

Referat fra ordinær generalforsamling 20. maj 2015

Onsdag den 20 maj 2015 kl. 18:30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Kronborggade 7-9 i Nørrebro Uniteds klubhus, Husumgade 44 (baghuset).

Foreningens formand Thor Svendsen bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 13 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 15 stemmer.

Ad 1 - Valg af dirigent

Advokat Peter Sindal blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dagsordenen var udfærdiget i henhold til vedtægterne.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning Herunder orientering om byfornyelsessag

Bestyrelsens beretning havde forud for generalforsamlingen været offentliggjort og blev gennemgået af Thor Svendsen:

I bestyrelsesåret fra maj 2014 til maj 2015 har bestyrelsen i A/B Kronborggade bestået af: Thor (formand), Anders (medlem), Lars (medlem), Mette (medlem indtil 1.marts), Simon (først suppleant og siden 1.marts medlem) og Oliver (suppleant).

Det har været et begivenhedsrigt år i bestyrelsen, hvor særligt altansag, byfornyelsesprojekt, omlægning af lån og skift af administrator har fyldt. Derfor blev det desværre nødvendigt med to ekstraordinære generalforsamlinger (vi havde håbet på en).

Derudover har der været almindelig drift, mindre sager og ting som omhandlede enkelte lejligheder.

Bestyrelsen var ny i sin sammensætning, og har i løbet af året hurtigt fået indarbejdet en arbejdsrutine, med 1 månedligt møde, uddelegering af opgaver og kommunikation mellem møderne hvor det har været nødvendigt.

Nedenfor er det i grove træk beskrevet hvad vi har arbejdet med det forløbne år.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Altaner

Opsætningen af altaner hos 19 af 20 lejligheder har fyldt en del. I efteråret med ansøgninger hos kommunen, afklaringer med Altan.dk og sammenlægning af matriklerne for nr. 7 og nr. 9.

Særligt Lars og Simon har lagt mange timer i altansagen, bl.a. fordi By og Bolig ikke har leveret den rettidighed og grundighed i administrationen, som vi kunne forvente.

I foråret er altanerne blevet sat op, arbejdet er blevet fulgt tæt, og vi har bl.a. reageret hurtigt og løst problemer omkring puds, nedløb og lån.

Lars har haft løbende dialog med Altanfolkene, og Simon og Lars har deltaget i byggemøder, samt afleveringsforretning. Bestyrelsen har udarbejdet et budgetoverslag, som By og Bolig har modtaget. Vi kan se at altanerne er blevet betydeligt billigere end budgetteret, fordi vi har kommet problemerne i forkøbet og bl.a. forhindrede kommunens krav om hvide bunde og skærmning mellem nr. 7 og 9.

Desuden var lånemarkedet meget gunstigt da altanlån blev optaget. Så altanerne bliver væsentlig billigere end de 750 kr./md, som var udgangspunktet for beslutningen om altaner.

I forlængelse af at vi har fået etableret altaner, har bestyrelsen indarbejdet altanforslagets retningslinjer for adfærd på altanerne i husordenen. Denne er i øvrigt blevet gennemgået og redigeret.

Byfornyelsesprojekt

På generalforsamlingen 14 vedtog vi at gå videre med ansøgning om byfornyelsesmidler til etablering af badeværelser, i den halvdel af lejlighederne, som ikke har vådrum. Dette er i god tråd med bestyrelsens langsigtede ønske om at huset er moderne og velstandsatsat. Derfor så vi med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen (og efter at have holdt møde med kommunen) en oplagt mulighed for også at indtænkte renovering af tag og udskiftning af vinduer, i sammenhæng med badeværelsesrenovering.

Kommunen tilbyder støtte på 33% efter projektet er afsluttet, samt genhusning af beboere, som skal have lavet bad. Til gengæld har de nogle standarder for godt byggeri, samt for at energihensyn skal indgå i projektet. Dette er hensyn som vi i bestyrelsen i det store hele ser positivt på.

I anledning af byfornyelsessagen blev der i januar holdt en ekstraordinær generalforsamling, som bl.a. gav udtryk for at alle adspurgte uden bad, ønskede dette umiddelbart, og at tag + vinduer var en god idé at have med i projektet.

Derfor er der 1. februar indgivet en ansøgning til kommunen. Endeligt svar foreligger i oktober. I foråret har vi efter dialog med kommunen fået udarbejdet en ny energimærkerapport.

Lån

På gf. 2014 vedtog vi at udskyde en anbefalet låneomlægning af vores lille realkreditlån til foråret, hvor vi alligevel skulle have omlagt vores f5 lån. På den baggrund planlagde bestyrelsen bl.a. en diskussion af foreningens samlede lån og fordelingen af forskellige lånetyper. By og Bolig valgte mod gf., uden bestyrelsens vidne at opsigte lånet alligevel med indfrielse 1. Oktober.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Bestyrelsen forsøgte i første omgang at få dette trukket tilbage/udskudt, hvilket så ud til at lykkes. Men da det stod klart at lånet var opsagt alligevel, måtte vi indkalde til en ekstraordinær gf i december, for at få optaget et nyt lån.

Herefter tog det Realkredit Danmark over en måned at frigive vores gæld til indfrielse med et nyt lån hos LR-kredit.

Bestyrelsen har undgået et tab ved dette, da By og Bolig betaler morarenter for 1.okt.-15. dec., og realkredit Danmark ikke har opkrævet renter herefter.

På den ekstraordinære generalforsamling i januar besluttede vi at omlægge vores f5 lån til to lån, begge med betydeligt lavere renter. Et fastforrentet 2% og et nyt f5 lån.

Foreningens bankforretninger er i den forbindelse blevet overdraget til Arbejdernes Landsbank. De nye realkreditlån er optaget i LR-realkredit

Administratorskift

Som følge af sagen omkring opsigelse af lån, pga. langsommelighed i forbindelse med altansagen, og p.g.a. en generel sagsbehandling hos By og Bolig, som ikke levede op til hvad man ville kunne forvente, valgte vi at indstille et administratorskift.

Vi valgte Sjeldani, som vores nye administratorer, bl.a. på anbefaling af A/B Kastanjegården og gårdlauget.

Administratorskiftet har krævet en del tid. Men vi har en fin dialog med vores nye administrator, som dog har haft nogle udfordringer, bl.a. i forbindelse med at få overdragelse. Med vores nye administration kommer vi også til at spare på administrationsudgiften (+ på porto, fordi Sjeldani har en mere digital løsning).

Bestyrelsen foreslår efter dette skift også et skift af revisor, som har været et ønske i mange år.

Arbejdsweekender

I 2014 blev der i efteråret afholdt en arbejdsweekend, hvor mange ikke kunne deltage, hvorfor vi valgte at afholde en ekstra, for dem som ikke havde deltaget på den første. Primært blev bede, som stod i vejen for altanbyggepladsen fjernet.

I maj 2015 etableres disse bede i en ny pænere version.

Vaskerum og Baderum

I baderummet har bestyrelsen etableret en rengøringsturnus.

Møntindkastet til tørretumbleren gik i stykker. En midlertidig tillidsbaseret løsning, hvor man skulle sætte streger, blev etableret. Desuden er salget af vaskemønter overgået fra Rune og Mette til Rikke og Jonas.

Sager vedrørende enkelte lejligheder

Bestyrelsen har i løbet af året behandlet henvendelser i forhold til enkelte lejligheder. Disse sager er forsøgt løst, så vi som fælleskab tager et ansvar for problemer der er opstået, men med en vægt på at tingene så vidt muligt løses af den enkelte andelshaver.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Beretningen blev taget til **efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2014. Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt underskud på 2.364 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån (166.098 kr.).

Der blev stillet forslag på generalforsamlingen om en anden andelskroneværdi end den maksimalt lovlige andelskroneværdi, der fremgik af regnskabet. Bestyrelsen havde konstateret at den beregnede andelsværdi i årsrapporten ikke var retvisende, idet foreningen siden 1. februar 2015 har optaget lån til altanprojektet med 2,7 mio. kr. Generalforsamlingen var enige om, at andelskroneværdien ikke skulle være unaturlig høj. Der blev herefter stillet forskellige forslag til en ny andelskroneværdi. Ved afstemning blev **andelskroneværdien fastsat til 890.000 kr.** (2014: 838.694 kr.) pr. andelslejlighed.

Der blev stillet spørgsmål til omprioriteringsomkostningerne i note 7 på 53.723 kr. Efter generalforsamlingen er dette spørgsmål blevet stillet videre til foreningens gamle administrator. Når svaret foreligger, vil det blive sendt til foreningens bestyrelse.

Årsregnskabet og andelskroneværdien blev **godkendt med 14 stemmer for**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015. Bestyrelsen havde en række korrektioner til det fremlagte budget og posten finansielle udgifter – renter og bidrag på 180.000 ønskedes udspecificeret. Det korrigerede budget findes på foreningens hjemmeside.

Endvidere besluttede generalforsamlingen at hæve posten vedligeholdelse til kr. 80.000 årligt.

Formanden udtalte kritik af administrator for håndteringen af budgetlægningen. Det endelige budget blev først modtaget få timer før generalforsamlingen.

Med ovenstående korrektioner blev Drifts- og likviditetsbudgettet enstemmigt **godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Forslag 1 - Vedtægtsændring § 24

Nuværende formulering:

§ 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Forslag til ny formulering:

§ 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, **eksempelvis elektronisk fx via mail**, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2 – Vedtægtsændring § 26

Nuværende formulering:

§ 26.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Foreslås ændret til:

§ 26.2 Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal senest 1 måned efter generalforsamlingen have adgang til referatet fx. via mail, eller ved omdeling eller udsendelse.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3 – Vedtægtsændring § 34

Nuværende formulering:

§ 34.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Foreslås ændret til:

§ 34.1 Den reviderede årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget vil blive udsendt, omdelt eller elektronisk være tilgængelig f.eks. via mail sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forslaget blev vedtaget

Generalforsamlingen udtalte at andelshavere der måtte ønske at modtage information på papir fortsat skal have mulighed for det.

Forslag 4 – Ny husorden

Forslag til ny husorden havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen.

Forslaget blev vedtaget

Ad 6 - Valg - Herunder valg af ny revisor

På valg til bestyrelsen var Formand Thor Svendsen, som blev genvalgt. Derudover var Mette Nielsen flyttet, så der skal vælges et bestyrelsesmedlem (for 2 år). Herudover var der, plads i bestyrelsen til endnu et bestyrelsesmedlem for 1 år. Endelig blev Anders Jensen og Michael Hammond valgt som suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Formand	Thor Svendesen	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	Simon Løvring	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	Oliver Jensen	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem	Anders Bak Kristensen	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem	Lars Borch Egevang	på valg i 2016
Suppleant	Anders Jensen	på valg i 2016
Suppleant	Michael Hammond	på valg i 2016

Bestyrelsen blev bemyndiget til at vælge ny revisor til revision af årsrapporten for 2015 og frem.

Ad 7 - Eventuelt

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

Michael gjorde opmærksom på, at han ofte fandt ting i vaskemaskinen fra folks lommer. Husk at tømme lommerne før man vasker tøj.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. 20:31.

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

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

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Peter Sindahl, dirigent - Thor Svendsen, formand - Anders Bak Kristensen, bestyrelsesmedlem
Lars Borch Egevang, bestyrelsesmedlem - Simon Løvring, bestyrelsesmedlem - Oliver Jensen, bestyrelsesmedlem



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Peter Sindal Lundsberg

underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-962135012165

IP: 94.189.37.106

01-06-2015 kl. 12:59:44 UTC

NEM ID 

Anders Bak Kristensen

underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-084513939581

IP: 85.81.8.176

02-06-2015 kl. 08:54:06 UTC

NEM ID 

Lars Borch Egevang Venbjerg

underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-080053445187

IP: 87.72.212.220

03-06-2015 kl. 06:19:14 UTC

NEM ID 

Thor Svendsen

underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-569051601934

IP: 87.72.212.219

08-06-2015 kl. 08:25:28 UTC

NEM ID 

Simon Lørring

underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-924611155953

IP: 87.72.227.142

09-06-2015 kl. 06:58:52 UTC

NEM ID 

Oliver Dennis Sander Jensen

underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 188.178.214.201

23-06-2015 kl. 16:29:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ETKM3-JHMJT-MKGWJ-QQSYV-ZIDQQ-YJ2AY

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/validate>