

Referat fra ordinær generalforsamling den 18. maj 2017

Torsdag den 18. maj 2017, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Loungen på Nørrebro Park Skole, Jagtvej 34.

Tilstede var 12 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens formand Thor Svendsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Sonny Schneider fra SJELDANI blev valgt som både dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Foreningens formand Thor Svendsen kunne berette følgende:

- Byfornyelsessagen har været foreningens altoverskyggende projekt for det forgangne år. Der har været en del kommunikation, og oplevelsen deraf har været, at entreprenøren ikke altid har været så nem at få i dialog. Det opfattes dog som værende meget normalt.
- Vandskade i Kronborggade 7 1.th. er delvis dækket af forsikringen.
- Graffiti-aftalen med eksisterende firma er ikke tilfredsstillende. Foreningen har efterspurgt at få et nyt tilbud, hvori der ønskes en klausul. Graffiti skal bortfjernes inden 8 dage, og andelshaverne opfordres til at holde et øje med om det borttages. Det blev samtidig konstateret at det har været tiltagende i byggeperioden.
- Kloaksagen i foreningen blev drøftet ganske kort. Skaden er nu udbedret og en "strømpeforing" er udført.
- Tegninger er sendt til gentegning, ifm. byfornyelsessagen, som snart ses som afsluttet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på -64.090, som var forventeligt i forhold til det tab foreningen led fra tidligere administrator, en sag der nu er afsluttet.

Andelsværdifastsættelsen blev drøftet livligt blandt de fremmødte.

Synspunkter blev drøftet, der blev drøftet for og imod en henholdsvis konservativ værdi, samt en mere vidtgående.

Der blev sat to tal til afstemning; 1.050.000 samt 1.005.000.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1.005.000 kr.** (sidste år: 920,000 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

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

Forsamlingen spurgte ind til altanlån samt badeværelsesudgiften, som det kunne oplyses afdrages separat.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**, med det forbehold at byggesagens regnskab ikke ville påvirke årets kommende budget.

Ad 5 - Drøftelse af hvad fælleslokalet (det hidtidige baderum) skal benyttes til

Det tidligere baderum, og anvendelsen blev drøftet.

Der kom flere gode bud på en anvendelse, hvor input som etablering af nyt moderniseret fællesbaderum, med badekar på løvefødder, etablering af et nyt vaskeri, samt en spa, som var af mest vidtløftig karakter.

En re-indretning af baderummet hvor et værksted med mulighed for cykelværksted, bestyrelseslokale med en lille køkkenniece vandt større tilslutning.

Det blev besluttet at nedsætte et "Fælleslokale-udvalg" bestående af Jacob Nyborg Andreassen og Mick Hammond., som vil se på en løsning for rummet, og melde tilbage til bestyrelsen med en handlingsplan derpå.



Ad 6 - Forslag

Forslag til ordinær generalforsamling torsdag d. 18 maj 2017

Forslag 1 - Huslejestigning

Bestyrelsen foreslår på baggrund af byfornyelsessagen en huslejestigning.

For at begrænse huslejestigningen foreslår bestyrelsen at bruge lige under 400.000 kr. af foreningens likvider på byfornyelsen (til at optage et mindre lån for tag og vinduesdelen).

Således vil der være omkring 200.000-250.000 kr. i likvider på foreningens konto herefter. Dette foreslås bl.a. på baggrund af dialogmødet, hvor et flertal af beboerne ønskede en pause i byggerierne. Samtidig er en god likviditet en vigtig sikring af foreningen.

Af driftsbudgettet for 2017 er der et overskud på 123.000 kr., hvis man fraregner nedskrivningerne af altaner samt inventar. (Da vi afdrager på altanlån kan dette godt forsvares).

Derfor foreslår bestyrelsen at huslejestigningen for tag og vinduer (for alle), skal afspejle det forventede afdrag på et 30 årigt F5-lån i.f.b.m., minus 100.000 kr. årligt.

Den forslåede huslejestigning med virkning fra 1. juli 2017 foreslås til at være:

Generelt for **alle** andelshavere inkl. erhverv: **250 kr./md.**

For beboere, der har fået lavet **badeværelse**: **800 kr./md.**

Se i øvrigt bilag med økonomioversigt over byfornyelsesprojektet. Der blev stillet et ændringsforslag til ovenstående af Thor Svendsen som foreslog følgende:

Generelt for **alle** andelshavere inkl. erhverv: **270 kr./md.**

For beboere, der har fået lavet **badeværelse**: **750 kr./md.**

Forslaget blev **vedtaget**, med det forbehold at der forinden næste generalforsamling er opgjort en korrekt opmåling af foreningens andel. Der rettes henvendelse til BBR. Efter næste generalforsamling vil reguleringen skulle fordeles efter ny fordelingsnøgle, baseret på kvm².

Forslag 2. – Vaskeri -nyt betalingssystem

Forslag til generalforsamlingen A/B Kronborggade 18/5 2017

Nyt Miele betalingssystem til fællesvaskeriet

Forslag

Der foreslås et nyt pengeløst betalings- og reservationssystem fra Miele til fællesvaskeriet.

Fællesvaskeriet består i dag af to Miele industrivaskemaskiner og én Miele tørretumbler. Vi har indtil nu haft manuelt møntindkast (Bøvlingbjerg) til hver af de to vaskemaskiner og siden 2014/15 (?) et

(tillidsbaseret) stregsystem til tørretumbleren, og salg af vaskemønter. Det er ikke længere muligt få teknisk



Andelsboligforeningen Kronborggade

support fra Miele til de to møntindkast, og der er ingen kontrol med, om foreningen får alle de vaske/tørreindtægter, der tilkommer foreningen, eller om der et "svind".

Miele har udviklet et nyt, internetbaseret betalingssystem Miele Logic+, som indebærer en række fordele:

*Alle andele udstyres med et (personligt) Miele vaskekort, som bruges ved betaling. Der skal altså ikke længere købes vaskemønter, eller hæves kontanter.

*Det er muligt at reservere tider og evt. sikre adgangskontrol til vaskerummet.

*Systemet betjenes via en fælles terminal, og der kan desuden etableres en internetløsning, hvor man kan se sit forbrug og reservere tider via nettet.

*Systemet kobles via internettet op til administrator, som hver måned trækker de enkelte andeles forbrug via huslejen. Vores administrator Sjeldani har allerede erfaring med Miele systemer i andre foreninger, og administrationen er inkluderet i vores nuværende aftale med Sjeldani. Der bliver altså ingen merudgifter til administration i den forbindelse.

*Systemet kan fungere 24/7, men der kan også sættes spærringer op fx fra 22-06. Desuden giver systemet en række administrative fordele ved reservation, vaskeregnskab, korrekt opkrævning, og fungerer uden kontanter, og er sikret mod tyveri/indbrud.

*Systemet er velafprøvet og fremtidssikret, og vedligeholdes og udvikles løbende af Miele.

Krav:

Der kræves en selvstændig bredbåndsinstallation, som kan etableres via vores aftale med Dansk KabelTV. Alternativt tilbyder Miele en mobil bredbåndsløsning, som formentlig er noget dyrere

Prisoverslag

Vi har indhentet et tilbud fra Miele, som indbefatter:

<i>MieleLogicPlus+ tilbud, april 2017</i>	
MieleLogic Plus+ betalingsenhed, incl. 10 pct. Rabat	kr. 13.320
1 router, konfigureret til Miele	kr. 825
1 switch-boks med 8 porte	kr. 250
<u>El-arbejde</u>	kr. 5.100
Pris – excl. Moms	kr. 19.495
Yderligere engangsomkostninger	
*Bredbåndsinstallation (anslået udgift)	kr. 2.000
*udgifter til personlige vaskebrikker, a 45 kr. pr. stk. (ved 25	kr. 1.125
<u>*Turreservation (betjening via terminal)</u>	kr. 1.700
Udgifter i alt (excl. Moms).	kr. 24.320
25 pct. Moms kr.	kr. 6.080
Pris incl. moms	kr. 30.400

*Hvis der ønskes reservation via internettet koster dette 4.800 kr. (+moms), men det kan vi evt. undvære. Det foreslås, at der afsættes en samlet ramme på 35.000 kr. incl. uforudsete udgifter.



Andelsboligforeningen Kronborggade

*Hvis forslaget vedtages, vælges en kontaktperson i bestyrelsen, og Sjeldani tilknyttes fra starten. Jeg vil også gerne stå til rådighed ved udarbejdelse af regler, vejledninger m.v. I min nuværende genhusningslejlighed på Østerbro har systemet fungeret upåklageligt siden 2014.

Der vedlægges

*Tilbud fra Miele

*Beskrivelse af Miele logic systemet (fra Miele)

Mvh.

Lars Peter Frederiksen

Kronborggade 7, 3.th

2200 København N

Forslaget blev **vedtaget med 11 stemmer for og 3 blanke stemmer**

Forslag 3 – **Fællesbadet**. Benyttelse af dette

Simon Lørring stiller følgende forslag, retter henvendelse til bestyrelsen med følgende skrivelse:

”Da jeg ikke har bademuligheder i mit erhverv og muligheden for at etablere bad er særligt besværligt pga. placeringen, hvor jeg ikke kan udvide mit skabtoilet ligesom de fællesløsninger i alle har fået pga. omkringliggende fællesvaskeri er toilettet placeret anderledes og kan ikke få sammenhæng mellem bad og toilet. På sigt har jeg nok planer om at inddrage mit areal foran hoveddøren og lukke adgangen til erhverv i opgangen. Alle løsningsmodeller som jeg har udtænkt er tidskrævende og dyre og jeg har ikke de ressourcer til det projekt foreløbigt.

Løsningen med at inddrage 1m² af fællesvaskeriet har jeg droppet, da udgifterne med at etablere dør til gården, købe 1m² areal osv., vil blive meget omkostningsfuldt ift. jeg får, før den egentlige etablering af bad kan begynde.

Derfor vil jeg spørge generalforsamlingen om det er muligt at benytte fællesbadet indtil vi starter på at udnytte rummet til andet brug. Jeg forestiller mig 2-6 måneder fra dags dato eller indtil vi begynder at benytte rummet. Jeg vil betale 200 kr. pr måned for 2 badebilletter ligesom nuværende aftale om badeklub

Forsamlingen besluttede at give andelshaveren mulighed for at benytte bademuligheden indtil bestyrelsen melder tilbage med dato for hvornår rummet skal anvendes til andet formål.

Rengøring af rummet vil tilfalde andelshaver.

Ad 7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Thor Svendsen på valg og Simon Lørring er udtrådt af bestyrelsen, efter uenighed om generel håndtering af bestyrelsesopgaver. Desuden ønskede Lars Borch Egevang og Anders Bak Kristensen at udtræde af bestyrelsen udenfor valgperioden.

Dermed skal der iht. foreningens vedtægter vælges mindst 3 bestyrelsesmedlemmer, samt en suppleant.



Andelsboligforeningen Kronborggade

Som suppleanter blev Astrid Fjord Jensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesmedlem	Pernille Venbjerg	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Birgith Johansen	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Oliver Jensen	på valg i 2018
1. Suppleant	Astrid Fjord Jensen	på valg i 2018

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv med formand, næstformand og bestyrelsesmedlem. Den afgangende formand Thor Svendsen vil hjælpe med at få afsluttet byggesagen, idet han har varetaget en hel del desangående denne.

Bestyrelsen oplyste at de ønsker at etablere et par forskellige udvalg der kan arbejde på at få skabt en del struktur, således at husorden og arbejdsopgaver der skal løses i huset, bliver mere gennemskuelige.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev spurgt ind til byggeriet og den gennemgang der har fundet sted, herunder ventilationen. Bestyrelsen kunne oplyse om at der har været teknisk gennemgang, og ventilationen vil kunne slukkes fra midnat til klokken 05 morgen. Rådgiver Bertel Mortensen har rådgivet om at anlægget bør køre 24-7 ift. klimaet i lejlighederne.

Ventilationen er placeret over 4 sal, hvorfor der vil blive set på om en efterisolering, ift. larm v. underboen, er en nødvendighed.

SJELDANI vil kunne rette henvendelse til rådgiveren vedrørende ovenstående, og bede om en afklaring af, hvor opgaven den ligger og hvem der vil udføre denne. Bestyrelsen retter henvendelse til SJELDANI, hvis administrationen skal være behjælpelig med sagen.

Byggerimøde netop afholdt, der blev det drøftet om man i foreningen ønskede udskiftning af anverferne. Det blev besluttet, efter drøftelser, at bestyrelsen vil træffe en beslutning på vegne af foreningen om anverferne de trænger til en udskiftning.

En andelshaver ønskede at drøfte foreningens mellemgang, hvor det opleves at der henstår effekter og rod. Det blev drøftet at der skal være fri passage, idet mellemgangen ses som værende en flugtvej. Der er desuden brandfare forbundet med at have effekter henstående, derfor skal det fjernes omgående.

Foreningen afholdte arbejdsdag lørdag d. 20 maj, hvor der blev ryddet op.

En andelshaver bad om lov til at henstille hårde hvidevarer for en kort periode. Disse vil blive fjernet senest lige efter pinse, d. 5.juni 2017.

Vedrørende Simon's udtræden af bestyrelsen, blev der redegjort for hans bevæggrunde, og han opfordrede til at afholde en bestyrelsesmiddag, dels for at fejde den succes som bestyrelsen har haft med at føre foreningen igennem det store byggeprojekt, og dels for en tilkendegivelse af det store arbejde bestyrelsen



Andelsboligforeningen Kronborggade

har lagt i opgaven. Det blev desuden drøftet at der har verseret en del gammelt nag, som det samtidig blev drøftet at man ikke gad at fokusere på længere.

Nu vil man se frem mod at få etableret en sund forening hvor en god kommunikation andelshaverne iblandt er ønskelig.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.15

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

kronborggade.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Sonny Schneider, dirigent - Thor Svendsen, formand - Anders Bak Kristensen, bestyrelsesmedlem
Lars Borch Egevang, bestyrelsesmedlem - Oliver Jensen, bestyrelsesmedlem



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.”

Oliver Dennis Sander Jensen

Underskriver

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 2.105.190.138

2017-06-19 13:33:30Z

NEM ID 

Birgith Johansen


Underskriver

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: PID:9208-2002-2-028447838791

IP: 87.72.227.158

2017-06-20 07:46:39Z

NEM ID 

Pernille Egevang Venbjerg

Underskriver

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: PID:9208-2002-2-240593188656

IP: 87.72.212.220

2017-06-21 19:21:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A7MOE-84XWV-CEZJF-ZNX3W-3J4T5-58CBE

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>