

## Referat fra ordinær generalforsamling den 29. maj 2018

Torsdag den 18. maj 2017, 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 16 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 stemmer.

Foreningens formand Oliver Jensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Sonny Schneider fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsens beretning 29/5-2018.

Der er nu allerede gået med vores nye bestyrelse.

Vi fungerer godt og arbejder effektivt balancesøgende og helhedsorienteret med opgaverne.

Vi har oplevet et travlt år med flere mindre sager samt afslutninger og efterarbejder ifm. Byggesagen.

Vi har i vores lille velfungerende forening en meget sund ejendom med et højt vedligeholdelsesniveau, som vi sætter en ære i at opretholde og forbedre.

#### Byggesagen:

Der har været en hel del opfølgning og udbedring af mangler efter afslutning for et år siden.

Vi har haft 1 års gennemgang både med KBH kommune og med entreprenøren.

Disse gennemgange viste en del mangler på bl.a. loft, tag og vinduer samt mangler i vores lejligheder.

Stor Tak til Lars, Thor og Simon for jeres ekstra indsats ved gennemgangene og for jeres vågne øjne!

Vi er nu i slutfasen af udbedring hvor Torben i dag har fortalt at disse bliver udbedret de kommende få uger, og at han kontakter jer for aftale om adgang.

Vi har valgt stadig at tilbageholde 62.500,00kr, til han er helt færdig.



# Andelsboligforeningen Kronborggade

## Rod i opkrævninger efter byggesag:

Der har været en del indkørings vanskeligheder ifm. korrekt opkrævning for vinduer og badeværelser. Vi har nu modtaget en oversigt over hvem der har betalt hvad, der viser at ingen har betalt for lidt og vi fleste har betalt for meget, hvilket snarest bliver tilbagebetalt.

## Pengeløst vaskeri:

Vi har fået etableret pengeløst vaskeri. Det fungerer rigtig vel og vi har kun hørt om gode oplevelser. Stor Tak til Lars Peter for dit gode forslag og for gennemførelsen af dette!  
Og stor Tak til Katrine for dit løbende opsyn mv. med vaskeriet!

## Beboerrum/cykel værksted:

Vi nedlagde det gl. fællesbad og klargjorde the køkken og mulighed for reparation af cykler på sidste arbejdsweekend. Vi vil ifm. kommende arbejdsweekend bl.a. indkøbe vandkøger og service til vores nye rum.

## Kloak:

Vi har pga. mistanke om rotte angreb ved kloakken mod gaden ml. nr. 9 og 11, fået denne eftersat. Der var heldigvis ingen angreb og kloakken blev genetableret.  
Regningen for dette blev delt med foreningen i nr. 11.

## Fugt i Simons værksted:

Simon kontaktede bestyrelsen vedr. formodning om fugt og skimmel i væggen mellem hans værksted og mellemgangen. Vi har haft Bøgh & Helstrup til at måle vægge, hvis efterfølgende rapport viser at der er fugt samt et mindre område med skimmel, der vil blive udbedret snarest.

## Altan:

Vi hørte et rygte om at vores 4 sals altaner evt. kunne være fejlmonteret.  
Vi blev af SJELDANI og deres jurister anbefalet at søge eksternt rådgivning.  
Vi har brugt Trio arkitekter der sammen med Birgith undersøgte sagen nærmere og tog kontakten til Altan.dk.  
Altan.dk fortalte at de kendte til disse påstande fra rygtesmeden (deres største konkurrent), og havde for at imødekomme disse udarbejdet og af KBH kommune fået godkendt en belastnings prøvning for at sikre kvaliteten af deres arbejde.  
Disse prøvninger er i dag blevet udført og i bliver informeret så snart vi får resultatet.

## Opfølgning, visioner og økonomi:

Vi har både en top solid ejendom og en rigtig god økonomi.  
Vi har for at nå yderligere i mål med vores vedligehold, opgange, bagtrapper og dækjern som kommende opgaver. Alle opgaver der evt. ved, når vi alligevel skal omlægge F 5 lån om 2 år og tilsammen med vores lille kasse opspar, med stor sandsynlighed vil kunne gennemføres uden stigning i boligafgift.  
Om ca. 6 år skal vi male vinduer udvendig.  
Om ca. 15 år skal vi også male vinduer samt evt. også udskifte eller reparere tagpap.  
Derudover vil vi løbende kunne møde nye og lige nu ukendte behov.  
Tager vi de optimistiske briller på, vil vi hen over de kommende næste ca. 15 år kunne opleve at ejendommen stiger, boligafgiften falder samtidig med at vi fastholder og optimere vores høje vedligeholdelses niveau.

Kh bestyrelsen



# Andelsboligforeningen Kronborggade

Til beretningen blev der stillet spørgsmål til gennemgangen, idet der var lidt utilfredshed omkring vinduerne. Bestyrelsen vil rette henvendelse til entreprenøren for en dialog ift. en eventuel forbedring.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på -102.830 kr. efter betaling af prioritetsafdrag på realkreditlån med 282.740 kr.

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Regelsættet forventes vedtaget af Folketinget til sommer (juni eller juli måned 2018). Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Forsamlingen drøftede værdiansættelsen hvor der blev drøftet for en højere værdiansættelse end anbefalingen fra bestyrelsen.

Der kom et ændringsforslag til bestyrelsens anbefaling om at fastsætte andelsværdien til den maksimale værdi på 1.289.298, som blev stemt ned.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1.200.000 som er det bestyrelsen anbefaler** (sidste år: 1.005.000 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2017.

Det var fra forsamlingen ønsket at der kom en større gennemsigtighed i budgettet ift. vaskeriet og udgiften. Til næste år vil der blive lavet en separat note for at skabe større gennemsigtighed.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 5 - Forslag

---



# Andelsboligforeningen Kronborggade

## Forslag 1 – Fastsættelse af andelskronen

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen fastsættes til kr. 1.200.000 kr.

Sidste år blev den fastsat til kr. 1.005.000 kr.

Den maksimale andelsværdi iht. årsrapporten 2017-2018 kan fastsættes til kr. 1.289.298 kr.

Dette forslag vil blive behandlet under pkt. 3. ” Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Herunder fastsættelse af andelskrone, som blev fastsat til 1.200.000 kr.

## Forslag 2 – Vedtægtsændring - Tilbagebetaling af depositum

Bestyrelsen stiller forslag om at § 4.4 slettes. Hvis vedtægtsændringen træder i kraft, vil det samtidigt betyde at det indestående depositum på de berørte andelshavere, vil kunne betales tilbage, hvilket bestyrelsen samtidig ønsker. Samlet indestår der 240.000 kr., som er depositum der er opkrævet i forbindelse med foreningens stiftelse i 1982.

Årsagen til at bestyrelsen stiller forslag til at tilbagebetale beløbet er det, at foreningen ønsker en udligning.

Nuværende formulering – som foreslås slettet:

§ 4.4 Ved enhver erhvervelse af andel betaler erhververen kr. 15.000,- i depositum for evt. gæld i foreningen. Beløbet refunderes ved fraflytning. Dette gælder dog ikke en ægtefælles eller samlevers erhvervelse forudsat at betingelserne i §. 19 er opfyldt.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 – Vedtægtsændring ift. arbejder udført af andelshaveren

Bestyrelsen stiller forslag om at der tilføjes en ændring i A/B Kronborggades vedtægt i forbindelse med arbejde der skal udføres for andels boligforeningen. Bestyrelsen ønsker med forslaget at udelukke andelshavere der bebor foreningen, for på den måde at holde tingene adskilt, således at der ikke opstår unødvendig konflikt.

Nuværende formulering:

§10.2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Foreslås ændret til:

§.10.2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Der må ikke udføres lønnede arbejdsopgaver fra andelshavere der bebor foreningen.

Forslaget blev **vedtaget**. med overvejende flertal, idet der var 2 der stemte blank, og resten for forslaget.

## Forslag 4 - Vedtægtsændring ift. deltagelse ved arbejdsdage.



# Andelsboligforeningen Kronborggade

Bestyrelsen stiller forslag om en vedtægtsændring ift. arbejdsdag i foreningen.

Nuværende formulering:

9-6 Bestyrelsen indkalder to gange årligt (forår og efterår) andelshaverne til arbejdsdag. Formålet med arbejdsdagen er at få udført lettere vedligehold, forbedringer, oprydning et, samt at styrke det sociale sammenhold i andelsforeningens. Bestyrelsen eller andre interesserede planlægger arbejdsdagen og sørger for indkøb af relevante materialer og mad og drikke til deltagerne. Hver andel er forpligtet til at deltage i arbejdsdagen med mindst én beboer (men gerne flere), med mindre særlige omstændigheder (som f.eks. en andelshavers fysiske begrænsninger) gør sig gældende. Hvis en andel er forhindret i at deltage i arbejdsdagen, meldes der afbud, hvorefter bestyrelsen fastlægger en relevant opgave, som andelen efterfølgende har ansvaret for at udføre. Hvis en andel udebliver fra arbejdsdagen uden at have meldt afbud, pålægges andelshaveren en bøde på 500 kroner, der opkræves over boligafgiften

Foreslås ændret til:

9-6 Bestyrelsen indkalder to gange årligt (forår og efterår) andelshaverne til arbejdsdag. Formålet med arbejdsdagen er at få udført lettere vedligehold, forbedringer, oprydning et, samt at styrke det sociale sammenhold i andelsforeningens. Bestyrelsen eller andre interesserede planlægger arbejdsdagen og sørger for indkøb af relevante materialer og mad og drikke til deltagerne. Hver andel er forpligtet til at deltage i arbejdsdagen med mindst én beboer (men gerne flere), med mindre særlige omstændigheder (som f.eks. en andelshavers fysiske begrænsninger) gør sig gældende. Hvis en andel er forhindret i at deltage i arbejdsdagen, **så kan man udføre en opgave, dette fordre dog at man selv finder opgaven, får den godkendt af bestyrelsen, køber det nødvendig ind til opgaven og skal have opgaven udført senest 30 dage efter arbejdsdagen er afholdt. Det beløb der skal refunderes sender andelshaver selv kvitteringer på til administrator der vil refundere beløbet.** Hvis en andel udebliver fra arbejdsdagen uden at have meldt afbud, pålægges andelshaveren en bøde på **750 kroner**, der opkræves over boligafgiften.

Forslaget blev drøftet nedenstående ændringsforslag blev stillet.

Foreslås ændret til:

9-6 Bestyrelsen indkalder to gange årligt (forår og efterår) andelshaverne til arbejdsdag. Formålet med arbejdsdagen er at få udført lettere vedligehold, forbedringer, oprydning et, samt at styrke det sociale sammenhold i andelsforeningens. Bestyrelsen eller andre interesserede planlægger arbejdsdagen og sørger for indkøb af relevante materialer og mad og drikke til deltagerne. Hver andel er forpligtet til at deltage i arbejdsdagen med mindst én beboer (men gerne flere), med mindre særlige omstændigheder (som f.eks. en andelshavers fysiske begrænsninger) gør sig gældende. Hvis en andel er forhindret i at deltage i arbejdsdagen, **så kan man udføre en opgave, dette fordre dog at man selv finder opgaven, får den godkendt af bestyrelsen, køber det nødvendig ind til opgaven og skal have udført opgaven senest 30 dage efter arbejdsdagen er afholdt. Det beløb der skal refunderes sender andelshaver selv kvitteringer på til administrator der vil refundere beløbet.** Hvis en andel udebliver fra arbejdsdagen uden at have meldt afbud, og ikke foreslår at udføre en arbejdsopgave, pålægges andelshaveren en bøde på **500 kroner**, der opkræves over boligafgiften.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5. – Cykelstativ opsætning af cykelstativ på gaden



# Andelsboligforeningen Kronborggade

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at undersøge mulighederne for at opsætte og få etableret mulighed for skråparkering af cykler, i stativ, på gaden. Der arbejdes med myndigheds godkendelse og ansøgning og skulle tilladelse blive givet ønsker bestyrelsen bemyndigelse at måtte anvende op til 30.000 kr. til at udføre opgaven. Beløbet tages fra foreningens likviditet.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

## Forslag 6. – bemyndigelse til omlægning af lån

Andelshaver Lars Peter Frederiksen stiller forslag om at bestyrelsen gives bemyndigelse til at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen.

Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser.

Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

## Forslag 7. – genetablering af skorstene

Andelshaver Lars Venbjerg stiller forslag i forbindelse med byfornyelsesprojektet 2017/18 vedr. badeværelser, vinduer og tag blev de besluttet at genetablere skorstene således alle andelshavere *kunne* have mulighed for at tilslutte en brændeovn i deres lejlighed på længere sigt. Eftersom skorstenene ikke har overdækning, hvilket er normalt så længe skorstenen bliver benyttet, skal vi reagere inden murværk tager skade af vejrlig.

Forslag: Man indkøber fliser (f.eks. alm. betonflise 50x50) således at vi kan afdække indgangshullet inden en eventuel benyttelse effektueres. Dette kunne f.eks. ske på en arbejdsweekend.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag: Der nedsættes et udvalg som kigger på mulighederne for hvad der skal til før vi kan tilslutte brændeovne: f.eks. renselem, til-muring af ventilationsriste osv. Her sammenfattes økonomien bag projektet eventuelt i samråd med en fagkyndig. Efterfølgende (evt. næste års GF) tages stilling til hvorvidt man ønsker at gå videre med projektet.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 8. – Forespørgsel om etablering af bad i erhverv nr 9, gaden tv



# Andelsboligforeningen Kronborggade

Andelshaver Simon Lørring stillede følgende forslag:

Jeg ønsker at inddrage mit opgangs areal i erhvervet, så jeg kan lave bad i dette område.

Det er den mulighed jeg har rent logistisk. Det er desværre ikke muligt at udvide mit toilet som vi ellers gør i lejlighederne, da alle 3 op stødende sider er fællesvaskeri, Astrid og bærende mur/opgang. Derfor denne løsning.

Planen er:

- Pt. er der en lille indgangsdør til elskabet foran min hoveddør. Den dør og adgang vil jeg etablere på samme måde som i nr 7.
- Lukke af til opgangen på toppen af de to nedgangstrin og langs elskabet med en isoleret brandvæg væg.
- Lave et nedhængt isoleret loft.
- Isolere alle 3 vægge med henholdsvis 50, 60 og 80 mm Wedi vådrumsplader på indersiden, som 100 % sikrer opstødende dele mod fugt samt varme og brandisolere yderligere.
- Koble afløb fra håndvask og bruser til faldstamme i krybekælder under mit nuværende toilet.
- Alle processer vil selvfølgelig som minimum overholde gældende vådrumsreglement for etageejendomme.
- Og fornødne anmeldelser til kommunen vil foretages efter gældende regler.

Mht. arealet så er opgangsarealerne inkluderet i boligernes bruttoareal, dvs. at det tilhører mit erhverv, og så længe det ikke er et gennemgangsareal andet end adgangen til elskabet, ser jeg ikke noget problem i at inddrage det. Det er i princippet sådan det er gjort i erhvervet nr 7 gaden th+tv.

Alle boliger og erhverv har nu godkendt vådrum undtagen mit.

Bestyrelsen har afslået min forespørgsel i efteråret med henvisning til afgørelse på generalforsamlingen.

Skitsetegning medbringes til generalforsamlingen.

Der fandt en drøftelse sted af fremsendte forslag, som der ikke kan stemmes om, idet forslaget er for ukonkret til at der kan stemmes for eller imod.

Andelshaveren **trak sit forslag** efter en kort drøftelse.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Oliver Jensen på valg og blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen konstituerer sig herefter selv.

Som suppleanter blev Astrid Fjord Jensen genvalgt og Mick Hammond valgt som ny suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesmedlem	Pernille Venbjerg	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Birgith Johansen	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Oliver Jensen	på valg i 2020
1. Suppleant	Astrid Fjord Jensen	på valg i 2019
2. Suppleant	Mick Hammond	på valg i 2019

## Ad 7 - Eventuelt



# Andelsboligforeningen Kronborggade

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev drøftet hvorledes foreningen forholder sig til udlejning, ofte igennem Airbnb. Der kom tilkendegivelser, at man ofte syntes det er rart at der i opgangen er slået sedler op med henvisning til hvem der lejer hvilken lejlighed i en given periode.

Bestyrelsen kunne berette at der arbejdes på retningslinjer for hvordan udlejning kan foregå, ligesom der også vil blive arbejdet på et nyt sæt vedtægter. Et arbejde bestyrelsen vil se på at igangsætte i det kommende år.

En andelshaver fremlagde ganske kort hvorledes han ønsker at etablere bad i forbindelse med sit andelserhverv. Fremstillingen var tidligere blevet drøftet i forlængelse af behandling af indkomne forslag. Andelshaveren trak sin forslag tilbage, og bestyrelsen vil i samråd med administrator se på om beregningsgrundlaget i foreningen er korrekt.

Der blev stillet spørgsmål til udbetaling af depositummet, som administrator kunne fortælle vil blive udbetalt snarest. Alle andelshavere vil blive kontaktet, og bedt om at oplyse bankoplysninger, så udbetalingen kan finde sted.

Loftrummet blev der spurgt til, og bestyrelsen kan oplyse at det er foreningens fælles ejendom.

Afslutningsvis blev der udtrykt uforbeholden ros til bestyrelsen for det forgangne års arbejdsindsats.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.15

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

[kronborggade.sjeldani.dk](http://kronborggade.sjeldani.dk)

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Sonny Schneider, dirigent - Oliver Jensen, formand - Pernille Venbjerg, bestyrelsesmedlem  
Birgith Johansen, 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.”

## Sonny Schneider

### Underskriver

Serienummer: CVR:35677968-RID:91137978

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-07-24 09:37:09Z

NEM ID 

## Oliver Dennis Sander Jensen

### Underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 87.72.xxx.xxx

2018-07-24 12:41:06Z

NEM ID 

## Birgith Johansen

### Underskriver

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: PID:9208-2002-2-028447838791

IP: 87.72.xxx.xxx

2018-07-28 14:51:30Z

NEM ID 

## Pernille Egevang Venbjerg


### Underskriver

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: PID:9208-2002-2-240593188656

IP: 87.72.xxx.xxx

2018-08-10 07:51:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HPGPE-MEZ0Q-LS057-4LTHM-8NU05-YJNEW

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](mailto: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>