

Referat fra ordinær generalforsamling den 3. maj 2023

Onsdag den 3. maj 2023 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i AB Kronborggade 7-9 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Nørrebro Park Skole.

Tilstede var 13 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 stemmer.

Foreningens formand Birgitte Horsten bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engell blev valgt som dirigent og Josefine Schultz som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det har været det første år i denne stol for mig og flere andre i bestyrelsen, og vi synes, vi har nået rigtig meget, men er på ingen måde nået i mål med det vi havde håbet, men sådanne er det. Vi har været ramt både af sygdom, manglende tid og travlhed hos medlemmerne hver især, plus der er kommet andre sager ind, der har krævet vores opmærksomhed.

- Vi har i år fået to nye lejere: nr 7 4. tv og nr. 9 3. th – velkommen!
- Vi har fået lavet lyset på bagtrapperne så det ikke længere brænder non stop
- Vi er ved at få styr på den påbudssag fra 2017, som vi pludselig blev gjort bekendt med
- Vi er gået i gang med at se på muligheder for opgangsprojekterne både via fuld betaling og via forskellige puljer
- Vi har haft en vandskade sag der blev afsluttet og en ekstra, der også er afsluttet
- Vi har haft møder med både bank og administrator løbende vedr. vores økonomi, der er sund, småsager større sag mm.
- Vi har set på økonomien i vaskeriet, og den er langt bedre end vi frygtede, vi kører med overskud og vi vil derfor trække vores forslag.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

- Vi har også haft en del dialog med Sjeldani her på det seneste og har drøftet med dem hvorfor vi ønsker at skifte admin. og vi håber at der er grund til at give dem en chance hen over sommeren og det tidlige forår, så vi vil sætte admin-skiftet i bero.
- Men vi har ikke fået afholdt arbejdsdage, mm. Og vi har stadig en lang to-do liste, som vi håber at nå i mål med.

Og i dag skal der vælges to bestyrelsesmedlemmer, fordi både Nadja og Mikkel takker af efter nogle gode produktive år og som altid er suppleanterne også på valg. I år har vi kun haft en suppleant, Mike, Jeg håber at nogle af jer vil stille op og være med til at gøre den forskel som jeg tror vi alle gerne vil have.

Mere personlig formandsberetning

Jeg har efter aftale med bestyrelsen fået lov til at gøre dette til en mere personlig formandsberetning, fordi jeg synes, at vi trænger til en åben dialog om, hvordan vi ønsker, at det skal være at bo her i andelsforeningen, hvilken en tone vi ønsker, hvilket nabofællesskab vi ønsker der skal være mm.

Som jer der deltog sidste år ved, så var det mere af nød end af lyst jeg stillede op. Men jeg vil også gerne tydeligt sige, at noget af det, der fik mig til – på trods - at gøre det, er mit håb om en meget mere social og hyggelig forening, og en tone – både formelt, i handlinger og i det daglige - hvor respekten for hinanden udleveres af alle.

Og en af jer fortalte mig fornyelig om en forening på størrelse med vores, hvor det var helt normalt at mødes i gården til kaffe, grill eller hygge. Og jeg ved, at når vi gør de ting her i foreningen så er det altid hyggeligt.

Men...

Jeg synes på mange måder, at det har været en rigtig ubehagelig opgave at tiltræde bestyrelsen, og det skal ikke være nogen hemmelighed, at jeg har overvejet at trække mig i dag, i utide, fordi jeg ikke etisk har kunnet stå inde for ting, der skete og fordi jeg var rystet over hvad jeg/vi har måttet sidde med.

Eksterne udfordringer

- Manglende mulighed trods gentagende rykkere for at få indsigt i udviklingen mellem foreningens budget og løbende økonomi
- Manglende opkrævninger for vask hvilket en beboer herfra har skullet gøre opmærksom på flere gange.
- Fortsat problemer med de gængse funktionalitet er på den hjemmeside, der stilles til rådighed
- Regnskabet kom så sent at vi ikke kunne gennemgå det med admin. forud for mødet

Interne udfordringer i foreningen

1. I løbet af det sidste år er der andelshavere, der uafhængigt af hinanden, og i fortrolighed har fortalt, at de føler sig utrygge over enten tonen eller enkelte andelshaveres ageren.
2. Jeg har selv oplevet det på samme måde, når jeg tidligere har deltaget på b.la. GF, hvor jeg oplevede rigtig dårlig stemning og nærmest udskamning af enkeltpersoner.
3. Jeg synes det har været svært at følge med i tidligere bestyrelsers arbejde, og jeg ved vi var mange, der var meget overraskede over, det brev der for nogle år siden kom fra en andelshaver til os alle om at man fra bestyrelsens side ville tilbageholde op mod 1/3 af salgsprisen, hvilket var en sag jeg ikke var blevet gjort bekendt med, og heller ikke efterfølgende fik større indblik i. Det var en sag vi tabte.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

4. Jeg mener, at i en sag af så indgribende karakter, hvor man reelt forhindrer et salg, da der er de færreste der vil kunne købe nyt med så stor en tilbageholdelse af pris, må størst mulig åbenhed, kommunikation og transparens søges. Jeg mener at der burde have været informeret langt mere, også om den rådgivning man har fået af eksterne
5. Der har gennem årene verseret rygter om, at vi ikke alle blev tilbudt de samme vinduer, da de for nogle år siden blev udskiftet, men at der i foreningen er nogle der har selvbetalte løsninger og derfor har vinduer, der er en del bedre end dem vi andre har. Mange af os er ikke blevet gjort bekendt med den mulighed. Det ville have været godt, hvis der havde været kommunikeret langt tydeligere ud til alle, at det var en mulighed.
6. Den nuværende bestyrelse overtog afslutningen på en forsikrings sag, hvor vi i mailkorrespondancen kunne se kompromitterende beskyldninger til eksterne parter fra den tidligere bestyrelse om, at en andelshaver muligvis havde lavet forsikringsssvindel. Den slags beskyldninger må selvfølgelig ikke kunne finde sted
7. Derefter kom der en vandskadesag med en andelshaver der løj om skadens årsag til bestyrelsen formentlig for egen vindings skyld
8. Vores forsikringsrådgivningsfirma, rådgav i den sag vildledende og havde desuden formentlig ikke sat sig ordentligt ind i sagen hvilket kunne have kostet os dyrt.
9. Så kom der i sommer pludselig brev fra Kbh. kommune vedr. en 7 år gammel uafsluttet byggesag, der nu var blevet til en påbudssag, hvor vi i den nuværende bestyrelse ingen hjælp har fået fra tidligere bestyrelser, selvom de må have været gjort opmærksomme på den, hvilket vi bl.a. kan se på tidligere korrespondancer
10. Vi har derudover brugt tid vedr. en sag med en andelshaver, der trods meget tydeligt påbud fra bestyrelsen om at overholde husordenen ikke gjorde det hvilket er respektløst i forhold til det fællesskab og de regler der er i vores andelsforening.
11. Endeligt oplevede jeg som formand en bestyrelse, der nærmest ikke ville agere i en sag om generende adfærd, og som ikke ville følge hverken egen husorden eller den rådgivning vi fik fra både ABF og en boligjurist. Det er til gavn for hverken fællesskabet, ansvarsfuldt overfor de enkelte andelshavere eller selve andelstanken, ikke at tage ansvar.

Det er en lang liste og jeg har selvfølgelig overvejet meget om jeg skulle fremlægge de enkelte punkter. Men jeg vil ikke længere sidde med tavs viden, men også selv aktivt arbejde for åbenhed og opfordre alle til, at vi fremadrettet gør alt for at undgå så kedelige sager og dårlig dialog og stemning.

Jeg har derfor også valgt, at jeg ikke trækker mig i utide, af den grund, at det vil være imod mine værdier og personlige integritet, men at jeg i stedet bliver, og fortsat vil arbejde for åbenhed fra bestyrelsen, godt naboskab, omsorg for hinanden. Men jeg håber også at der vil komme en helt anden ansvarlighed og omsorg fra alle både blandt beboere og bestyrelsesmedlemmer.

Jeg håber, at I vil være med til at skabe en andelsforening som det på alle måder er dejligt at bo i. Og vil gerne lægge op til en debat, hvor vi positivt alle ser på hvilke gode tiltag, der kan være med til at styrke fællesskabet i vores forening.

Mh Birgitte Sofia,
Formand

Første handling kunne være, at der var nogle, der tog initiativ til at købe nogle flotte blomster til en beboer, der desværre er i kemobehandling igen.

Tilføjelser til generalforsamlingen:



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Både samtlige medlemmer og bestyrelsen opfordrede til at stoppe med rygter og beskyldninger, men i stedet for at se fremad.

Derudover blev der også mindet om, at det er hårdt arbejde at være medlem af bestyrelsen.

Der blev givet udtryk for til, at bestyrelsens kommunikation var blevet meget bedre til forgangne år, hvilket de skal have ros for.

Et dialogmøde mellem forenings medlemmer vil finde sted i den nærmere fremtid, yderligere information vil følge.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 26.819 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 393.468 kr.

Det noteres at el- og forsikringsudgifterne var højere end forventet, grundet en ændret verdens situation.

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

Derved forblev andelskronen uændret. Til næste års generalforsamling vil en forhøjelse af andelskronen blive taget op igen.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023/2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023/2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Opsigelse af North Risk samarbejde

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at opsiges samarbejdsaftalen med assurance partner North Risk hurtigst muligt.

Årsagen er både direkte forkert og misvisende rådgivning i forbindelse med vandskade i sommeren 2022 og desuden, at vi ikke kan se ideen i at have det mellemlid pt.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** med det forbehold at samarbejdet med assurance partner North Risk ikke opsiges før en anden er fundet.

Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **afvist**.

Forslag 3 - bemyndigelse til indhentelse af administrationstilbud

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indhente tilbud på administrationsaftale med en ny administrator. Valg af en eventuel ny administrator skal træffes på en kommende generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – pris på vask

Bestyrelsen foreslår at prisen for vask sættes op med 2,00 kr.

Dette forslag blev trukket tilbage af bestyrelsen.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling blev Lars Borch Egevang og Simon Birch Torbensen valgt til bestyrelsen. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Nadja Tango Olsen og Mikkel Langfond, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at de ikke ønskede genvalg.

Som suppleanter blev Micheal Hammond og Lars Peter Frederiksen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Birgitte Horsten	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Simon Birch Torbensen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Andrea Vinblad Thuesen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Enzo Hansen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Lars Venbjerg	på valg i 2025
1. Suppleant	Micheal Hammond	på valg i 2024
2. Suppleant	Lars Peter Frederiksen	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Pernille Venbjerg meldte sig til et festudvalg og stiller sig til rådighed for bestyrelsen.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet på dette punkt:

Foreningen skifter over til Flatcom i stedet for det gamle hjemmesidesystem. Her kan medlemmerne tilgå foreningen dokumenter såsom referat, regnskaber og vedtægter. Flatcom kan bruges på både app og gennem internet browser. Foreningens medlemmer besluttede at beholde Facebook som primært kommunikationsredskab, da dette fungerer godt for de fleste beboere.

Københavns Kommune har i øjeblikket forskellige puljer til renovering og optimering af energimærker. Dette indbefatter solceller, nye tage og vinduer. Dette vil administrator Charlotte Engell gå videre med.

Den tidligere formand tog muligheden for at sige et par ord, da sidste års generalforsamling blev afbrudt. Han havde derfor ikke muligheden for at tage afsked med posten på ordentlig vis.

Parknet holder generalforsamling den. 30 maj til dem der er teknisk interesseret. Lars Peter vil videresende invitationen. Deres hjemmeside er: <https://parknet.dk/>

Telefon: 36 90 60 00

Mail: brugerservice@parknet.dk

Lars Peter opfordrer foruden beboerne til at slukke vaskemaskinerne efter brug og at huske at skifte røgalarmernes batterier.

Medlemmerne blev mindet om, at foreningen ikke har en vicevært.

Bestyrelsen minder om, at hvis man ønsker at skrive til dem, skal der skrives en mail til bestyrelsen.

Foreningen sagde tak til bestyrelsen for deres arbejde.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:30.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Charlotte Engell (dirigent) og Birgitte Horsten (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 07 42 15

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	03-05-2023
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?		

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	51.601.000	26.792
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		

F3	183.000	95
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	501
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.		



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Teknisk andelsværdi		Gens kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	22.619
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.117
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	28.735
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	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

Friværdi		%
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 registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Birgitte Sofia Horsten

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: 133b5f21-df76-4364-989b-7ed7bbc36ba3

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-01 16:04:17 UTC



Eva Charlotte Engell

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: d10da8d7-9b10-4d26-8e2d-27c77d39f837

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-06 10:05:05 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 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>