



## Referat fra ordinær generalforsamling den 27. maj 2024

Mandag den 27. maj 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen AB Kronborggade 7-9 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Nørrebro Park Skole, Jagtvej 34, 2200 København N.

Tilstede var 15 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 stemmer.

Foreningens formand Lars Venbjerg bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Lene Hansen blev valgt som dirigent og Ditte Rønholm som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

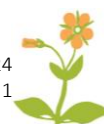
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen har i det forgangne år afholdt ca. et møde om måneden hvor vi har drøftet bestyrelsens arbejdsopgaver og uddelegering af disse.

#### Vigtige begivenheder

I løbet af efteråret 2023 har vi fået foretaget en brandteknisk gennemgang af hele vores ejendom som resulterede i en rapport som pegede på forskellige opmærksomhedspunkter og problematikker. Bestyrelsen igangsatte på baggrund af rapporten en række handlinger for at efterleve brandkravene deriblandt en kommunikation til enkelte andelshavere (særligt i nr. 9) vedr. oplag i opgangene og på fællesområderne som der i højere grad er kommet styr på i dag. Den øgede opmærksomhed på brandsikkerhed kom som bekendt i kølvandet på ulykken i Vanløse hvor en andelsboligforening stort set brændte ned til grunden. Det er derfor vigtigt at vi løbende er opmærksomme på det man kalder den passive brandbeskyttelse som f.eks. at fællesdøre er lukkede, at oplag kun sker på afgrænsede områder og at rørgennemføringer er forsvarligt forsejlet så spredning af flammer/røg mindskes. Vi skal derudover huske vores røgmeldere på opgangene og sørge for at de hele tiden er funktionsdygtige.

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.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9



Derudover mistede vi, jo som bekendt for de fleste, desværre Nancy som døde i starten af året og bestyrelsen er i øjeblikket i dialog med hendes søn Nikolaj som ønsker at sælge lejligheden. Der vil derfor snarest blive annonceret intern/ekstern fremvisning af andelen. Vi vil fremadrettet sørge for at kommunikation om andele til salg også sker på vores facebook-kanal da vi har en oplevelse af at det således når ud til flere.

I vores varmecentral blev der tidligere på året konstateret en utæt ventil som betød der skulle udskiftes en del forgreningsrør og samlinger hvilket blev udført relativt smertefrit. I den forbindelse blev det konstateret at vi inden for 4-5 år skal overveje en total renovering af centralen hvilket bestyrelsen allerede har indhentet tilbud på.

Af mindre begivenheder kan vi nævne at vi fik udført en reparation på en faldstamme i nr. 9 da vi havde konstateret en lunke som på sigt kunne give følgeskader på ejendommen og i den forbindelse fik vi også afproppet en gammel tilslutning og flyttet en regnvandsbrønd. Derudover har bestyrelsen valgt at opsætte indbrudssikring på vores 2 mellemgangsdøre da vi desværre har konstateret en del ubudne gæster i løbet af de sidste par år. Yderligere har vi fået opdateret vores vaskebrugsystem (Miele Logic) således det fremadrettet blandt andet er lettere at bestille en ny brik såfremt det skulle være nødvendigt.

Det som uden tvivl har taget det meste af bestyrelsens tid i det forgangne år er sagen omkring ejendommens bærejern som desværre er konstateret udskiftningsparate samt planlægningen af vores forskønnelsesprojekt omkring opgangene. Som bekendt for de fleste har vi gennem en længere årrække været opmærksomme på problemet vedr. vores bærejern, men vi har nok ikke været tilstrækkeligt vidende omkring problemets omfang hvilket betyder at projektet nu er blevet større og mere akut. På den baggrund har bestyrelsen arbejdet på dels at få kortlagt projektet og få en finansieringsplan iværksat i samarbejde med Sjeldani og AL-bank hvor den samlede bestyrelse var til møde i starten af foråret. På baggrund af dette bankmøde indkaldte bestyrelsen til beboermøde i april måned hvor de foreløbige resultater og idéer om eksempelvis opgangsrenoveringen, varmecentralen også blev fremlagt. Tanken var at vi efterfølgende dette møde ville være bedre klædt på i dag til at træffe konkrete beslutninger så vi kan igangsætte projekterne – hvilket vi håber kan ske snarest muligt.

Rent konstitueringsmæssigt har Birgitte trukket sig som formand grundet private omstændigheder hvilket har betydet at jeg midlertidigt er indtrådt på posten indtil vores GF her i dag. Det har selvfølgelig skabt en del støj i bestyrelsen hvor arbejdet nu skulle fordeles på færre medlemmer som derfor måtte bære mange opgaver alene – her vil jeg gerne sige stor tak til Andrea og Simon som begge har taget en stor del af slæbet og sørget for at vi er kommet i mål – tak for det. I den forbindelse er det vigtigt som mig at sige at balancen i bestyrelsen skal stå mål med opgaverne ellers er konsekvensen at medlemmer trækker sig eller at projekter må vente til den nødvendige kapacitet, er til stede. Derfor betyder det også at det er super vigtigt at folk er opmærksomme på hvordan de kan bidrage til foreningsarbejdet. Det er ikke nok at man melder sig til bestyrelsen – det kræver også at man deltager i selve møderne, i selve opgavehåndteringen og påtager sig opgaver proaktivt.

Der fremkom følgende kommentarer og bemærkninger til beretningen:

Det orienterende beboermøde kunne godt være fordelt over flere aftener

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9



## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024. Da regnskabet var forsinket fra revisor, havde dette ikke været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Det blev bemærket, at dette er meget beklageligt, og at foreningen forventer, at dette ikke gentager sig næste år, hvor det forventes, at regnskab, budget mv. foreligger i så god tid, at der kan blive afholdt et regnskabsmøde forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 48.883,00 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 394.357 kr.

I regnskabet var andelsværdien foreslået til 1.829.508 kr.

Der blev stillet ændringsforslag til andelsværdien på henholdsvis 1.800.000 kr. og 1.829.000 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1.829.000 kr.** (sidste år: 1.850.000 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024. Pga. forsinket regnskab, havde dette ligeledes ikke været lagt op på hjemmesiden forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - vedr. igangsætning af projekt

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte projekt, således som beskrevet i vedlagte projektbeskrivelse, herunder bemyndigelse til at optage realkreditlån og eventuelt midlertidig byggekredit.

Projektets økonomi indebærer renovering af bærejern, renovering af hovedtrapper, renovering af varmecentral samt en buffer på 10 % til uforudsete udgifter på i alt 3.705.917 kr. excl. rådgiver og byggesagsadministration, som bestyrelsen har fravalgt.

Der afventes tilbud på refinansiering og sammenlægning af lån (inkl. ovenstående byggesag). Det vil derfor ikke på nuværende tidspunkt være muligt at give bemyndigelse til bestyrelsen til at optage realkreditlånet, da der pt. ikke foreligger oplysninger om, hvorvidt en omlægning vil være forbundet med en større ydelse og dermed en stigning i boligafgiften.

Det oprindeligt forslag bortfaldt og på baggrund af ovenstående blev der stillet følgende ændringsforslag

### Ændringsforslag:



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9



Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at arbejde videre med projektet, samt undersøge hvad optagelse af lån på 3.705.917 kr. til projektet, samt evt. refinansiering, vil betyde i forhold til en kommende boligafgiftsstigning. Herefter indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling.

Ændringsforslaget blev **enstemmigt vedtaget**

## Ad 6-7 - Valg

---

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Birgitte Horsten, Andrea Vinblad Thuesen og Enzo Hansen.

Andrea Vinblad Thuesen modtog genvalg

Birgitte Horsten og Enzo Hansen modtog ikke genvalg og der var ingen kandidater der opstillede.

Som nye suppleanter blev Jacob Stig Nielsen og Birgitte Horsten valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Andrea Vinblad Thuesen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Simon Birch Torbensen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Lars Venbjerg	på valg i 2025
1. Suppleant	Jacob Stig Nielsen	på valg i 2025
2. Suppleant	Birgitte Horsten	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet Grant Thornton genvalgt.

## Ad 8 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Spørgsmål: Er det muligt at stige 200 kr. i boligafgift, da dette ville akkumulere lidt mere luft i budgettet.  
Svar: Det er ikke muligt at vedtage stigninger i boligafgiften under eventuelt. Et sådant forslag skal stilles på forhånd forud for generalforsamlingen.

Konstatering: I 2019 fik bestyrelsen bemyndigelse til etablering af cykelstativer.  
Svar: Bestyrelsen vil arbejde videre med det.

Spørgsmål: Vaskemaskinen er stået af – kan foreningen købe en ny.  
Svar: Bestyrelsen er klar over, at der er problemer med maskinen, og oplyste samtidig, at det ville være dejligt, hvis der blandt foreningens medlemmer kunne være en person der var ansvarlig for vaskeriet. Interesserede kan henvende sig til bestyrelsen.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9



Spørgsmål: Kan bestyrelsen fremgå/blive rettet på foreningens hjemmeside hos SJELDANI.

Svar: Dirigenten oplyste, at sidste år blev alle beboere og bestyrelse inviteret til den nye platform "flatcom". Det har desværre vist sig, at det er svært at få beboere til at oprette sig på flatcom, hvor foreningens dokumenter blandt andet ligger. De "gamle" hjemmesider vil efterhånden blive nedlagt, og erstattet af nye arkiver for de beboere der ikke har oprettet sig i flatcom. Derudover er tilretning af bestyrelsen på den "gamle" hjemmeside en opgave, som har ligget ved bestyrelsen hos det bestyrelsesmedlem der har vagt at være hjemmesideredaktør.

Et medlem foreslog, at der blev afholdt arbejdsweekend. Dette var bestyrelsen positiv overfor – men gav udtryk for, at der efterlyses hjælp blandt foreningens medlemmer til at arrangere arbejdsweekend.

Gårdlavsrepræsentanten oplyste, at ansøgning på renovering af gården trækker i langdrag hos kommunen. Når projektet går i gang, vil gårdlavsrepræsentanten trække sig fra gårdlavets bestyrelse. Ahorntræet der blev fældet for mange år siden, er ikke kommet igen.

Bestyrelsen oplyste:

- HOFOR vil gerne skifte vandmålere
- Ista vil gerne skifte varmemåler

Der ønskes et beboermøde før den ekstraordinære generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:09.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---  
Lene Hansen (dirigent) og Andrea Vinblad Thuesen (formand)



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	Kronborggade 7-9, 2200 København N
A3	CVR-nr.	68 70 42 15

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	27. maj 2024
----------------------------------------	--------------

### 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.			

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

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	49.614.000	25.760 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	296.667 kr.	154 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver 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.		

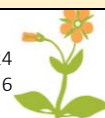
Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	497 kr.
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.		

### Teknisk andelsværdi

Gns kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	21.542 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	5.869 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	27.411 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.		



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9



## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1		
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		
<b>Friværdi</b>	<b>%</b>	
P		
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78 %	
(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.”

## Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-24 08:07:13 UTC



## Andrea Viinblad Thuesen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 101 AB - Kronborggade 7-9

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-06-24 14:21:32 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**