

Referat fra ordinær generalforsamling den 25. maj 2021

Tirsdag den 25. maj kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt virtuelt på Teams.

Tilstede var 16 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 stemmer.

Foreningens formand Oliver Jensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Else Djørup fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Velkommen alle hér på Teams

Siden sidste ord. GF i sep. 20, har vi igen oplevet aflysninger udsættelser og nedlukninger af Danmark som har påvirket os alle. Nu ser det igen heldigvis ud til at lysne og lette. Vi håber i alle er vel og ved godt mod.

Siden sidst har Jens i nr 9 4tv solgt sin lejlighed til hans søster Signe der nu bebor denne sammen med Alberte → hjertelig velkommen til jer.

Saskias lejlighed er under salg og vi vil derfor ønske Saskia super held og lykke fremover.

Vi har fået rensset alle 4 køkkenfaldstammer, hvilket forløb smertefrit.

Vi afholdt ekstra ord. GF d 28/1-2021, hvor vi besluttede at skifte TV og internet udbyder til Parknet, hvilket forløber efter planen.

Vi har omlagt lån til Altaner og badeværelser der udløser fald i afdrag og dermed fald i mdl ydelser, samt fælleslån.

Anne sagen, der har kostet meget arbejde og krævet meget energi af bestyrelsen, køre stadig. Der har været skønsmand på, og vi afventer nu videre juridisk forløb. I bliver informeret når der er afgørelse i sagen.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Vi har i bestyrelsen været påvirket af at have travlt, hvilket bl.a. gør sig gældende ift. Opgangs/jern-projektet. Vi har mærket efter og drøftet frem og tilbage, og konkluderer at vi ikke har tids-kapacitet til at gennemføre projektet det kommende år, hvorfor vi gerne vil sætte dette i bero i et år.

Økonomisk set kan vi ej heller alene ved lånoptag som følge af allerede omlagte fælleslån, kunne finansiere projektet. Der vil vi stå meget stærkere når vi om ca 18 mdr skal omlægge et større F5 lån på mere end 3 mill.

Vi arbejder stadig på nogle korte procedure-skriv til vores hjemmeside for hhv. "Velkommen", "Skal du sælge", "Skal du renovere", "Skal du fremleje ud" og "Skal du ferie-udleje".

Vi arbejder også stadig på cykelstativerne og deres mulige placering.

Derudover håber vi på en snarlig dejlig varm sommer og glæder os over at baghusets stillads endelig er nedtaget.

Og så skal vores kære hus nu være filmstjerne☺

Kh Bestyrelsen

...herved kort fra Simon eller Birgith vedr. "Gårdprojektet".

Projektet med reovering af gården trækker ud. Der vil inden for de kommende 4-6 uger blive taget prøver for forurenede jord. Hvis det viser sig at der er forurenede jord, skal gårdprojektet indrettes efter dette. Vil man ændre på dække, hvor der er forurenede jord - f.eks. lægge nye fliser, skal der køres forurenede jord væk, hvilket indebærer store omkostninger.

Der kan ikke forventes nedgang i bidrag til gårdlauget de kommende 3-4 år.

Simon forsætter i bestyrelsens 1 år endnu, men vil gerne stoppe derefter.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020/21, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 65.638 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 177.447 kr.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	49.300.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.597 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	20.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	10 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	40,75 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	19.658 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	6.629 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	26.287 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2015)
----	--	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	75,05 %
----	--	---------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, findes der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 1.650.000 (sidste år: 1.500.000 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende fremgangsmåde for salg af andel

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 15.0 i foreningens vedtægt

§ 15 - Fremgangsmåde

- 15-0 Inden planlægning af både intern og ekstern fremvisning pålægges det sælgende andel at rekvirere vurderingsrapport hos eksternt konsulentfirma samt el og vvs-tjek og efterfølgende udbedre de punkter som måtte fremgå indenfor el, vvs, tømrer eller murer. Vurderingsrapporten skal herefter endelig godkendes af bestyrelsen. Først herefter kan den egentlige salgsproces igangsættes. Efter ekstern fremvisning har sælger 14 dage til at fremsende relevante oplysninger vedrørende salget til både køber og administrator, og



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

således sørge for at alle 3 parter sættes i kontakt med hinanden, samt at administrator kan udarbejde overdragelsesdokumenter.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Birgith Johansen og Lars Venbjerg på valg. Lars modtog genvalg. Derudover skulle bestyrelsen suppleres med 1-2 medlemmer. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Nadja Tange-Olsen og Mikkel Langford valgt.

Som suppleant modtog Mike Hammond genvalg og Signe Fuglsang Ringsholm blev nyvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Oliver Jensen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Nadja Tange-Olsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Lars Venbjerg	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Jens Henrik Johansen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Langford	på valg i 2022
1. Suppleant	Signe Fuglsang Ringsholm	på valg i 2022
2. Suppleant	Mike Hammond	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv. Første møde i den nye bestyrelse finder sted d. 1. juni 2021 kl. 18 i gården.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Opgangene trænger til renovering. De seneste 10-12 år er dette projekt blevet skubbet og andre mere hastende projekter er blevet prioriteret. Der er indhentet tilbud m.m. på entreprisen, men desværre er der ikke kapacitet i bestyrelsen det kommende 18 måneder til at igangsætte projektet. Måske den nyvalgte bestyrelse tilføjer nye kræfter, så dette projekt kan blive opprioriteret.

Der blev spurgt til status på cykelstativer, front. Birgith kunne fortælle at kommunen er ansøgt – hvis de godkender projektet betyder det, at de tager sig af vedligeholdelse. Udgifterne til etablering af cykelstativer kan holdes nede ved, at foreningen selv laver arbejdet på en arbejdsweekend i stedet for at hyre et firma.

Vær omhyggelig med ikke at stille cykler foran døren til Astrids værksted.

Bestyrelsen fik ros for at være meget orienterende og hårdtarbejdende.



Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:50.

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

kronborggade.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---
Else Djørup (dirigent), Oliver Jensen (formand)



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.

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

Else Djørup

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:12265347

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-28 07:19:36Z

NEM ID 

Oliver Dennis Sander Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-05-28 08:09:12Z

NEM ID 

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>