via oplægning af lån, således at vi næste år, hvor vi samtidig har valuarvurderingen for 2020 i hånden, kan opnå overblik over konsekvenser af hvilke omfang vi måtte vælge at stemme om.

Kan vi få en tilkendegivelse af interesse i at vi arbejder videre med projektet?

Igangværende arbejder

Vi arbejder på at opnå billigere forsikringer, da de er steget ca. 30%.

Vi vil forsøge at få Altan.dk til at udbedre afløb på garanti (vi har 5 års gennemgang om 1 år).

I forlængelse af beretningen fortalte Simon Lørring ganske kort om livet i gårdlauget og hvor langt gård projektet er. Der er mange ønsker og få penge omkring 800.000 kr. til at gennemføre en plan. Der er udarbejdet en plan af en arkitekt, men den plan er der vendt op og ned på for at vi kan have penge nok. Det kører lidt trægt, stille og roligt. Det er svært at inkludere alle beboerønsker, der er simpelthen ikke penge nok.



Andelsboligforeningen Kronborggade

En bestilt tv-inspektion til 100.000 kr. blev stoppet. Det er besluttet at bruge 8.500 kr. om året på at rense alle nedløbsbrønde.

Vi kigger på legepladsen, flere cykelstativer m.m. Hvis I nogen ønsker så skriv til Simon Lørring og ikke mindst duk op når der indkaldes til møder i gårdlauget, bestyrelsen har brug for Jeres input.

I relation til den beskrevne plan i beretningen omkring udsugningen blev dette yderligere uddybet. Nogle beboere savnede flere opslag fra bestyrelsen.

Til gårdprojektet blev det drøftet om der skulle bruges penge på at fylde lunger ud i belægningen, eller skulle vi have vandpytter. Der var stemning for vandpytter.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Emil Rasmussen fra SJELDANI gennemgik årsrapporten for 2018/2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 51.245 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 372.209 kr.

Emil Rasmussen oplyste, at revisor på baggrund af en tinglyst deklaration fra Københavns Kommune i forbindelse med den tidligere byfornyelse, har fratrukket en sum på 2.397 tkr. før der beregnes andelsværdi. Denne tilbagebetalingsklausul er gældende i 20 år og der vil kun ske tilbagebetaling, hvis ejendommen ændrer status.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ... | 47.400.000 kr. |
| | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 23.700 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 20.000 kr. |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 10 kr. pr. m2 |

Boligafgift

| | | |
|----|--------------------------|---------------|
| H1 | Månedlig boligafgift ... | 39 kr. pr. m2 |
|----|--------------------------|---------------|

Teknisk andelsværdi

| | | |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ... | 17.532 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 6.717 kr. pr. m2 |
| K3 | Teknisk andelsværdi ... | 24.248 kr. pr. m2 |

Vedligeholdelse

| | | |
|----|--|-----------|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ... | Ja (2014) |
|----|--|-----------|



Friværdi

P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 73 %

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, findes der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ifølge regnskabet udgør den maksimale andelsværdi 1.550.292 kr., men bestyrelsen foreslog en andelsværdi på 1.450.000 kr. det betyder, at der tilbageholdes ca. 100.000 kr. pr. andel (eller i alt 2.106.000 kr.) før beregning af andelsværdi. Fra medlemmerne fremkom der forslag om 1.500.000 og 1.250.000 kr. pr. andel.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1.450.000 kr.** (sidste år: 1.200.000 kr.). Idet bestyrelsen foreslog, at der blev tilbageholdt

Årsrapporten blev herefter **enstemmigt godkendt.**

Ad 4 - Budget

Emil Rasmussen fra SJELDANI gennemgik budgettet for 2019/2020, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var lagt med den forudsætning at boligafgiften **ikke** stiger.

Emil Rasmussen gjorde opmærksom på problematikken omkring den dobbelte opkrævning af beløbet til tag/vindue, dette er nu rettet og som det fremgår af budgettet nu, er indtægterne opdelt, ligesom udgifterne til de forskellige lån (altan, badeværelse m.v.) er opdelt.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – vedtægtsændring vedr. **salg af andele** tilføjesen er anført med **kursiv og fed**

Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægt ændres, så andelshavere også kan sælge deres andel til nevøer og niecer.

Nuværende formulering:

§ 13.2 - A Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende eller til en person ...

Blev foreslået ændret til:

§ 13.2 - A Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende **samt nevøer og niecer** eller til en person ...

Forslaget blev **endeligt vedtaget med 1 stemme imod.**



Andelsboligforeningen Kronborggade

Forslaget var en vedtægtsændring, som kræver kvalificeret flertal. Der var nok fremmødte medlemmer til, at forslaget kunne endeligt vedtages. Ændringen vil blive indskrevet i foreningens vedtægt.

Forslag 2 – vedtægtsændring vedr. **salg af andele** tilføjelsen er anført med *kursiv og fed*

Bestyrelsen foreslog, at hver person (husstand), som deltager i lodtrækning i forbindelse med køb af andele i foreningen, maksimalt kan have et lod i lodtrækningen.

Nuværende formulering:

§ 13.2 - C Den eller de personer, som ved lodtrækning får retten til at købe andelen. Til deltagelse i sådan lodtrækning, kan der for hver andel indstilles 1 person (eller husstand), dog ikke af den eller de, der fraflytter, ej heller af andelshaveren, hvis indstillede køberemne ved et af de sidste 2 salg er blevet udtrukket som vinder.

Blev foreslået ændret til:

§ 13.2 - C Den eller de personer, som ved lodtrækning får retten til at købe andelen. Til deltagelse i sådan lodtrækning, kan der for hver andel indstilles 1 person (eller husstand), dog ikke af den eller de, der fraflytter, ej heller af andelshaveren, hvis indstillede køberemne ved et af de sidste 2 salg er blevet udtrukket som vinder. **Dog kan en indstillet person kun have et lod i lodtrækningen.**

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslaget var en vedtægtsændring, som kræver kvalificeret flertal. Der var nok fremmødte medlemmer til, at forslaget kunne endeligt vedtages. Ændringen vil blive indskrevet i foreningens vedtægt.

Forslag 3 – vedtægtsændring vedr. **salg af andele**. Tilføjelsen er anført med *kursiv og fed*

Bestyrelsen foreslog, at der ved vurdering af andele, som skal sælges, anvendes en professionel vurderingsmand.

Følgende blev foreslået tilføjet til foreningens vedtægt:

§ 14.5 Ved overdragelse skal benyttes valuar eller vurderingsmand til at vurdere de af den fraflyttende andelshaver opgjorte forbedringer samt andelslejlighedens vedligeholdelsesstand.

§ 14.6 Vurderingsmanden/valuaren skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Vurderingsmandens honorar betales af den fraflyttende andelshaver.

Tidl. Stk. 14.5. bliver herefter 14.7.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslaget var en vedtægtsændring, som kræver kvalificeret flertal. Der var nok fremmødte medlemmer til, at forslaget kunne endeligt vedtages. Ændringen vil blive indskrevet i foreningens vedtægt.



Forslag 4 – vedtægtsændring vedr. **overdragelse ved dødsfald**. Tilføjelsen er anført med *kursiv og fed*.

Bestyrelsen foreslog, at også nevøer og niecer kan overtage en andel i foreningen ved dødsfald.

Nuværende formulering:

§ 18.1. - C Afdødes børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende.

Blev foreslået ændret til:

§ 18.1. - C Afdødes børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende, **nevøer og niecer**.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslaget var en vedtægtsændring, som kræver kvalificeret flertal. Der var nok fremmødte medlemmer til, at forslaget kunne endeligt vedtages. Ændringen vil blive indskrevet i foreningens vedtægt.

Forslag 5 – vedtægtsændring vedr. **korttidsudlejning**. Tilføjelsen er anført med *kursiv og fed*.

Bestyrelsen foreslog, at der indføres regler vedr. korttidsudlejning (herunder Airbnb) i foreningens vedtægt.

Følgende blev foreslået tilføjet til foreningens vedtægt:

§ 11.4. En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie- og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af tre dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 10 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest en uge før opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Udover at informere bestyrelsen skal der opsættes en seddel i opgangen, hvor der er beskrevet hvem der bor i lejligheden og telefonnummer på andelshaveren/udlejer. Hvis udlejer ikke er til at komme i kontakt med, skal udlejer sikre en anden kontaktperson. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.

§ 11.5 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på to år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne.

Der var ændringsforslag til hvorlænge en korttidsudlejning højst kan udgøre. Forslaget var 6 og 8 uger.

Andelshaverne vedtog 10 uger.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslaget var en vedtægtsændring, som kræver kvalificeret flertal. Der var nok fremmødte medlemmer til, at forslaget kunne endeligt vedtages. Ændringen vil blive indskrevet i foreningens vedtægt.

Forslag 6 – Cykelstativer

Bestyrelsen bemyndiges til at opsætte cykelstativer mod gaden udfor både nr. 7 og nr. 9 ca. pris 25.000 kr. Beløbet finansieres af foreningens kontant beholdning.

Simon Lørring var ked af, hvis der skulle være cykelstativer foran hans vinduer. Han var dog stemt for, at der kunne findes en løsning, det var bestyrelsen også og det var andelshaverne også. Alle enedes derfor om følgende ændringsforslag:



Andelsboligforeningen Kronborggade

Bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med andelshaveren i andelen Kronborggade 9, kld.th. at opsætte cykelstativer mod gaden både udfor nr. 7 og nr. 9 til en pris på ca. 25.000 kr. der finansieres af foreningens kontant beholdning.

Forslag 7 – vedtægtsændring vedr. aktindsigt

En andelshaver (Simon Lørring Kronborggade 9 4.th) stillede følgende forslag til ændring af foreningens vedtægt (Hvor i vedtægterne det hører til må være op til administrator):

§ 32.5 En andelshaver har til hver en tid ret til aktindsigt i foreningens aktiviteter, som f.eks. betalte faktura, bank og kreditoplysninger, tilbud mm.

Forslaget blev **forkastet** med 10 stemmer imod.

Forslag 8 – vedr. etablering af brændeovne

En andelshaver (Simon Lørring Kronborggade 9 4.th) stillede følgende forslag om ibrugtagning af skorstene og dermed muligheden for etablering af brændeovne i lejligheder.

Grundet at vi har valgt at hæve 4 af vores skorstene (en pr lejlighed, den i stuerne) vil jeg foreslå at vi får en skorstensfejer til at godkende og rense vores skorstene til ibrugtagning af brændeovne, engangsbeløb 1-3000 kr. Herefter får vi en drift udgift på ca. 300 kr. pr. skorsten pr år til rensning af skorstensfejer. Det vil selvfølgelig kun gælde de skorstene som vil blive taget i brug. Beboerne skal selv sørge for at få godkendt deres egne brændeovne før ibrugtagning og sørge for at fyre korrekt for at minimere partikelforurening.

Forslaget blev **forkastet** med 12 stemmer imod.

Forslag 7 – vedr. ændring af varmereduktion

En andelshaver (Simon Lørring Kronborggade 9 4.th) stillede følgende forslag om ændring af varmereduktion:

Det er standard at nederste og øverste lejligheder får en varme reduktion på 10% pga. større kuldebroer. Dette er langt hen ad vejen fair for alle parter. Jeg har gennem et par år nævnt at erhverv i nr. 7 af en eller anden grund har en reduktion på 25 %. Det foreslås at det nedsættes til 10%, som det er tilfældet i de andre yderlejligheder. Det foreslås også at bestyrelsen eller andre opklarer hvorfor og hvornår den % sats er indført og at erhverv i nr 7 tilbage betaler de 15% med den tilbagevirkende kraft som er lovmæssig korrekt.

Begrundelse for forslag: Lighed er det bedste for et frugtbart fællesskab og det er ikke rimeligt at alle andre beboere skal betale for at opvarme til speciale pladser og bolig i erhverv i nr 7. Kan til information nævne at gennemsnits varme forbruget pr lejlighed lægger på ca 550 kr pr måned og så vil man kunne se at 4.sals lejlighederne feks har et mer forbrug på ca 60 %. Dette fordi at 4.sals lejlighedernes varme stiger op i loftrummen. Og man vil også kunne se at både stue og erhvervs forbrug ikke er markant højt ift gennemsnits forbrug.

Dirigenten fremlagde kontrolmanual, der bl.a. redegør for varmfordeling på ejendommen og udleverede denne til Simon Lørring, idet hun oplyste, at ethvert lovmæssigt krav var opfyldt og på den baggrund anmodede hun Simon Lørring om at trække sit forslag. Simon Lørring trak sit forslag.



Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Pernille Venbjerg og Birgith Johansen på valg. Genvælt blev Birgith Johansen, Lars Venbjerg blev nyvalgt.

Som suppleanter blev Astrid Fjord Jensen og Mick Hammond genvælt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|-------------------|---------------------|----------------|
| Bestyrelsesmedlem | Lars Venbjerg | på valg i 2021 |
| Bestyrelsesmedlem | Birgith Johansen | på valg i 2021 |
| Bestyrelsesmedlem | Oliver Jensen | på valg i 2020 |
| 1. Suppleant | Astrid Fjord Jensen | på valg i 2020 |
| 2. Suppleant | Mick Hammond | på valg i 2020 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv med en formand.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende punkter og emner blev drøftet og kommenteret under dette punkt:

- Der var stor tak og ros til bestyrelsen for deres arbejde
- Oliver Jensen gav en stor tak til Pernille Venbjerg for hendes store engagement i bestyrelsesarbejdet
- Hvem skal være "care taker" af vaskemaskinparken. Lars Peter blev med applaus valgt til denne ansvarsfulde post.
- Vi mangler et festudvalg. Pernille og Birgith blev festudvalg.
- Rod i mellemgange blev der undskyldt for.
- Kan vi ikke rykke arbejdsdage til søndage ml. 12 – 16
- Husk at lufte ud på tørreloftet
- Vi har altså ikke set det endelige byggeregnskab. Årsagen er de 400.000 kr. der skulle skydes ind i projektet. De er nu gået til det fulde projekt og det skulle de ikke. Bestyrelsen vil se på det.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

kronborggade.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Kirsten Sjeldan (dirigent), Lars Venbjerg (bestyrelsesmedlem), Birgith Johansen (bestyrelsesmedlem) og Oliver Jensen (bestyrelsesmedlem)



Penneo

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

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

Kirsten Sjeldan

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331
IP: 195.225.xxx.xxx
2019-06-26 07:24:25Z

NEM ID 

Oliver Dennis Sander Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade
Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565
IP: 87.72.xxx.xxx
2019-06-26 11:57:27Z

NEM ID 

Lars Borch Egevang Venbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade
Serienummer: PID:9208-2002-2-080053445187
IP: 87.72.xxx.xxx
2019-06-26 20:23:17Z

NEM ID 

Birgith Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade
Serienummer: PID:9208-2002-2-028447838791
IP: 87.72.xxx.xxx
2019-06-27 14:29:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IS25A-T1TP8-2Q05C-A4M80-D5TFJ-6LPLUX

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>