

# AB Kronborggade 7-9

## Referat fra ordinær generalforsamling den 26. maj 2025

Mandag den 26. maj 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Nørrebro Park Skole, Jagtvej 34, 2200 København N.

Tilstede var 18 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 20 stemmer (ud af 21).

Lars Thorsager fra SJELDANI bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Erik Petersen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Formanden aflagde følgende beretning:

Det har været et aktivt og begivenhedsrigt år i vores forening, hvor både drift, investeringer og samarbejde har fyldt meget. Vi har holdt regelmæssige møder – typisk én gang om måneden – og arbejdet målrettet for at sikre en solid udvikling af vores ejendom og fællesskab.

#### 1. Vedligehold og forbedringer

I årets løb har vi haft fokus på den løbende vedligeholdelse af ejendommen og gennemført en række forbedringer:

- Vaskeriet: Den ene vaskemaskine i vaskeriet er blevet serviceret og virker nu, som den skal.
- Reparation af døre: Flere døre er blevet repareret og tilset efter længerevarende problemer.

Derudover har vi indhentet tilbud og lagt plan for større vedligeholdelsesprojekter, som er igangsat og forventes fortsat udføres i det kommende år.



# AB Kronborggade 7-9

## 2. Sikkerhed og tryghed

Vi har arbejdet aktivt med at forbedre sikkerheden i og omkring ejendommen:

- Brandsikring: Røgalarmer i opgangene er blevet eftersat og opdateret, og vi har genudsendt information til beboerne om korrekt oplag og adgangsforhold i fællesarealerne.
- Indbrudssikring: Efter meldinger om uvedkommende adgang på loftet i nr. 9, har vi lagt vægt på, at alle husker at være med til at sikre, at alle fællesdøre holdes lukket og låst.

## 3. Økonomi og drift

Foreningens økonomi er fortsat sund. Vi har arbejdet på at gennemgå og holde driftsomkostningerne stabile trods stigende priser og uforudsete udgifter. Budgettet er overholdt.

I løbet af året har vi valgt at skifte valuar, da vi modtog et mere fordelagtigt tilbud på udførelsen af den årlige valuarvurdering. Bestyrelsen har vurderet, at den nye valuar kan levere en fagligt solid vurdering til en lavere pris, hvilket naturligvis kommer foreningens økonomi til gode. Skiftet blev gennemført uden komplikationer, og den seneste vurdering er nu baseret på det nye samarbejde. Vi følger fortsat markedet og vurderer løbende, om vi har den rette løsning.

## 4. Økonomi, finansiering og opsparing

Det har været et vigtigt år for foreningens økonomi. Vi har:

- Hjemtaget lån og sikret finansiering til de vedtagne projekter i samarbejde med Nykredit.
- Bundet 1,2 mio. kr. i et år til positiv rente.
- Indsat det resterende beløb på en byggekonto, hvor midlerne også forrentes positivt, indtil de anvendes til konkrete udgifter.

Foreningens økonomi er fortsat sund, og vi har forsøgt at skabe en god balance mellem projekter og drift.

## 5. Bærejersprojekt og opgangsrenovering

Det største projekt i år har uden tvivl været igangsættelsen af bærejersprojektet og det konkrete arbejde i kælderen i nr. 7. Arbejdet blev sat i gang tidligere i 2025 og har krævet omfattende planlægning, tilsyn og koordinering med eksterne rådgivere og entreprenører.

Projektet har fyldt meget både tidsmæssigt og ressourcemæssigt – og har krævet stort engagement fra bestyrelsen. Det er dog et helt nødvendigt projekt for ejendommens sikkerhed og stabilitet, og vi er glade for, at det nu er i gang.

## 6. Udskiftning i andele

I forhold til salg af andele har vi dette år sagt farvel til Sofie Vincent i nr. 9. 3. th. som har solgt til Amalie Lund-Konggaard og Mathias Andreasen som vi derfor vil byde velkommen til foreningen.

Vi har også sagt farvel til Nancy i nr. 9. st. tv., som Nancys søn Nikolaj har solgt til Sigurd Thuesen, som vi derfor også vil byde velkommen til foreningen.

## 7. Fællesskab og samarbejde

Vi afholdt årets forårsarbejdsdag den 13. april 2025, hvor mange deltog og bidrog til at ordne og vedligeholde vores fællesarealer og forening. Det var som altid hyggeligt og effektivt – tak til alle, der mødte op og hjalp til.



# AB Kronborggade 7-9

Vi har også generelt arbejdet på at bruge vores Facebook-side mere aktivt til at informere om praktiske ting og efterspørge hjælp til konkret opgaveløsning.

## 8. Henvendelser, konflikthåndtering og fælles ansvar

Bestyrelsen modtager løbende henvendelser fra andelshavere – både spørgsmål, forslag, bekymringer og klager. Vi gør vores bedste for at besvare dem hurtigt, sagligt og med respekt for både individet og fællesskabet.

I den forbindelse vil vi gerne understrege vigtigheden af, at alle beboere er bevidste om vores fælles ansvar for at overholde og sætte sig ind i husorden og vedtægter. Disse er ikke blot formelle dokumenter, men retningslinjer, vi i fællesskab har besluttet og skrevet under på, og som danner grundlaget for et trygt og velfungerende bofællesskab, og som vi alle har ansvar for at respektere. De er ikke til for at begrænse, men for at sikre trivsel, tryghed og rimelige forhold for alle i ejendommen. Når der opstår uenigheder eller konflikter mellem beboere, opfordrer vi kraftigt til, at man først forsøger at løse situationen direkte gennem en respektfuld og konstruktiv dialog. Mange misforståelser eller irritationer kan løses ved, at man tager kontakt og får talt sammen i øjenhøjde med det samme.

Det er vigtigt at være klar over, at bestyrelsen som udgangspunkt ikke er en konfliktmægler eller dommer og har begrænsede muligheder for at gribe ind i sager, hvor det i praksis bliver ord mod ord. Uden dokumentation, vidner eller en tydelig overtrædelse af foreningens regler, kan vi sjældent tage ensidigt parti. Hvis en klage omhandler brud på husorden, kræves det, at den forurettede part også dokumenterer problemet. På den måde sikrer vi, at bestyrelsen ikke træffer beslutninger på baggrund af rygter eller enkeltstående påstande. Dette betyder ikke, at vi ikke tager henvendelser alvorligt – men at vi som bestyrelse også skal agere retfærdigt og med blik for hele fællesskabet såvel som den enkelte.

Vi minder også om, at vi alle har en rolle i at værne om det gode naboskab og at tage ansvar – ikke kun for egen adfærd ved at overholde reglerne, men også for at bidrage positivt til stemningen i opgangen og gården. Det gør vores forening til et bedre sted at bo for alle.

## 9. Bestyrelsens sammensætning og fremtidigt arbejde

Der har i løbet af året været mange mulige opgaver, som en bestyrelse også kunne tage op, som vi ikke har haft mulighed for. Vi har været færre om opgaverne, og vi har derfor haft fokus på bestyrelsens kerneopgaver og foreningens drift.

Vi vil gerne minde om, at foreningens trivsel og udvikling afhænger af, at flere engagerer sig. Det behøver ikke være som bestyrelsesmedlem – små praktiske opgaver, deltagelse i udvalg eller blot interesse i, hvad der sker, gør en forskel.

## Afslutning

Bestyrelsen takker for et godt og engageret år i foreningen. Vi glæder os til det kommende års samarbejde og ser frem til at løfte både hverdag, projekter og forening i fællesskab.

Efter beretningen blev der åbnet for spørgsmål og kommentarer:



# AB Kronborggade 7-9

En andelshaver spurgte til om der eksisterer et budget til byggesagen, og om der kommer en status? Bestyrelsen svarede, at der ikke var sket mere ud over den første overskridelse, som der allerede var skrevet ud om. Andelshaveren udtrykte efterfølgende nervøsitet for helheden i projektet, som måske kunne være fået

billigere ved en anden løsning. Bestyrelsen oplyste, at den faktisk havde konsulteret en anden ingeniør, som ikke kunne garantere, at en anden løsning kunne gøres billigere.

Der blev spurgt om der var lagt en tidsplan. Hertil svarede bestyrelsen, at bærejersprojektet afsluttes i 2025, mens opgavsprojektet forventes færdigt herover vinteren.

Der blev spurgt om byggesagens dokumenter kan lægges i beboermappen på Flatcom. Dette bekræftede bestyrelsen. Herudover vil bestyrelsen orientere, når der sker nyt i projektet.

Beretningen blev efterfølgende **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsregnskab

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 16.288 kr. efter betaling af prioritetsafdrag på 396.810 kr.

Det blev aftalt, at indtægterne for vaskeriet (saldo: 109.706 kr.) medtages med i driften. Til kommende regnskab.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1.712.984 kr.** (sidste år: 1.829.427 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025, og budgetterer med et underskud på 5.705 kr.

Der blev spurgt til hvilket lån, foreningen har hjemtaget: Det drejer sig om et 30-årigt fastforrentet obligationslån i Nykredit med en hovedstol på 7.695.000 kr. og en obligationsrente på 4 % pr. år.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



# AB Kronborggade 7-9

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Ændring af husorden

Forslaget er begrundet i hensynet til brandsikring af de nye jern, der er belagt med brandsikker belægning.

#### Nuværende ordlyd:

Krybekælder

Opmagasinerings af ejendele er ikke tilladt, medmindre man har fået tilladelse af bestyrelsen. Denne tilladelse sættes på det pågældende materiale.

#### Forslag til ny ordlyd:

Krybekælder

Opmagasinerings af ejendele er ikke tilladt. Det er kun foreningens fællesting, der må opbevares i krybekælder.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Bestyrelsen oplyste efterfølgende, at der kommer en skæringsdato for, hvornår kælderen skal være ryddet. Resten kan evt. ryddes på en arbejdsdag eller fjernes professionelt.

### Forslag 2 - Bankskifte

Bestyrelsen vil gerne vende et muligt bankskifte. Vi vil forslå, at foreningen skifter fra Arbejdernes Landsbank til Nykredit. Dette skyldes i særlighed, at vi i forvejen har alle vores lån hos Nykredit, der endvidere kan tilbyde flere kundefordele, og at vi ikke har oplevet, at der fortsat er nogle fordele ved at være hos Arbejdernes Landsbank.

Inden afstemningen blev der spurgt ind til, om der var nogle omkostninger forbundet med et skifte? Hertil svarede bestyrelsen, at der ikke var nogle gebyrer m.m., men til gengæld bedre lånemuligheder.

Generalforsamlingen gav herefter en positiv tilkendegivelse til bestyrelsen.

## Ad 6 - Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Simon Birch Torbensen (modtog genvalg) og Lars Venbjerg (modtog ikke genvalg) på valg. Derudover gik formand Andrea Vinblad Thuesen af før tid, så der skulle vælges en ny formand - i første omgang for et år.

Ligeledes på valg var de to suppleanter Jacob Stig Nielsen og Birgitte Horsten.

De afgående bestyrelsesmedlemmer blev med applaus takket for deres arbejde.



# AB Kronborggade 7-9

Inden bestyrelsesvalget ønskede en andelshaver på baggrund af en konfliktsituation, som han ikke mente var blevet håndteret på en ordentlig måde af bestyrelsen, en debat om hvordan bestyrelsen fremadrettet skal håndtere konfliktsituationer mellem andelshaverne. Der kom en opfordring til, at den fremtidige bestyrelse lytter til begge parter i en konfliktsag. Herefter fulgte en debat om hvordan husordenen skal ophæves. Det endte med en opfordring til at parterne i en konfliktsag som udgangspunkt skal nedtrappe konflikten og som udgangspunkt løse konflikten selv. I tilfælde af overtrædelse af husordenen kan bestyrelsen inddrages. Et bestyrelsesmedlem oplyste, at bestyrelsen har mulighed for at kunne tilkøbe mæglingbistand.

Herefter var der valg:

Simon Birch Torbensen blev genvalgt, mens Anne Lauritzen, Sigurd Thuesen og Amalie Lund-Konggaard blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer.

Som suppleanter blev Jens Henrik Leth Johansen og Simon Lørring valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesmedlem	<b>Simon Birch Torbensen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Anne Lauritzen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Sigurd Thuesen</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Amalie Lund-Konggaard</b>	på valg i 2027
1. suppleant	<b>Jens Henrik Leth Johansen</b>	på valg i 2026
2. suppleant	<b>Simon Lørring</b>	på valg i 2026

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Simon Birch Torbensen som ny formand.

## Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen informerede om, at gårdlavet sidste år fik afvist gårdrenoveringsprojektet. Bestyrelsen har ikke klaget, men har genansøgt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:25.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

[beboer.sjeldani.dk/forening/kronborggade](https://beboer.sjeldani.dk/forening/kronborggade)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Lars Thorsager (dirigent) og Simon Birch Torbensen (formand)



# AB Kronborggade 7-9



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Kronborggade 7-9
A2	Adresse	C/O SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV
A3	CVR-nr.	68074215

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	10. juni 2025
----------------------------------------	---------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	51.300.000 kr.	26.636 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	4.500.00 kr.	2.336 kr.
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	417 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		



# AB Kronborggade 7-9

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	20.175 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	5.693 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	25.868 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



# 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.”

## Lars Thorsager Jensen

**SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968**

**Dirigent**

Serienummer: f48cd4f4-5eb9-49f5-971a-9d338fde2b22

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-06-11 12:48:17 UTC



## Simon Birch Torbensen

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: 2bbd50ae-30d0-4da2-bc6b-2d3060c757d7

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-13 19:01:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.