

## Referat fra ordinær generalforsamling den 10. september 2020

Torsdag den 10. september 2020 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Vesterbro Kulturhus, Lyrskovgade 4

Tilstede var 12 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens formand Oliver Jensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Kirsten Sjeldan blev valgt som dirigent og Else Djørup som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Denne generalforsamling skulle have været afholdt inden udgangen af maj måned i henhold til foreningens vedtægt. Det har ikke været muligt på grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Velkommen alle sammen og tak fordi I er rejst helt til Vesterbro!

Det har på mange måder været et anderledes år. Corona, nedlukning af Danmark, aflysning af forårs arbejdsdag og udsættelse på udsættelse af GF. Mange har vi været påvirket på forskellig vis. Nogle blev sendt hjem, nogle kunne arbejde hjemmefra, nogen har nydt stilheden og andre har som vores 2 sygeplejersker været /er særdeles arbejdsramt.

Vi håber I alle har det godt!

På trods af dette går det godt i vores dejlige forening.

Vi har i løbet af de sidste 16 mdr. sagt farvel til Casper og Katrine, Jacob og Lena og til Line og Thor og ønsker Nadja og Jacob, Jens Henrik samt Kristian og Ellinor Hjertelig Velkommen.

Udsugning:

Vi har nu fået udskiftet udsugnings ventilatorer og styringer for disse.

Vandskade i Simons erhverv:

Der har været vandskade i Simons erhverv som følge af tilstoppet køkkenfaldstamme i 9 tv. Dette er nu udbedret.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Opgangsprojekt incl. Jern:

Vi har indhentet flere tilbud fra div. Håndværkere, såvel som fra Banken. Da landet lukkede ned, ændrede vores gode lånemuligheder ved omlægning af lån, sig til dårlige muligheder. Dette gjorde at vi slap speederen og afventer gunstigere forhold.

Anne 9 1tv.:

Der kører, som I ved, en tvist mellem Anne og foreningen. Sagen er nu nået dertil, at bestyrelsen vil kontakte en advokat til at tage den herfra. Både ABF og vores administrator Sjeldani vurderer, at vi står stærkt i denne sag.

5 års gennemgang af altaner:

Vi har udført 5 år gennemgang og fået udskiftet skæve brædder og tætnet et afløb.

Desværre viser det sig, at vi står til selv at skulle udbedre de fejlkonstruerede side-monterede altan-afløb. Dette arbejder vi videre på.

Igangværende arbejder:

Vi arbejder videre på billigere forsikringer.

Vi arbejder på rens af 3 køkkenfaldstammer.

Vi arbejder stadig på cykelstativer.

Vi er klar til at træde på speederen mht opgangs/jern projektet, så snart vi kan opnå fornøden økonomisk dækning ved omlægning af lån og at vi samtidig har værdistigning, der dækker vedligeholdelses delen af projektets nedskrivning.

Vi arbejder videre med Anne-sagen, og I bliver informeret når der er afgørelse.

Vi skal have udarbejdet skriv til hjemmesiden med div korte procedure info vedr.: Velkommen, skal du renovere, skal du sælge, skal du fremleje og skal du ferie-udleje.

Kh Bestyrelsen.

Gårdlauget

Simon og Birgith informerer om, at Gård-projektet, efter en del uoverensstemmelser, nu er tilbage på banen. Der er opsparet midler til en tiltrængt renovering af gården, med særlig vægt på renovation, cykelparkering og tørring af vasketøj. Tegninger m.m. over det kommende projekt er tilgængelig på gårdlaugets hjemmeside. <http://kastaniekarreen.sjeldani.dk/> Beboerkode: 920. Der er generalforsamling i gårdlauget d. 3. november og alle opfordres til at deltage.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 26.111 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 377.231 kr.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

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 ...	48.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.026 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	20.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	10 kr. pr. m2

## Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	40,75 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

## Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	18.943 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	6.743 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	25.685 kr. pr. m2

## Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2015) / Nej
----	--	-----------------

## Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	74,11 %
----	--	---------

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.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 1.500.000 kr. (sidste år: 1.450.000 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, hvis 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 **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 – ændring af foreningens vedtægt vedr. anmeldelse af forsikringsager

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres således, at det er helt tydeligt, at det kun er bestyrelsen, som må anmelde forsikringskader til foreningens forsikringselskab.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelse til foreningens vedtægt § 9.

9.7 Kun foreningens bestyrelse må anmelde skader til foreningens forsikringselskab.

Det blev diskuteret, om foreningens vedtægter risikerer at fremstå rodede, hvis man vælger at specificere konkrete interne arbejdsgange. En anden løsning ville være at formulere en guide til proceduren ved anmeldelse af forsikringskader og lægge den på hjemmeside.

Forslaget blev **ikke vedtaget** med det krævede 2/3 flertal.

For: 9

Blank: 4

Imod: 2

### Forslag 3 – ændring af foreningens vedtægt vedr. mangler ved salg

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres således, at det sikres at alvorlige mangler som kan være til gene eller skade for foreningens øvrige beboere, bliver udbedret af sælger inden andelen kan sælges.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelse til foreningens vedtægt § 14.

14.6 Hvis der er alvorlige mangler i en andel, som kan være til alvorlig gene eller skade for ejendommens øvrige beboere eller for ejendommen, skal en sådan mangel udbedres inden overdragelsesdatoen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Oliver Jensen på valg og han modtog genvalg. Derudover skulle bestyrelsen suppleres med 1-2 medlemmer. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Jens Henrik Johansen og Jacob Stig Nielsen valgt. De bor begge i Kronborggade 9.

De to suppleanter modtog genvalg.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Oliver Jensen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Birgith Johansen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Lars Venbjerg	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Jens Henrik Johansen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jacob Stig Nielsen	på valg i 2022
1. Suppleant	Astrid Fjord Jensen	på valg i 2021
2. Suppleant	Mick Hammond	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen har planlagt arbejdsdag d. 10. oktober

Det udendørs lys ved opgang 9 virker ikke. Der bliver set på det til næste arbejdsdag.

Løse lister på trapper udgør en sikkerhedsrisiko. De bliver fæstnet på næste arbejdsdag.

Der er kun koldt vand i vandhanen i konferencerummet i kælderen. Det bliver der tjekket op på.

Vaskemaskine 1 vasker ikke ordentligt. Der bliver indkaldt til et serviceeftersyn.

### Mellemgang

Der står forskelligt affald m.m. – dette skal ryddes, da der er tale om en mellemgang der benyttes som brandvej.

Sidste arbejdsdag blev pudset i mellemgangen banket ned. – Hvad er den videre plan? Den skal vandskures for åndbarhed, og dette vil blive udført af en professionel murer.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

## Postkasser

Når man tømmer sin postkasse for reklamer, opfordres man til at smide dem ud i skraldespanden, i stedet for at lægge med ovenpå postkasserne, hvor de kan tiltrække pyromaner. Et godt alternativ vil være at fravælge reklamerne.

## Fremlejere

Der er i øjeblikket 3 lejligheder med fremlejere. Bestyrelsen tager initiativ til at disse bliver formaliseret med fremlejekontrakt m.m.

## Ejendomsinvestor

Bestyrelsen informerede om, at de har modtaget en henvendelse fra en ejendomsinvestor, der er interesseret i at købe ejendommen.

## TVpakke

Der er varslet store stigninger på foreningens TVpakke. **Alle beboere opfordres til at gå ind i en arbejdsgruppe**, der kan finde alternative muligheder, evt i samarbejde med naboejendomme.

## Arbejdsgruppe til formulering af guides på foreningens hjemmeside

Nadia meldte sig til at indgå i dette, i samarbejde med bestyrelsen.

Bestyrelsen blev takket for deres store arbejde og for deres gode inddragelse af alle beboere i arbejdsgrupper, udvalg m.m.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:30.

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

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

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

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



# Penneo

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

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

## Oliver Dennis Sander Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-09-30 15:39:34Z

NEM ID 

## Lars Borch Egevang Venbjerg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-080053445187

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-09-30 15:54:12Z

NEM ID 

## Birgith Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-028447838791

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-10-01 10:05:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8K3GP-0057J-TBY8N-OBA4T-5A3Z5-Y56TN

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>