

AB Kronborggade 7-9

Referat fra ordinær generalforsamling den 13. april 2026

Mandag den 13. april 2026 kl. 17:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Nørrebro Park Skole, Jagtvej 34, 2200 København N

Tilstede var 17 andele, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i 19 stemmer (ud af 21).

Foreningens formand Simon Birch Torbensen bød velkommen.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Erik Lennart Petersen som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer og medarbejderne, ligesom telefonnumrene er de samme.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Formanden aflagde følgende beretning:

Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsen blev ved generalforsamlingen 2025 udskiftet, med undtagelse af ét medlem. På trods heraf har der været et utroligt godt samarbejde og en god stemning hele vejen igennem. Tak til alle de nye medlemmer for den energi og indsats, de har bragt med sig!

Der er afholdt bestyrelsesmøde ca. én gang om måneden, hvor både medlemmer og suppleanter har deltaget. Derudover har der løbende været projektmøder vedrørende bærejersprojektet og fyret.

Bestyrelsen har sat stor pris på, når andre andelshavere er trådt til, eksempelvis med hjælp til at bestille låsesmed, lukke VVS ind, afkalkning af vaskemaskiner eller tømme fyrrummet. Tak til jer for indsatsen!

På trods af den utroligt velfungerende bestyrelse ønsker jeg at træde tilbage som formand. Jeg vil dog fortsat stille op til bestyrelsen som menigt medlem for at sikre, at bærejersprojektet kommer helt i mål, få serviceaftale på plads vedrørende fyret samt styre den generelle økonomi i projekter og forening, hvis der er opbakning til det.



AB Kronborggade 7-9

Nye andelshavere

Siden sidst er Lars og Pernille fraflyttet Kronborggade nr. 7, st. tv, og i stedet har Mathias og Hannah overtaget lejligheden og erhvervet. Stort tillykke og velkommen til dem!

Arbejdsdage

Der er siden sidste generalforsamling afholdt to arbejdsdage, hvor vi blandt andet har nået at spartle mellemgangen, slibe og oliere bordpladen i cykelrummet, rense riste samt udføre diverse oprydning- og rengøringsopgaver.

På de to arbejdsdage er der ikke blevet prioriteret at 'hygge' om opgaverne. Vi kunne derfor godt tænke os at have mere fokus på det fremover, så vi kommer tættere på hinanden og øger sammenholdet.

Vi vil senere fremsætte forslag om at reducere arbejdsdagene fra to korte til én længere pr. år, hvor der både prioriteres arbejde og hygge. Denne kunne vi tænke os at placere i sensommeren.

Derudover vil vi fortsat gerne have et overblik over, hvem der laver "usynligt" arbejde for foreningen.

Indbrud

Vi har haft indbrud i nr. 9, hvor mange loftsrum blev brudt op. Der er blevet sat metalskinner op for at gøre det sværere at bryde dørene op.

Det hjælper dog lige vidt, hvis dørene ikke er lukket korrekt. Vi opfordrer derfor alle til at huske at lukke døre til bagtrappen, mellemgange og hoveddøre korrekt efter sig.

Energimærke

Vi har fået fornyet vores energimærke, hvilket er et krav hvert tiende år. Begge opgange har fået energimærke C, det samme som sidst. Baseret på rapporten er der, udover isolering af ikke-isolerede brugsvandsrør, ikke meget at komme efter. Dette har ikke været en prioritet for bestyrelsen, da større projekter og opgaver har taget tid.

Bærejern

Budget XGF 2024: 1.937.500 kr. Blev justeret til 2.495.250 kr. i februar 2025. Dette blev kommunikeret ud den 27. februar. Årsag til merudgifterne skyldes, at priserne på jern steg med knap 300.000 kr. fra overslaget til indgået aftale. Ydermere havde entreprenøren i overslaget estimeret udgifter til ingeniør for 250.000 kr. Det viste sig dog at spændet fra ingeniøren hed 250.000-400.000 kr. Posten forventes i alt at løbe op i ca. 425.000 kr. Pt. har vi realiserede udgifter for 2.300.000 kr. og har ca. 350.000 kr. tilbage i forventede udgifter.

Varmecentral

Budget XGF 2024: 366.475 kr.

Realiserede udgifter pr. 1. april 2026: 70.000 kr.

Grundet udfordringerne med varmen valgte bestyrelsen at renovere varmecentralen efter rådgivning fra Heegaard & Andersen. Med en serviceaftale håber vi, den kan holde 3-5 år endnu.

Opgang

Budget XGF 2024: 1.065.041 kr.

Projektet er endnu ikke igangsat. Der er behov for, at der nedsættes en projekt/arbejdsgruppe, og at priserne på tilbuddet opdateres.

Uforudsete udgifter

10 % af samlede projektsum = 366.902 kr.



AB Kronborggade 7-9

Rådighedsbeløb

Baseret på indestående i Nykredit, modregnet de resterende udgifter til bærejersprojektet og varmecentralen, har vi ca. 1.400.000 kr. tilbage, der med fordel kan bruges til opgangsprojektet i nr. 7 og 9.”

Herefter blev der åbnet for kommentarer og spørgsmål fra andelshaverne:

En andelshaver foreslog, at en arbejdsopgave til næste arbejdsdag kunne være at fikse bagdøren i nr. 9, da den ikke smækker ordentligt. Det var der bred opbakning til fra generalforsamlingen.

En anden andelshaver spurgte ind til om lejlighedsdørene stadig var en del af opgangsprojektet? Bestyrelsen svarede, at det var en opgave for arbejdsgruppen at se, hvad der var budget til. Der ligger et projektforslag, hvor de enkelte elementer (døre, vægge, trapper, etc.) kan til- eller fravælges. Det blev foreslået, at delelementerne blev gennemgået på en ekstraordinær generalforsamling eller et beboermøde, men bestyrelsen understregede, at den frivillige arbejdsgruppe får mandat til at udvælge projektets delelementer inden for en finansiell ramme, så resten af andelshaverne ikke efterfølgende kan komme og kræve en anden prioritering. Efterfølgende meldte følgende sig til arbejdsgruppen: Andrea Viinblad Thuesen, Mathias Nyborg Andreassen, Victoria Mørck Madsen og Oliver Dennis Sander.

En andelshaver spurgte til istas gentagne henvendelser om udskiftning af varmemålere. Målerne er over ti år gamle, men skal de udskiftes? Bestyrelsen oplyste, at den i første omgang havde fravalgt en udskiftning, da den ikke har hørt noget om, at nogle af målerne ikke længere virkede, og fordi det vil koste foreningen 75.000 kr. at udskifte målerne. Men der vil være løbende være fokus på, om de også fremadrettet virker.

Efter debatten blev beretningen taget **enstemmigt til efterretning**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.332.176 kr., hvilket dog inkluderer udgifterne til bærejersprojektet.

Andelskronen var fastsat til **1.740.965 kr.** (sidste år: 1.712.984 kr.).

En andelshaver udbad sig en forklaring på, at der i regnskabet var foretaget ændringer i reserveverne: Dels var reserven til større vedligeholdelsesarbejder nedsat fra 4.000.000 til 2.500.000 og dels var reserven til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen hævet tilsvarende fra 500.000 til 2.000.000.

Bestyrelsen forklarede, at reserven for vedligeholdelsesarbejder var nedsat, fordi bærejersprojektet nu nærmede sig sin afslutning og nedsættelsen svarede til udgiften til projektet. Omvendt var reserven til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen hævet, så foreningen fremadrettet kan bruge reserven til at holde andelskroneværdien stabil og imødekomme fremtidige vedligeholdelsesarbejder og fald i valuarvurderingen. Det blev samtidig bemærket, at andelsværdien pr. indskudt andelskrone stadig ville stige med ca. 28.000 kr., hvis den aktuelle årsrapport blev godkendt.

Årsrapporten blev herefter **enstemmigt godkendt**.

AB Kronborggade 7-9

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026-2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026. Der budgetteres med et lille overskud på 12.761 kr.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - 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 også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at nogle af lånene kun vedrørte nogle af andelshaverne, og vedkommende udtrykte ønske om, at det i regnskaberne fremadrettet fremgår hvilke lån, der vedrører f.eks. drift og projekter. Det blev aftalt, at revisor i næste års regnskab nævner specifikt, hvad de enkelte lån omhandler.

Forslaget blev efterfølgende **enstemmigt vedtaget**

Forslag 2 – ændring i vedtægt og husorden vedr. skifte fra to til én årlig arbejdsweekend

I indkaldelsen foreslog bestyrelsen, at man ændrede i foreningens vedtægt og husorden, så der ikke længere skulle være to årlige arbejdsweekender i foreningen, men kun én. Dirigenten foreslog inden behandlingen, at man for at skabe fleksibilitet ændrede formuleringen til ”en til to gange om året”. Efter en kort debat blev det aftalt dels at stemme om den ændrede formulering, og dels at det rettes både i husordenen og i vedtægten (hvilket dels krævede, at mindst 2/3 af andelshaverne er til stede, og dels at mindst 2/3 del stemte for).

Den nuværende tekst i husordenen ændres således fra:

Vedligeholdelse

Der er ikke ansat nogen vicevært i foreningen, så alle har et ansvar for at holde huset, fællesarealerne og området omkring huset i orden.

En hel del klares ved, at vi to gange om året holder arbejdsweekend (forår og efterår). Arbejdsdagen vil blive holdt fast den anden søndag i april og den anden søndag i september hvert år.

Bestyrelsen/arbejdsgruppen kommer med forslag til opgaver der udføres på arbejdsweekenden.

Hver andel opfordres til at være repræsenteret ved begge arbejdsweekender eller at påtage sig en arbejdsopgave på et andet tidspunkt efter aftale med bestyrelsen/arbejdsgruppen.

Ved udeblivelse – uden aftale om en anden opgave – opkræves 500 kr. på huslejen.

Datoerne for arbejdsweekenden bekendtgøres til andelshaverne senest en måned før.



AB Kronborggade 7-9

til:

Vedligeholdelse

Der er ikke ansat nogen vicevært i foreningen, så alle har et ansvar for at holde huset, fællesarealerne og området omkring huset i orden.

En hel del klares ved, at vi en til to gange om året holder en arbejdsweekend. Datoen for en arbejdsweekend bekendtgøres til andelshaverne senest en måned før.

Bestyrelsen/arbejdsgruppen kommer med forslag til opgaver, der udføres i arbejdsweekenden.

Hver andel opfordres til at være repræsenteret ved arbejdsweekenden eller at påtage sig en arbejdsopgave på et andet tidspunkt efter aftale med bestyrelsen/arbejdsgruppen.

Ved udeblivelse – uden aftale om en anden opgave – opkræves 500 kr. på huslejen.

Den nuværende tekst i vedtægten ændres fra:

§9.6 Bestyrelsen indkalder to gange årligt (forår og efterår) andelshaverne til arbejdsdag.

til:

§9.6 Bestyrelsen indkalder en til to gange årligt (forår og efterår) andelshaverne til arbejdsdag.

Efterfølgende blev forslaget **enstemmigt vedtaget**

Ad 6-7 - Valg

På valg til bestyrelsen var formand Simon Birch Torbensen (ønsker genvalg som bestyrelsesmedlem, men ikke som formand) og bestyrelsesmedlem Anne Lauritzen, samt de to suppleanter Jens Henrik Leth Johansen og Simon Lørring. Alle blev genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesmedlem	Simon Birch Torbensen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Anne Lauritzen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Sigurd Thuesen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Amalie Lund-Konggaard	på valg i 2027
1. suppleant	Jens Henrik Leth Johansen	på valg i 2027
2. suppleant	Simon Lørring	på valg i 2027

Ingen meldte sig i første omgang som formandskandidat, men på bestyrelsens efterfølgende møde konstituerede bestyrelsen sig med Sigurd Thuesen som ny formand

Som revisor blev revisionsfirmaet Grant Thornton genvalgt. Som administrator blev By&Bolig genvalgt.



AB Kronborggade 7-9

Ad 8 - Eventuelt

En andelshaver spurgte ind til gårdprojektet. Vi en telefon fortalte bestyrelsessuppleant Simon Lørring, at projektet forventes at blive endeligt godkendt af Københavns Kommune inden for få måneder, hvorefter projektet kan sendes i udbud. P.t. er der opsparet ca. 2.000.000 kr.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at nu hvor tørrerummet på loftet af brandsikkerhedsmæssige hensyn er blevet ryddet, skal der ikke stilles ting derop igen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:05

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

<https://beboer.byogbolig.com/forening/kronborggade/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Lars Thorsager (dirigent) og Sigurd Thuesen (formand)

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.”

Lars Thorsager Jensen

Dirigent

Serienummer: 7842fa8e-3dc1-4943-802f-92d9d61db880

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-16 11:15:03 UTC



Sigurd Viinblad Thuesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: b26f66a5-d2d0-4154-8a41-e2234f180aac

IP: 193.163.xxx.xxx

2026-04-17 09:54:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.