

# AB Kronborggade 7-9

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 11. september 2024.

Onsdag den 10. september 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 med bestyrelsens forslag om optagelse af realkreditlån samt indfrielse af to rentetilpasningslån. Generalforsamlingen blev afholdt i mødelokalet, Hørsholmsgade nr. 18.

Tilstede var 16 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Foreningens formand Andrea Viinblad Thuesen bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Winnie Worsøe fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

#### Forslag 1 - Finansiering af projekter (bærejern, opgange, varmecentral)

Bestyrelsen foreslog igangsætning af renovering på ejendommen, optagelse af nyt lån samt indfrielse af to rentetilpasningslån.

Renovering på ejendommen i henhold til bilag, der tillige var forelagt på den ordinære generalforsamling i maj 2024.

Projekt	Pris i DKK inkl. moms
Udskiftning bærejern	1.937.500
Renovering af hovedtrapper	1.065.041
Udskiftning af varmecentral	366.475
Uforudsete udgifter 10%	366.902
<b>I alt</b>	<b>3.705.918</b>



# AB Kronborggade 7-9

## Finansiering:

Renoveringen finansieres ved optagelse af et nyt realkreditlån til dækning af projektet samt indfrielse af foreningens to rentetilpasningslån.

Bestyrelsen søger bemyndigelse til, at optaget et samlet lån på DKK 8.200.000 med følgende forudsætninger:

- endelig hovedstol – ydelse og dermed boligafgift - kendes først på dagen for fastlåsning af renten
- afdragsfrit i op til 30 år
- obligationslån med fast rente i 30 år
- kursen på indfrielse af flexlån, kendes først på dagen for indfrielse.

Lån	Hovedstol	Rente	Afdrag	Årlig ydelse	Pr. andel pr. måned
Obligationslån	8.125.000	4%	0	357.000	1.417
Indfrielse:	Rentetilpasning				
Flexlån	Rentetilpasning 2025	0,20	75.988	79.988	318
Flexlån	Rentetilpasning 2027	0,85	98.000	129.500	514
<b>Stigning pr. måned i alt *</b>					<b>585</b>

Da foreningen har meget få reserver, vil en lånoptagelse få indflydelse på andelskronen. Da den forestående byggesag for hovedpartens vedkommende er vedligeholdelse, vil det være begrænset hvilken værdi der vil blive tillagt valuarvurderingen. Det skal forventes at andelskronen falder med et beløb tilsvarende optagelse af det nye lån, med fradrag af reserver. **Anslået** omkring DKK 170.000 pr. andel. Det skal præciseres, at beløbet er anslået.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** med følgende tilføjelser:

- bestyrelsen bemyndiges til at bruge op til DKK 30.000 på yderligere en tekniker, der skal gennemgå udbedringen af bærejern, omfanget og en pris på projektet.
- 50 % af det nye realkreditlån kan optages med op til 30 års afdragsfrihed, afhængig af kursforskellen på lånet med 10- og 30 års afdragsfrihed.

## Forslag 2 – forslag til vedtægtsændring:

Bestyrelsen stillede forslag om følgende vedtægtsændringer:

### §13.1

#### ændres fra:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Meddelelse skal gives til bestyrelsen senest 3 måneder før fraflytningen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.



# AB Kronborggade 7-9

## Ændres tid:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Meddelelse skal gives til bestyrelsen senest 3 måneder før fraflytningen. **Den fraflyttende andelshaver er medansvarlig for at fremme salget med fornøden hurtighed, for at undgå unødige sagsskridt og forsinkelse af salget. Hvis andelshaveren ikke selv bidrager til at fremme salget, kan andelshaveren ikke nødvendigvis forvente, at fraflytning kan ske 3 måneder efter meddelelsen er givet til bestyrelsen, uanset ovenstående.** Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

## §13.2.b

### ændres fra:

Andre andelshavere, der efter bestyrelsens opslag, der skal foretages senest 1 uge efter modtagelse af meddelelse om fraflytning, deltager i en fremvisning af lejligheden, der skal finde sted inden 14 dage efter bestyrelsens modtagelse af meddelelsen om fraflytning, og som ønsker at købe den pågældende lejlighed, hvilket skal meddeles senest 1 uge efter fremvisningen. Såfremt flere end 1 ønsker at købe lejligheden, trækkes der lod mellem de interesserede. Overtagelse i medfør af denne bestemmelse forudsætter, at overtagerens således ledigblevne andelsbolig sælges i h.t bestemmelserne i § 13, stk. 2 C) eller D).

### Ændres til:

Andre andelshavere, der efter bestyrelsens opslag, der skal foretages senest 1 uge **efter modtagelse af vurderingsrapport samt el- og vvsrapport**, inden 14 dage efter bestyrelsens modtagelse af **vurderingsrapport samt el- og vvs-rapport**, og som ønsker at købe den pågældende lejlighed, hvilket skal meddeles senest 1 uge efter fremvisningen. Såfremt flere end 1 ønsker at købe lejligheden, trækkes der lod mellem de interesserede. Overtagelse i medfør af denne bestemmelse forudsætter, at overtagerens således ledigblevne andelsbolig sælges i h.t bestemmelserne i § 13, stk. 2 C) eller D).

## §14.6

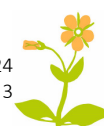
### ændres fra:

14.6 Vurderingsmanden/valuaren skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Vurderingsmandens honorar betales af den fraflyttende andelshaver.

### Ændres til:

14.6 Vurderingsmanden/valuaren skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde den pågældende andelshaver og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. **Der skal endvidere udarbejdes en el- og VVS-rapport. Bestyrelsen skal orienteres om datoen for besigtigelse af lejligheden og har ret til at overvære besigtigelsen.** Vurderingsmandens honorar betales af den fraflyttende andelshaver.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# AB Kronborggade 7-9

## Forslag 3 – forslag til ændring af husorden

Bestyrelsen stillede forslag om følgende ændring til husordenen:

### Ændres fra:

Vedligeholdelse

En hel del klares ved at vi to gange om året holder arbejdsweekend (forår og efterår).

### Ændres til:

Vedligeholdelse

En hel del klares ved at vi to gange om året holder arbejdsweekend (forår og efterår). **Arbejdsdagen vil blive holdt fast den anden søndag i april og den anden søndag i september hvert år.**

Under forslaget efterlyste bestyrelsen en tovholder for arbejdsdagene. Bestyrelsen oplyste samtidig, at de er i gang med en bruttoliste på opgaver der skal udføres.

Sigurd Thuesen meldte sig som tovholder for arbejdsdagene.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:25.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---  
Winnie Worsøe dirigent og referent



# 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.”

## Winnie Schou Worsøe-Petersen

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: a657594b-6c60-48c8-bb82-fe56adc94f5d

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-09-19 18:14:55 UTC



## Andrea Viinblad Thuesen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 101 AB - Kronborggade 7-9

Serienummer: 3c018a6d-1370-485c-bece-72796615f914

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-09-20 05:20:32 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 tidsstempelt 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/validator**