

## Referat fra ordinær generalforsamling 24. maj 2016

Tirsdag den 24 maj 2016 kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Kronborggade 7-9 i loungen på Nørrebro Park Skole, Jagtvej 34.

Foreningens formand Thor Svendsen bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 13 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer.

### Ad 1 - Valg af dirigent

---

Lene Hansen blev valgt som dirigent og Sacha Bekker som referent – begge fra SJELDANI Boligadministration.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dagsordenen var udfærdiget i henhold til vedtægterne.

### Ad 2 - Bestyrelsens beretning

---

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

Det seneste år har især byfornyelsesprojektet med baderum, tag og vinduer fyldt meget. Derudover har bestyrelsen afsluttet altansagen og udestående med tidligere administrator, undersøgt og igangsat renovering af foreningens kloaker, bistået med to andelsoverdragelser og behandlet et par sager relateret til enkelte lejemaal.

Bestyrelsen har holdt et månedligt møde på ca. 2-3 timer hos Anders Jensen.

En stor del af arbejdet er løbende blevet uddelegeret til forskellige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har bestået af Thor, Simon, Lars, Oliver og Anders Bak, som medlemmer og Anders Jensen som deltagende suppleant.

### Byfornyelse

Arbejdet med at få endelig godkendt og forberedt det kommende byfornyelsesprojekt har fyldt meget.

Bestyrelsen har i højere grad end tidligere i forbindelse med dette projekt uddelegeret de forskellige



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

opgaver. Dette har også været nødvendigt for ikke at solde den ekstraordinære beslutning om at aflønne bestyrelsen.

Som primært ansvarlige for bestemte områder kan nævnes:

Finansiering og primær kontakt til Arkitekt og administrator: Thor

Badeværelser: Simon

Tag, Vinduer og forsikring: Lars

El: Oliver

Genhusning: Anders Bak

Vi har valgt Bertel Mortensen, som de fleste af jer allerede har mødt, som teknisk rådgiver på projektet. Han har vist sig at være meget garvet og god til beboerkontakten. Senest har han udarbejdet et meget grundigt udbudsmateriale, som netop er blevet sendt i licitation

## Kloak

I efteråret blev der set en rotte og fundet en rottegang i gården. Efter påbud fra kommunen har vi fået undersøgt vores kloaksystem. Simon har stået for dialogen med forsikring og Kloakrotten, som vi bruger som kloakmester. Der er blevet konstateret en række fejl på foreningens kloaknet. Forsikringen dækker delvist udbedringen af disse. Derudover har bestyrelsen valgt i samme omgang at fremtidssikre kloaknettet, bl.a. med strømpeforing af hovedledningerne og installering af 2 rottespærere ud mod Kronborggade. Prisen bliver samlet omkring 100.000, heraf dækkes ca. 32.000 af forsikringen. Udgiften ligger primært i 2016, hvorfor vedligeholdelsesbudgettet er hævet i år. Dertil kommer en årlig udgift på 3000 kr til vedligeholdelse af rottespærerne.

## Altansag

Altansagen bliver endeligt afsluttet på denne generalforsamling. Efter vi fik sat altaner op i foråret 2015, har bestyrelsen selv færdiggjort altanregnskabet.

Dette fremlægges på generalforsamlingen. Herunder har vi besluttet et ekstraordinært afdrag på altanlånet, fordi den oprindelige hovedstol blev for stor. Desuden har vi fastholdt den tidligere regnskabsmæssige beslutning om at anse alle 19 altaner som værende foreningens. Desuden har bestyrelsen netop selv iværksat en et-års-gennemgang af altanerne.

## Administration

Samarbejdet med vores nye administrator har været forholdsvist omfangsrigt og godt. Vi har skiftet kontaktperson et par gange med har nu Lene Hansen igen. [lh@sjeldani.dk](mailto:lh@sjeldani.dk)  
På byfornyelsessagen har vi Heidi Jeppesen som administrator.

## Sag mod by og bolig

Foreningen havde et mellemværende med By og Bolig, fordi de havde opsagt et lån, som vi endte med at betale morarenter på.

By og Bolig responderede ikke på vores krav, og Sjeldani tilrådede at vi fik en advokat på sagen. Efter advokat Mads Røjkjær skrev til By og Bolig skete der lidt mere, dog vedkendte de sig ikke at skyldte foreningen noget.

Advokaten mente, der var en procesrisiko på den del af kravet, der handlede om kurstab. Derfor endte vi med at indgå et forlig, hvor vi blev kompenseret med 15.000 kr (forskellen på realkredit og morarenter), samtidig frafaldt By og Bolig et krav om den sidste rate på altansagsadministrationen.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

## To overdragelser 1 ny andelshaver

Der har det forløbne år været to andelsoverdragelser, herunder en intern flytning. Vi har sagt farvel til Jonas og Rikke, og velkommen til Jens (og hans sambo Lasse).

## Arbejdsweekend

Vi har kun haft en arbejdsweekend i dette bestyrelsesår, fordi bestyrelsen besluttede at udskyde arbejdsweekenden i efteråret 2015.

Sidenhen har vi besluttet at denne arbejdsweekend konverteres til en forpligtelse hos de enkelte andelshavere om at rydde deres egne loftsrum, så håndværkerne kan komme til at bygge tag i efteråret.

Der vil følge nærmere info om det sidste punkt.

Efter en kort gennemgang blev der stillet spørgsmål til, om det ville være muligt at få referaterne efter bestyrelsesmøderne. Thor Svendsen bekræftede, at han ville sørge for at de blev tilgængelige på hjemmesiden med tilbagevirkende kraft.

Beretningen blev taget til **efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

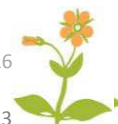
Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015. Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt underskud på 224.569 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån (466.098 kr.).

Thor Svendsen kunne oplyse at forliget, som blev gennemgået under beretningen, først faldt på plads efter regnskabsårets slutning, hvorfor de poster, der omhandler denne, ikke er helt retvisende i forhold til, hvordan det ser ud for foreningen lige nu. Men det vil følge af næste års rapport.

Der blev stillet spørgsmål til de -765.535,00 der er medregnet i henholdsvis note 12 og note 15. Dette beløb kunne der ikke redegøres for på generalforsamlingen, men Sjeldani kontakter revisor for at få en uddybende forklaring af dette. Derfor blev årsrapporten godkendt og underskrevet af bestyrelsen med forbehold for dette.

Der var en del snak frem og tilbage om, hvorvidt altanerne skulle vurderes som en forbedring på ejendommen eller til den enkelte lejlighed. Det kunne her oplyses, at valuaren har medregnet alle 19 altaner i vurderingen af ejendommen, hvorfor forbedringen tilskrives i andelsværdien. Denne snak vendtes der tilbage til under punktet om altaner.

Årsrapporten foreslår andelskroneværdien fastsat til kr. 1.068.168,00. Bestyrelsen fremsatte forslag om 920.000,00, med den argumentation at byfornyelsen vil bringe en masse på nuværende tidspunkt ukendte faktorer, så for at undgå at risikere at skulle devaluere andelskronen næste år, så kun lade den stige en smule i år. Til dette blev der stillet et ændringsforslag af Lars Peter Frederiksen om en andelskroneværdi på 960.000,00. Den maksimale andelsværdi på 1.068.168,00 kom således ikke til afstemning.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Afstemningen om en andelskroneværdi på 960.000,00 endte uafgjort med 7 stemmer for, 7 stemmer imod og 2 blanke stemmer. Dermed blev forslaget nedstemt.

Bestyrelsens forslag om en andelskroneværdi på 920.000 blev taget til afstemning og blev vedtaget med 12 stemmer for, 1 imod og 3 blanke.

Andelskroneværdi blev således godkendt til **920.000,00 kr.** (2015: 890.000 kr.) pr. andelslejlighed.

Årsregnskabet blev **enstemmigt godkendt – med forbehold for ovenstående.**

Efter generalforsamlingen har Sjeldani modtaget følgende svar fra revisor vedrørende ovenstående forbehold: "Dette skyldes at foreningen har valgt at indregne ejendommen til valuarvurderingen og der er blevet aktiveret flere omkostninger til ejendommen i året, end valuarvurderingen kan indeholde, derfor kommer der i note 12 en tilbageførelse af opskrivninger tidligere år. Således at ejendomsværdien er lig valuarvurderingen på 30 mio. Under note 15 RESERVE FOR OPSKRIVNING AF FORENINGENS EJENDOM er termen bare nedskrivning i stedet. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom, skal afspejle de samlede foretaget opskrivninger/nedskrivninger på ejendomme over årene."

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016/2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2016/2017.

Boligafgiften til altaner er budgetteret til 132.600 for 17 altaner. Imidlertid er der kun 16 der bliver opkrævet til altaner. Dette retter Sjeldani op på ved førstkomende lejlighed med tilbagevirkende kraft pr. 1/7 2016.

Ligeledes kunne det oplyses at badeklubben formentlig lukker til efteråret, hvorfor der ikke er budgetteret med et helt års indtægt på denne post.

Der er på nuværende tidspunkt blevet betalt nogle regninger til byfornyelsesprojektet fra de likvide midler. Det er meningen at der skal foreligge et særskilt byfornyelsesregnskab. Når dette foreligger er det ligeledes muligt, at sige mere om, hvordan byfornyelsen kommer til at påvirke boligafgiften – men det kan ikke undgås at den kommer til at stige.

Der kunne ligeledes informeres om, at der fortsat er budgetteret med boligafgift på de andelshavere, der skal genhuses i forbindelse med byfornyelsen. Boligafgiften til foreningen skal fortsat betales, selvom man er blevet genhuset.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

## Ad 5 – Altansag afslutning

---

Thor Svendsen lagde ud med at konkludere, at der nu er sat endeligt punktum for den sag, der har verseret om altanerne.

Der blev igen talt om, at altanerne skal ses som en samlet værdiforøgelse af ejendommen og derfor betales via boligafgiften (med undtagelse af de 2 andele, der har indbetalt kontant).

Bestyrelsen har udarbejdet et altanregnskab, der kan ses til sidst i dette referat. Vær opmærksom på, at dette ikke er opdateret i forbindelse med sagens afslutning.

Torsdag d. 26. maj 2016 vil der være den indledende gennemgang i forbindelse med 1-års gennemgangen.

## Ad 6 – Byfornyelse, orientering om tidsplan mv.

---

Udbudsmaterialet er sendt ud til 5 entreprenører, som har 3 uger til at fremsætte deres tilbud. Materialet blev sendt ud omkring d. 20. maj – den nærmere dato huskedes ikke. D. 31. maj kommer entreprenørerne til et såkaldt spørgemøde. Når de 5 kverter med tilbud er modtaget, åbnes disse samtidigt og foreningen finder således sin entreprenør, der har givet det bedste tilbud.

Det er endnu ikke muligt at sige noget om, hvor meget andelene kommer til at stige i værdi, når badeværelserne er lavet. Dette vil blive nærmere defineret, når man når så langt i processen.

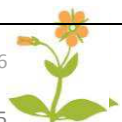
### Genhusning

I forbindelse med genhusning kunne Anders Bak Kristensen informere om, at alle der skal have lavet badeværelse skal genhuses. Der er stadig ikke fastsat en endelig tidsplan for byggeriets begyndelse, da foreningen fortsat ikke har valgt entreprenør, jf. ovenstående.

Det er en god idé at udfylde det tilsendte skema allerede nu. Henvendelse til Anders Bak Kristensen. Man vil som udgangspunkt blive genhuset i sit nærområde, men det er muligt at fremsætte andre ønsker. Husk at begrænsninger kan være svære at imødekomme og at man kun som udgangspunkt kan sige nej til et tilbud og ellers rykkes bagerst i køen. Børnefamilier og ældre har fortrinsret.

Den lejlighed man får tilbudt er som udgangspunkt umøbleret. Flytning ind og ud bliver betalt. Der bliver stillet flyttekasser til rådighed, som skal tilbageleveres efter endt genhusning. Der kan endnu ikke siges noget om, hvor meget man må lade blive tilbage, da der kan være specifikke krav fra entreprenøren. Husk at det er på eget ansvar!

Nærmere information når tiden nærmer sig.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

## Ad 7 - Forslag

---

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Bestyrelsens forslag:

**Forslag:**

§11.1 ændres til:

En andelshaver må kun overlade brugen af sin bolig til andre end medlemmer af husstanden, såfremt bestyrelsen er informeret herom. Ved fremleje skal der foreligge en underskrevet lejekontrakt eller lignende aftale, dette gælder også ved korttidsudlejning. Andelshaveren har ved fremleje fortsat de samme forpligtelser i forhold til foreningen, herunder betaling af boligafgift, deltagelse i arbejdsweekend mv. Andelshaveren har ansvar for, at lejere kender og overholder husordenen.”

§11.2 bevares (om fremleje, først tilladt efter 1 år og i max 2 år ud af de seneste 5)

§11.3 ændres til:

Fremleje eller lån af enkelte værelser er tilladt med bestyrelsens vidende.

§11.4 Ny bestemmelse:

Fremleje af lejligheden i kortere perioder er tilladt, såfremt bestemmelserne i stk. 1 er overholdt. Korttidsudlejning skal desuden bekendtgøres for naboer ved et opslag i opgangen eller lignende. Ved korttidsudlejning skal andelshaver sikre sig, at bestyrelsen har kontaktoplysninger til andelshaver. Det er kun tilladt at fremleje sin lejlighed ud i kortere perioder (f.eks. til turister) i sammenlagt tre måneder over en 1 års periode.

Motivationen bag forslaget var, at få nogle ensrettede regler på området, da vedtægterne i dag ikke har det.

Der var en del diskussion om de nærmere betingelser og problematikker. Bestyrelsen slog fast, at de ikke ønsker at se hver enkelt aftale, men at den skal foreligge, såfremt der opstår tvivlstilfælde. Desuden skal alle informeres i forbindelse med korttidsudlejningen – dette kan gøres ved et opslag i opgangen, så alle har mulighed for at se det – bestyrelsen inklusive. På dette opslag kunne det være smart at skrive kontaktoplysninger på andelshaver eller en eventuel kontaktperson.

Forslaget blev med 11 stemmer for **vedtaget**, hvilket præcis var 2/3 deles stemmer.

Lars Borch Egevangs forslag:

**Forslag 1:**

Andelshaver foreslår, at det gamle baderum nedlægges og sælges fra.

Til dette var der en del diskussion om, hvorvidt rummet skulle sælges fra, eller hvad det ellers skulle bruges til. På denne baggrund stillede Thor Svendsen et ændringsforslag lydende på:

At det gamle baderum nedlægges og laves om til beboerlokale.

Lars Borch Egevangs forslag blev først taget op til afstemning og stemmerne fordelte sig som følger:



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

6 stemte for forslaget, 8 stemte imod og 2 stemte blankt. Forslaget blev således **ikke vedtaget**.

Thor Svendsens ændringsforslag blev taget til afstemning og blev med 10 stemmer for, 4 stemmer imod og 2 blanke stemmer **vedtaget**.

## Forslag 2:

Såfremt ovenstående vedtages bydes der hermed 25.000 kr. kontant for selve rummet samt 450 kr. i månedlig boligafgift.

Prisen for lokalet er udregnet ud fra sidste faktiske handel hvilket afstedkom en pris på 250.000 kr. for selve andelen på 160 m<sup>2</sup>.

Huslejen er udregnet ud fra den allerede fastsatte husleje på godt 4.500 kr. pr måned for de 160 m<sup>2</sup>.

Forslaget blev **forkastet**, da ændringsforslaget ovenfor blev vedtaget.

## Ad 8 - Valg

På valg til bestyrelsen var Oliver Jensen, Ander Bak Kristensen og Lars Borch Egevang, som blev genvalgt uden modkandidater. Endelig blev Anders Jensen genvalgt som suppleant og Jens Fuglsang Ringsholm valgt som ny suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Thor Svendesen</b>	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	<b>Simon Lørring</b>	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	<b>Oliver Jensen</b>	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	<b>Anders Bak Kristensen</b>	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	<b>Lars Borch Egevang</b>	på valg i 2018
Suppleant	<b>Anders Jensen</b>	på valg i 2017
Suppleant	<b>Jens Fuglsang Ringsholm</b>	på valg i 2017

## Ad 7 - Eventuelt

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

Simon Lørring informerede om et opkommende forslag, omhandlende at han ønskede at købe en del af vaskeriets areal for at udvide baderummet i hans erhvervsandel. Men da der ikke kan stilles forslag under dette punkt, var det blot en information om, at et sådant forslag meget vel kunne komme i fremtiden.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. 21:51.



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

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

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

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent - Thor Svendsen, formand - Anders Bak Kristensen, bestyrelsesmedlem  
Lars Borch Egevang, bestyrelsesmedlem - Simon Lørring, bestyrelsesmedlem - Oliver Jensen, bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: A6W20-UWA4N-1607A-EE2EW-NVBZA-7WE41



# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Byggeregnskab - Altaner  
A/B Kronborggade 7-9

Opførsel af 19 altaner, heraf 2 egenfinansieret

	eks moms	inkl. Moms	betalingsdato
Entreprisesum			
Altan.dk			
Hovedentrepri	1827333,00		
gebyrpakke	36964,00		
All-risk forsikr	4000,00		
Aftaleseddel :	19200,00		
Aftaleseddel :	18815,00		
Aftaleseddel :	8595,00		
Aftaleseddel :	3360,00		
Aftaleseddel !	-2000,00		
I alt	1916267,00	2395333,75	
betalt:			
		68.983,75	21-02-14
		1827333,75	24-03-15
		489016,25	11-05-15
		10000	29-05-15
		2.395.333,75	
16-20			
Radiatorer	75000,00	93750	10-10-14
	2040,00	2550	04-10-14
Flint-Sten	28500,00	35625	11-05-15
Brolægger			
Mejlshede	993,00	1241,25	05-05-15
Låsekasse			
Schiøtt	2535,00	3169,5	22-04-15
Overrevne kabler			
Håndværkerudgifter i alt		2.531.669,50	
Rådgivning og byggesagsomkostninger			
Aksel V Jense	4582,10	5727,63	28-04-15
Matrikelsammeldgning		10453,44	20-04-15
Byggesagsgebyr KK		9082	30-07-14

# Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

By og bolig			
Faktura 2155	30000,00	37500	22-11-14
Faktura 2250	24000,00	30000	30-12-14
Administration i alt		92763,07	
Finansieringsudgifter			
Sagsgebyr - bank		9850	
Garanti provision 3x5000		15000	
Omkostninger til kreditforer		13850	
Tinglysningsafgift		42160	
Renter + bidrag marts-juni		20337,74	
i alt		101197,74	
Hensættelser			
til uforudsete efterfølgende		20000	
til administration		11000	
i alt		31000	
Udgifter i alt		2.756.630,31	
udgifter eksklusiv finansiering		2.655.432,57	
pris pr. Altan, ekskl finansieringsomkostninger		139759,6089	
lånesum: 17 altaner+ finansieringsomkostninger		2477111,092	
regulering af lån			
hovedstol marts 15		2700000	
finansieringsomkostninger		101197,74	
pris for 17 altaner		2375913,352	
Beløb til ekstraordinært afdrag		222888,9079	
kontantafdrag efter køb af c		245349,85	13-11-2015
Hovedstol efter afdrag (ny kapital)		2421008,4	
årlig ydelse på lån		124800	
renter+afdrag pr. Altan pr. år		611,7647059	

# 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

### underskriver

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.90.179

21-06-2016 kl. 06:49:31 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

21-06-2016 kl. 06:53:08 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

22-06-2016 kl. 15:22:48 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

22-06-2016 kl. 21:33:12 UTC

NEM ID 

## Thor Svendsen

### underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-569051601934

IP: 87.59.234.245

25-06-2016 kl. 06:46:56 UTC

NEM ID 

## Oliver Dennis Sander Jensen

### underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 87.61.160.96

26-06-2016 kl. 16:17:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A6W20-UWA4N-1607A-EE2EW-NVBZA-7WE41

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>