

Referat fra ordinær generalforsamling den 19. maj 2022

Torsdag den 19. maj kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 med en dagsorden i h.t. vedtægterne.

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

Charlotte Engell fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsens beretning ved GF 19/5 - 2022.

Velkommen og nu igen Live fremfor Teams som sidst.

Vi håber i alle har det godt og er kommet fint ud på den anden side af covid.

Siden sidst er der solgt 3 lejligheder og vi har sagt farvel til Saskia, Birgith og Peter Falk, og ind er i stedet flyttet Jens og Liva, Andrea og senest Benedicte...Hjertelig velkommen til jer.

Vi har nu skiftet TV og Internet udbyder til Parknet som umiddelbart køre fint.

Vi har fået gennemført 5-års gennemgang af byggesagen og der har ingen anmærkninger været.

Vi arbejder lige nu på evt. omlægning af lån, som vi kommer ind på senere.

Sagen vedr. vandskaden i nr. 9, 1. tv er nu fuldstændig afsluttet og hendes badeværelse er renoverede og umiddelbart vurderet udført korrekt. De vandskader der har været ned til underboen Nancy har iflg. skønsmanden ikke beskadiget vores bjælkelag.

Der har været en alvorlig vandskade i Nancy's køkken og videre ned til Simons erhverv, der har haft store omkostninger for både Nancy og for Simon.

Nancy's skader er udbedret og Simons godt på vej.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Vi har fået udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan som vi kan tage afsæt i ved kommende forbedringer samt vedligehold.

Vi arbejder stadig videre med opgangs/jern reovering og har i denne forbindelse indhentet endnu et tilbud.

Vi har også indhentet nye til tilbud på cykelstativer.

Og så skal vi som i nok har bemærket og læst, have gravet Kronborggade og fortove op hen over det næste års tid.

Dette gør timingen for hhv. opsætning af cykelstativer samt reovering af opgange temmelig ringe det kommende år.

Vi må igen konstatere at vi har en god lille forening med høj vedligeholdelsesgrad og en meget sund økonomi.

Kh Bestyrelsen

... Simon fortalte kort om hvordan det går med gårdprojektet.

Gårdlaug har udfordringer med affaldssortering, der mangler godkendelse fra kommunen samt godkendelse af tilbud på etableringen, da jorden er forurenet i en del af gården, hvor der tidligere lå en træskofabrik. (forureningssagen er i gang hos kommunen, pt. er intet endelig afklaret endnu.)

Økonomien i hele gårdprojektet er usikker pga. de mange arkitektudgifter der løber på i forløbet.

(Gårdprojektet er estimeret til kr. 1,2 millioner)

Tidsplanen for gårdprojektet er forhåbentlig næste forår/ sommer i 2023 måske efteråret 2023.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 63.571 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 398.379kr samt afskrivninger på 91.484kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender ikke valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...

19. maj 2022

A1 Foreningens navn ...

AB Kronborggade 7-9

A2 Adresse ...

Kronborggade7-9



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

A3	CVR-nr. ...	68074215
Ejendommens vurderingsprincip og værdi		
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Ja
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	53.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	27.622 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	80.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	42kr. pr. m2
Boligafgift		
H1	Årlig boligafgift ...	484 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi		
K1	Andelsværdi ...	22.495 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	6.370 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	28.865 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2022)
Friværdi		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	77,67%

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders 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 1.850.000 (sidste år: 1.650.000 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022/2023.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens fælles realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil op til 30 år og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 – bemyndigelse til omlægning med provenu til vedtaget projekt.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at kunne omlægge foreningens realkreditlån til et nyt realkreditlån med provenu, hvor provenu bruges til betaling af det tidligere vedtagende projekt til opgang/jern, som kan indgå i et samlet lån, der ikke stiller foreningen ringere eller at boligydelsen stiger.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Oliver Jensen og Jens Henrik Johansen på valg. Ingen af dem modtog genvalg. Derudover skulle bestyrelsen suppleres med endnu 1 medlemmer da Lars Venbjerg ønskede af udtræde af bestyrelsen. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Birgitte Horsten, Andrea Vinblad Thuesen samt Enzo Hansen valgt.

Som suppleant modtog Mike Hammond og Signe Fuglsang Ringsholm modtog genvalg, men Signe har efterfølgende trukket sig som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Birgitte Horsten	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Nadja Tange-Olsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Andrea Vinblad Thuesen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Enzo Hansen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Langford	på valg i 2023
1. Suppleant	Mike Hammond	på valg i 2023
2. Suppleant		på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv. Første møde i den nye bestyrelse finder sted d.24. maj kl. 18.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Vandskade i kælder lokaler fandt Simon sagsgangen meget problematisk og blandt andet i strid med foreningens vedtægter og regler for området.

Desværre blev der ikke tid til at høre alle parter da skolens lokale skulle lukkes af kl. 19.30.

Andre punkter blev der således heller ikke muligt at få med på denne generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:30.

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

kronborggade.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---
Charlotte Engell (dirigent), Birgitte Horsten (formand)



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.”

Eva Charlotte Engell

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: CVR:35677968-RID:51657682
IP: 195.225.xxx.xxx
2022-07-08 11:20:39 UTC



Birgitte Sofia Horsten

Bestyrelsesformand

På vegne af: 101 AB - Kronborggade 7-9
Serienummer: 133b5f21-df76-4364-989b-7ed7bbc36ba3
IP: 80.71.xxx.xxx
2022-07-08 12:07:59 UTC



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>