

Referat fra ekstraordinær generalforsamling 8. december 2015

Tirsdag den 8. december 2015 kl. 18:30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Kronborggade 7-9 i Nørrebrohallen.

Tilstede var 15 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 stemmer.

Herudover deltog Arkitekt Bertel Mortensen og Jørgen Eriksen, samt foreningens administrator.

Ad 1 og 2- **Velkommen** og valg af **dirigent**

Foreningens formand Thor Svendsen bød velkommen til denne generalforsamling.

Administrator Heidi Jeppesen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dagsorden samt bilag var offentliggjort på hjemmesiden forud for generalforsamlingen.

Ad 3 - **Byfornyelsesprojekt** - orientering

Bestyrelsen oplyste, at der var indhentet tilbud fra 3 byggetekniske rådgivere og bestyrelsen havde haft møde med hver enkelt firma. Bestyrelsen havde besluttet at benytte arkitekt Bertel Mortensen fra Frederiksberg, som har mange års erfaring og stor indsigt i byfornyelsesprojekter.

Bertel Mortensen redegjorde for det foreslåede byfornyelsesprojekts omfang og baggrunden for dette projekt. Ejendommen har været gennemgået og der var afholdt dialogmøde med kommunen.

Kommunen ønsker først og fremmest at opgradere ejendommen standard, så alle lejligheder bliver med baderum. Det er den største forudsætning for at få tilskud på 2,4 million kr. til det samlede projekt, at der bliver etableret baderum i alle lejligheder. Det fælles baderum i kælderen vil blive nedlagt og den månedlige udgift til vedligeholdelse af fælles bad vil forsvinde.

I januar vil der blive indkaldt til beboermøde for de 11 andelshavere uden bad. Efter beboermødet vil Bertel Mortensen gå på runde i de pågældende lejligheder for en snak med andelshaver og for registrering af forholdene. Baderummene bliver standardiseret til en mellem kvalitet, og hvis man andre løsninger bliver dette faktureret særskilt som tilvalg.

Der vil blive udarbejdet en bindende tilmelding vedr. baderum.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

I forbindelse med etablering af baderum i lejlighederne vil det være nødvendigt at ombygge køkkenet og inddrage et kammer, hvilket ikke er en del af projektet. Det er dog muligt at få priser fra Bertel Mortensen på hvad det vil koste at ombygge sit køkken/kammer.

I forbindelse med faldstammeprojektet for år tilbage blev der dengang tænkt frem i tiden og faldstammer er derfor forberedt til at alle kan blive tilkoblet. Det samme gælder udsugningen – den skal dog reguleres, så den altid kører, men på et mindre niveau om natten.

Kommunen betaler (ud over tilskud til projektet) for genhusning af de 11 beboere i byggeperioden ca. 4 måneder. Det er også muligt f.eks. at bo i sit sommerhus og i stedet modtage en kompensation. Det er et eksternt advokatfirma, som vil stå for administration af genhusningen.

Foreningens 20 årige vinduer vil blive udskiftet til energivinduer med friskluftventil, hvilket vil give en varmebesparelse, bedre indeklima, mindre kuldenedslag i lejligheden. Det vil også betyde mindre fugt i vinduerne, hvilket gør at de nye vinduer holder længere. Mod gaden bliver det koblede rammer med 3 lag glas.

Taget bliver udskiftet med naturskiffer, som har en forventet levetid på ca. 100 år. Der kommer ekstra isolering i tagkonstruktionen, hvilket vil medføre en varmebesparelse. Der kommer bedre luftforhold i loftsrummene, således at man kan opbevare papir, bøger mv.

Når forholdene er registreret vil Betel Mortensen udarbejde udbudsmateriale, som skal godkendes af kommunen. Herefter bliver der indbudt 5 entreprenører til licitation. Foreningen skal vælge det billigste tilbud. Det er kommunens krav. Byggeperioden vil formodentlig blive 6-7 måneder i alt.

Til slut præsenterede administrator sin rolle og sine opgaver som byggesagsadministrator for foreningen under byggeprojektet.

Ad 4 - Økonomi

Formanden gennemgik de økonomiske konsekvenser ved gennemførelse af projektet.

Projektet omfatter renovering af tag, vinduer, udvendige døre, etageadskillelser og baderum. Projektets samlede budget forventes at blive 7.192.000 kr. og maksimalt 8.000.000 kr. Projektet finansieres dels ved anvendelse af foreningens opsparede midler, tilskud fra Københavns Kommune og ved optagelse af realkreditlån (F5 lån med afdrag).

Finansieringen og lånebehov kan opgøres således:

Finansieringsbehov ...	8.000.000 kr.	7.192.000 kr.
Egenfinansiering (anvendelse af opsparing) ...	200.000 kr.	200.000 kr.
Forventet byfornyelses-tilskud ...	2.397.333 kr.	2.397.333 kr.
Lånebehov ...	5.402.667 kr.	4.594.667 kr.

Under projektets gennemførelse finansieres projektet ved optagelse af en byggekredit.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Da der er lang tid til, at projektet er gennemført og realkreditlånet skal hjemtages og fordi vi ikke kender renteniveau til den tid, ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at vælge lånetype, løbetid og afdragsprofil på realkreditlånet, når lånet skal hjemtages. Bestyrelsen bemyndiges således til at optage et realkreditlån, som inden for en margin på 10 % holder sig inden for de forventede boligafgiftsstigninger, således som de fremgår af beregningerne nedenfor.

Med det nuværende renteniveau kan den enkelte andelshavers månedlige boligafgiftsstigning opgøres således (det forudsættes dog at baderumsdelen udgør 34% af de samlede udgifter):

For **alle andelshavere**, vedr. øvrig byfornyelse:

Ydelse - 30 årigt, F-5, med afdrag ...	153.643,00 kr.	130.664,00 kr.
Delvis finansiering via driftsbudgettet ...	73.000,00 kr.	73.000,00 kr.
Samlet årlig meromkostning, som kræver boligafgiftsstigning ...	80.643,00 kr.	57.664,00 kr.
Månedlig boligafgiftsforhøjelse for alle andele ...	320,66 kr.	229,29 kr.

For de **andelshavere, som får baderum** (i alt 11 andelshavere):

Ydelse - 30 årigt, F-5, med afdrag ...	79.149,00 kr.	67.312,00 kr.
Månedlig boligafgiftsforhøjelse for hver af de 11 andele ...	599,61 kr.	509,94 kr.

Beregningen ovenfor er baseret på den nuværende rente (nov-2015) og skal derfor ikke ses, som den endelige beregning, da renten, på det tidspunkt hvor lånet optages, endnu ikke kendes.

Når realkreditlånet er hjemtaget beregnes den endelige boligafgiftsstigning og boligafgiftsstigningen vil blive gennemført. Særligt for boligafgiftsstigningen vedr. baderum gælder, at boligafgiftsstigningen er fast i 30 år (afhængigt af realkreditlånets løbetid) uanset om lånet efterfølgende omlægges.

Projektets indflydelse på andelsværdien vil blive gennemgået på generalforsamlingen, når revisor har haft lejlighed til at beregne dette.

Endelig kan det tilføjes at ud fra en uforpligtende vurdering fra valuar Mikkel Sheel, forventes det at projektets indvirkning på andelsværdien vil være nogenlunde neutral, idet ejendomsværdien forventes at stige, i nogenlunde samme omfang som forøgelsen af foreningens gæld. I øvrigt fra 28 millioner til mellem 31-33 millioner.

På baggrund af beregninger fra valuar og revisor kunne bestyrelsen med stor sikkerhed kan sige at byfornyelsesprojektet ikke kommer til at have en negativ påvirkning på andelsværdien. Blandt andet fordi foreningen ved seneste generalforsamling ikke lod andelsværdien stige til det den maksimalt kunne.

Ad 5 - endelig **godkendelse** af projektet

Bestyrelsen oplyste, at den kun ønskede at stemme om det mest vidtgående forslag på kr. 8.000.000,- som krævede kvalificeret flertal på 2/3 af stemmerne iht. vedtægterne.

Efter ovennævnte gennemgang af det foreslåede byfornyelsesprojekt, blev forslaget taget til afstemning.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

1 stemte i mod (ved fuldmagt) og 18 stemte for og forslaget om byfornyelsesprojekt til maksimalt 8.000.000 kr. var således **vedtaget**.

Ad 6 - aflønning af bestyrelsen i forbindelse med projektet

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen i nogen grad bliver aflønnet for deres arbejde i forbindelse med byfornyelsesprojektet. Det gør vi af flere grunde.

For det første er der blevet gjort et stort arbejde allerede, som har sparet os mange penge i kommende administrationsaftaler. I de administrationsaftaler, som vi i øvrigt har forhandlet et godt stykke ned, ligger der et stort ansvar hos bestyrelsen. Dette ansvar betyder en betydelig arbejdsindsats, ud over det normale bestyrelsesarbejde. Under altansagen stod det hurtigt klart, at det var en enorm opgave, der tog virkelig meget tid.

For det andet mener bestyrelsen at have indsigt i byggeri og især i foreningen, hvilket gør at vi kan varetage foreningens interesser på den bedste måde. Der vil især blive trukket vekslers på visse bestyrelsesmedlemmer, da de har større faglige kompetencer. Aflønningen vil fordeles internt i bestyrelsen på baggrund af tidsforbrug.

Vi kunne købe os til denne ydelse, men priserne står ikke mål med ydelsen.

Vi ønsker ikke, at beløbet skal opgøres i procenter af den samlede byggesum, som administrationsudgifter ellers normalt gør, da det kam åbne en dør for, at der kunne spekuleres i at øge den samlede byggesum, for at få personlig vinding.

Derfor vil beløbet foreslås fastsat til **100.000 kroner + moms**. En tilsvarende ydelse, der skulle 'købes i byen', vil minimum koste det dobbelte.

Det normale bestyrelsesarbejde, som under byfornyelsen også vil øges markant, skal fortsat ikke aflønnes. Det er udelukkende i forbindelse med byggeri, byggemøder, bygherrerolle etc. at vi foreslår en aflønning. Altså varetagelse af opgaver, som ellers ville have påhvilet en teknisk og administrativ rådgiver.

Administrator gjorde opmærksom på, at bestyrelseshonorar ikke tillægges moms. Dvs. forslaget lyder på i alt kr. 100.000,-

En af de tilstedeværende ønskede gennemsigtighed og ønskede, at der blev holdt styr på hvem, der fik udbetalt hvad og hvornår. Bestyrelsen oplyste, at Anders var udpeget til at holde styr på dette i excel ark, som kunne fremlægges.

Både administrator og den byggetekniske rådgiver anerkendte bestyrelsens seriøse og store arbejde op til denne generalforsamling.

Forslaget blev herefter taget til afstemning.

1 stemte i mod og 1 stemte hverken for eller imod og 17 stemte for. Forslaget blev således **vedtaget**



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Ad 7 - Indkomne forslag

Der var ikke indkommet yderligere forslag til behandling på denne generalforsamling.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende emner, kommentarer, bemærkninger m.v. blev fremsat:

En ad de tilstedeværende spurgte til status på afslutning af altansagen. Bestyrelsen oplyste at tidligere administrator By & Bolig ikke har udarbejdet et endeligt byggeregnskab og bestyrelsen har derfor selv udarbejdet dette. Bestyrelsen afventer opgørelse fra banken, hvorefter der vil ske en regulering.

Foreningen har et udestående hos By & Bolig på ca. kr. 77.000,- og bestyrelsen overvejer at fremsende en stævning. Administrator anbefalede at kontakte forsikringen med henblik på evt. retshjælpsdækning.

Bestyrelsen oplyste, at de havde i tankerne at få andelshaverne til at have mere fokus på forpligtigelsen i at være andelshaver. Hvordan det gribes an er ikke helt afklaret endnu. Bestyrelsen ønsker generelt et større fællesskab i foreningen.

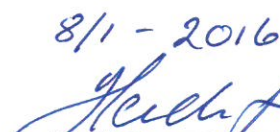
Endelig takkede formanden alle for deres opbakning til byfornyelsesprojektet.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. 20:00.

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


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


(Referatet underskrives af dirigent og foreningens bestyrelse)

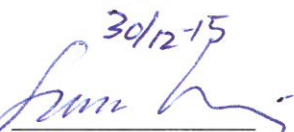
8/1 - 2016

Heidi Jeppesen,
dirigent

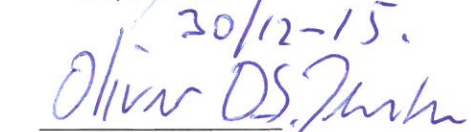
30/12-15

Thor Svendsen,
formand

30-12-15

Anders Bak Kristensen,
bestyrelsesmedlem

30/12-15

Lars Borch Egevang,
Bestyrelsesmedlem

30/12-15

Simon Løvring,
bestyrelsesmedlem

30/12-15

Oliver Jensen,
bestyrelsesmedlem

