

År 2020, den 28. oktober kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kræmmerhuset i Salen, Ægirsgade 59, st. th. Formand Saskia Lawson-Gern bød velkommen.

Efter tilkendegivelse beholdt alle mundbind på under generalforsamlingen, medmindre man sagde noget, og der blev jævnlige foretaget udluftning i forbindelse med pauser.

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes advokat Rasmus Juvik fra Wantzin Ejendomsadvokater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der var indkommet yderligere forslag til behandling, der var slået op og offentliggjort på ProBo/hjemmesiden inden 4-dagesfristen.

Dirigenten oplyste, at ud af 76 andelshavere var der ved generalforsamlingens start repræsenteret 55 andele, heraf 15 ved fuldmagt. Senere kom der yderligere andelshavere og en fuldmagt til stede, således at der var 57 stemmer repræsenteret og endnu senere i løbet af den langvarige generalforsamling havde mange forladt generalforsamlingen, så der kun var 40 stemmer tilbage.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, idet alle punkter på dagsordenen kunne nøjes med vedtagelse ved simpelt flertal.

2. Bestyrelsens beretning

Beretningen forelå skriftligt og var offentliggjort inden generalforsamlingen. Beretningen vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Saskia oplyste supplerende, at bestyrelsesmedlem Lyng – der ikke var på valg – snart skulle føde, og det derfor for en periode var nødvendigt med en suppleant for hende, hvilket kom under punktet om valg til bestyrelsen.

En andelshaver oplyste, at slå på porten mod Balders Plads ofte ikke er "slået op", hvilket man bør sørge for sker.

Yderligere blev der opfordret til, at bagdøre holdes lukkede og låst, så uvedkommende ikke kan gå ind.

Vedrørende indbrud havde der ikke været de store problemer med dette, men der havde været et enkelt i nr. 57.

Herefter konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning uden indsigelser.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2019/20 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Fremlæggelse af skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen. Endvidere beslutning om andelskronen.

Advokat Rasmus Juvik gennemgik årsrapporten, herunder både resultatopgørelsen og balancen samt skemaet med centrale nøgleoplysninger om foreningen.

Foreningen har en rigtig god økonomi, og den seneste låneomlægning havde bestyrket denne.

Det afsatte beløb til almindelig vedligeholdelse på ca. kr. 2,0 mio. var ikke brugt, da arbejderne ikke var udført, og beløbet var derfor overført til budgettet for næste år.

Saskia oplyste supplerende, at det skyldes, at der havde vist sig at være flere udgifter i forbindelse med terrazzo ved hovedtrapperne, og man ville derfor afvente yderligere mandat til vedligeholdelse inden igangsætning.

Der var ingen spørgsmål, og dirigenten konstaterede herefter, at årsrapport var enstemmigt godkendt uden stemmer imod.

Vedrørende andelsværdien gennemgik Rasmus Juvik bestyrelsens forslag til andelskroneberegning ud fra den offentlige vurdering som anført i årsrapporten.

Vedrørende andelsværdi var der fremkommet forslag til behandling jf. punkt 5 e og 5 f om overgang til og benyttelse af valuarvurdering og om højere andelsværdi.

Forslagsstiller Anders Marin oplyste vedrørende sit **forslag 5 e**, at dette udgik, idet han henviste til det stillede forslag, jf. punkt 5 f.

Der var herefter en drøftelse af fastsættelsen af andelskronen og eventuelt skift til valuarvurdering.

Malte Warburg Sørensen motiverede sit **forslag 5 f** (bilag 5) i overensstemmelse hermed.

Der var herefter en lang diskussion på over 1 time for og imod skift og brug af valuarvurdering eller bibeholdelse af den offentlige vurdering.

Af faktuelle oplysninger fra det drøftede kan blandt andet nævnes, at der netop fra Skatteministeriet var kommet forslag om at opgive fremtidige vurderinger af erhvervsjendomme. Hvad det ville betyde, og om forslaget overhovedet nød fremme i Folketinget, vidste ingen på nuværende tidspunkt.

Endvidere kan det nævne, at den indhentede valuarvurdering af bestyrelsen var indhentet inden 1. juli 2020, således at den jf. "Blackstone-indgrebet" kunne fastholdes for en ubegrænset periode fremover, det vil sige, indtil foreningen valgte at anvende en ny valuarvurdering.

Efter en lang drøftelse sattes først forslaget om der skulle skiftes til valuarvurdering i stedet for offentlig vurdering til afstemning. Afstemning blev efter anmodning foretaget skriftlig.

For fastholdelse af offentlig vurdering og regnskabs andelskrone stemte 20, for skift til valuarvurdering stemte 36, 2 stemmer var blanke.

Uanset at der var afgivet flere stemmer (1 eller 2) end antal deltagere var der ingen, der bestred resultatet.

Det var således vedtaget, at foreningen overgår til brug af valuarvurdering.

Herefter skulle der stemmes om de to forslag, det vil sige enten

- a) andelskrone på ca. 106,47 med reserve på kr. 20,0 mio., jf. bilag 1A og bilag 5, eller
- b) andelskrone på kr. 101,89 med reserve på kr. 25,0 mio.

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

For en andelskrone på ca. 106,47 med reserve på kr. 20,0 mio. stemte 31.

For en andelskrone på ca. 101,89 med reserve på kr. 25,0 mio. stemte 25, 1 stemte blankt.

Det var således vedtaget, at andelskronen er 106,47 med en reserve på kr. 20,0 mio.

Som følge heraf vil der blive udarbejdet ny årsrapport med konsekvensrettelser af ejendoms-værdi, andelskrone, hensættelse, nøgleoplysninger, centrale økonomiske nøgleoplysninger m.v. Revideret årsrapport vil blive udarbejdet af revisor og lagt på ProBo/hjemmesiden.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020/21 til godkendelse, dette inkluderer, at det sidste år afsatte beløb til ekstraordinær vedligeholdelse, jf. tilstandsrapport, på kr. 1,5 mio. forhøjes til kr. 2,1 mio., jf. budgetforslag af 11. maj 2020 fra Abildhaug med beskrivelse af arbejderne og overslag over udgifterne (bilag 2). Det har blandt andet vist sig nødvendigt med reparation af flere indgangsreposer end først antaget.

Advokat Rasmus Juvik gennemgik forslaget til budget for 2020/21 og fremhævede særligt det anførte om forhøjelse af beløbet til ekstraordinær vedligeholdelse til kr. 2,1 mio., jf. budgetforslag fra Abildhaug (bilag 2), således at den samlede ekstraordinære vedligeholdelse blev budgettet til kr. 2,1 mio.

Der var et enkelt spørgsmål til Abildhauges budget, ad nr. 8 om rensning af samtlige kanaler og bestyrelsen oplyste, at arbejdet fra Abildhauges side ville bestå i at finde ud af, hvordan det var med ejendommens aftrækskanaler m.v., herunder om de skulle renoveres eller renses, og hvordan det var med blanding af disse, tilslutning til disse m.v., idet der slet ikke var overblik over forholdet.

Med dette konstaterede dirigenten, at budgettet var vedtaget enstemmigt uden stemmer imod.

Herefter behandlede forslag punkt 5 h fra bestyrelsen om yderligere vedligeholdelsesarbejder, således at det afsatte beløb forhøjedes fra kr. 2,1 mio. til kr. 7,0 mio.

5 h. Forslag fra bestyrelsen om yderligere vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i forhold til det tidligere oplyste, jf. punkt 4 på dagsordenen (bilag 2), således at der også foretages udskiftning af varmeanlæg til 2-strengsanlæg, isolering af kælderdek samt opsætning af branddøre med dørpumper mellem bitrapper og tagrum. Den samlede udgift til ekstraordinær vedligeholdelse foreslås således forhøjet fra kr. 2,1 mio. til kr. 7,0 mio., jf. vedhæftede bilag 7 samt overslag udarbejdet af Wantzin Ejendomsadvokater den 22. oktober 2020 (bilag 8). Forslaget indebærer også en bemyndigelse til bestyrelsen til at optage nødvendigt lån hos kreditforening samt at benytte foreningens likviditet, jf. budget.

Saskia og Mark motiverede forslaget gengivet i bilag 7 og bilag 8 og fremhævede særligt, at der var mange ting, der var udskudt blandt andet varmeanlæg, isolering m.v. som angivet i forslaget.

Det blev oplyst, at vedrørende varmeanlægget og gennemførelse af to-strengt-anlæg herunder udskiftning af radiatorer, var det jo ikke med beslutningen automatisk, at radiatorer skulle stå foran vinduerne, men at alternative placeringer var muligt.

Der blev spurgt til udskiftning af radiatorer, idet det af materialet så ud som om, man ville spare udskiftningen af nogle.

Bestyrelsen noterede sig dette, idet man var enige i, at det var hensigtsmæssigt at udskifte samtlige radiatorer, når man var i gang.

Rasmus Juvik gennemgik bilag 8 og oplyste, at det var et budget over de estimerede udgifter,

der skulle finansieres dels med optagelse af et lån på op til kr. 4,0 mio., dels ved brug af foreningens likviditet på kr. 3,0 mio. Der var ingen konsekvenser for boligafgiften og for andelsværdien.

Endvidere fremhævedes bemyndigelsen til bestyrelsen dels til låneoptagelse, dels til indgåelse af rådgiver- og entreprisaftaler.

Forslaget sattes til afstemning, og dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

5 a. Forslag fra bestyrelsen om udførelse af beboerarbejde, jf. vedtægternes § 8 a, i 2020/21 samt forslag om, at der i forbindelse med beboerarbejdet 2020/21 kan opkræves en bod for manglende deltagelse på kr. 500,-, hvis en andelshaver ikke deltager i nogen af de indkaldte arbejdsdage. Hvis blot der deltages i én arbejdsdag årligt skal der ikke betales bod.

Rasmus Juvik oplyste, at forslaget var uændret om betaling af max. kr. 500 ved manglende deltagelse i beboerarbejde.

Der var ingen spørgsmål, og dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

5 b. Forslag fra bestyrelsen om ændring af husorden henholdsvis under punktet "haven" og under punktet "støj", jf. vedhæftede bilag 3.

Saskia motiverede bestyrelsens forslag (bilag 3) og betonedede særskilt, at der manglede nogle præciseringer i den nuværende husorden særligt omkring klokkeslæt vedrørende støj.

Der havde været nogle episoder og henvendelser om hvor grænsen og tidspunktet for tilladt støj gik. Der var også problemer med brug af vaskemaskiner og lignende om natten, der udover lyde også ofte vibrerer, hvilket forplanter sig i bygningen.

En andelshaver beklagede den støjende og generende adfærd, som deres fremlejere havde haft til stor gene for de omkringboende. Udover de påmindelser og påkrav de som andelshavere havde modtaget, havde de også selv taget fat i deres lejere og resultatet var, at de pågældende lejere fraflytter, og de forsøger nu at finde en ny stille lejer, der vil rette sig efter almindelig god adfærd i foreningen, mens de selv var bortrejst.

Der var herefter diskussion af forslaget vedrørende støj, og der blev stillet mange ændringsforslag særligt til tidspunkter for støj m.v.

Vedrørende brug af vaskemaskiner og lignende blev det på forespørgsel præciseret, at det var meningen, at disse ikke kunne bruges om natten grundet støj og vibrationer, der kan ødelægge nattesøvnen for omkringboende.

Efter yderligere drøftelse sattes alle ændringsforslag til husordenen, det vil sige til afsnittet vedr. støj, til afstemning.

Vedrørende **1. afsnit** oplyste bestyrelse, at indledningen ændres, således at "Støjende adfærd er ikke tilladt, og" udgår, og afsnittet i stedet for starter med "Der bør altid tages hensyn..."

Dernæst afstemning om at kl. 22 skulle ændres til kl. 23.

For stemte 23, imod stemte 23. Ændringsforslag forkastet.

Vedrørende **2. og 3. afsnit** var der ingen ændringsforslag til disse.

Vedrørende **4. afsnit** var første ændringsforslag, at der sattes punktum efter "eller på anden måde er til gene," og resten udgår.

Der blev foretaget afstemning og dirigenten konstaterede, at dette ændringsforslag var forkastet med overvældende majoritet.

Der var herefter et andet ændringsforslag, om at tidsrummet i stedet for "fra kl. 21.00 til" skulle ændres til "fra kl. 22.30 til".

For dette stemte et stort flertal på 32 og ændringsforslaget var vedtaget.

Til **5. afsnit** om håndværkerarbejder var der ændringsforslag om, at tidsrummet skulle ændres fra "07.30 til 21.00" til kl. "07.30 til 20.00".

For dette ændringsforslag stemte 25 og imod stemte 20. Ændringsforslaget var således vedtaget.

Efter dette blev det foreslået, at **1. afsnit** og at tidspunktet kl. 22 heri skulle ændres til kl. 22.30, så det svarede til 4. afsnit.

Dette blev sat til afstemning, og dirigenten konstaterede, at dette ændringsforslag til at "der skal være ro efter kl. 22.30" var vedtaget med 32 stemmer for.

Herefter sattes det fulde ændrede forslag om ændring af husordenen til afstemning.

Vedrørende forslaget om tilføjelsen til afsnittet om "Haven" konstaterede dirigenten, at dette var vedtaget enstemmigt uden stemmer imod.

Vedrørende forslaget om ændring af bestemmelsen om "Støj" med alle ovennævnte vedtagne ændringer sattes dette til afstemning, og dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med et overvældende flertal for og 5 stemmer imod.

Ny opdateret husorden vil blive udarbejdet og lagt på ProBo/hjemmesiden.

5 c. Forslag fra Malte Warburg Sørensen om at forbedre foreningens varmeanlæg ved at etablere et to-strengt varmesystem. Dette er i forvejen en del af foreningens vedligeholdelsesplan, men med forslaget ønskes det, at det kommer højere op på prioriteringslisten.

Årsagen er at en række boliger ikke kan opvarmes ordentlig om vinteren, og enkelte beboere er blevet nødsaget til at indkøbe individuelle varmeradiatorer.

Forslaget udgik, da der allerede var vedtaget to-strengs-anlæg, jf. dagsordenens punkt 4.

5 d. Forslag fra Kasper Sixten om etablering af altaner i foreningen. Til nærmere belysning og information om mulighederne, ca. priser på altaner og projektet samt et visuelt udkast til hvordan altanerne potentielt kunne se ud mod gården vedhæftes tilbud af 16. marts 2020 fra AltanDK var vedhæftet som bilag 4 til indkaldelsen. [Bilag 4 vedhæftes ikke dette referat].

Forslagsstiller Kasper Sixten gennemgik kort hans arbejde med forslaget og materialet fra AltanDK.

Han oplyste i den forbindelse, at AltanDK kun havde arbejdet med altaner mod gården blandt andet på grund af lysforhold, men også fordi det ikke blev anset for sandsynligt at tilladelse til altaner mod gaden kunne opnås grundet ejendommens høje bevaringsværdi.

Enkelte steder mod gården og særligt i hjørnelejlighederne kunne der næppe laves altaner, men eventuelt franske altaner.

Der var herefter debat vedrørende altanerne.

Dirigenten oplyste, at således som forslaget og materialet forelå, var der ikke et egentligt forslag egnet til afstemning, idet noget sådant som etablering af altaner forudsatte redegørelse for om forslaget indebar individuelt ejede altaner eller foreningsaltaner samt hvordan det skulle finansieres og herunder om det krævede tilretning, ændring af vedtægter m.v.

Der var herefter en debat for og imod altaner, hvor det blandt blev betonet, at skulle der laves altaner på en bevaringsværdig ejendom, burde der stilles høje krav til den arkitektoniske udførelse, og forslaget fra AltanDK var nogle imod alene på grund af altanernes udseende.

Flere fremhævede ejendommens høje bevaringsværdi, og at altaner derfor ville skæmme ejendommen.

Andre ytrede, at det var en god ide med altaner.

Der var flere spørgsmål til, hvordan det var med betaling, finansiering, ejerskab m.v. og flere oplyste, at skulle der laves altaner, skulle det være som et foreningsprojekt og forenings-ejede altaner.

Efter yderligere drøftelser foreslog dirigenten, at det sættes til afstemning, hvorvidt der skulle arbejdes videre med det, og om der kunne afsættes eksempelvis kr. 50.000 til indhentelse af rådgivning vedrørende altaner.

Én opponerede imod at der skulle afsættes noget og ønskede til afstemning, om der overhovedet skulle arbejdes videre med altaner på ejendommen.

Dirigenten satte derfor til afstemning, om hvorvidt der var flertal for eller imod at arbejde videre med altanprojekt på ejendommen.

Der blev efter anmodning foretaget skriftlig afstemning.

For at arbejde videre stemte 21, imod stemte 24. 3 stemmer var blanke.

Det var således forkastet, at foreningen og bestyrelsen skulle arbejde videre med altaner.

5 g. Forlag fra Patricia Pawlik om ændring af husorden vedr. dyr, så det igen bliver tilladt at holde hund i A/B Kræmmerhuset, jf. vedhæftede bilag 6.

Patricia Pawlik motiverede sit forslag om ændring af husordenen med tilladelse til at have hund.

Spørgsmålet blev debatteret for eller imod hundehold.

På spørgsmål oplyste Rasmus Juvik, at hvorvidt en genegrænse særligt med støj er overskredet, er altid en subjektiv vurdering, der ikke kan nedfældes på papir som en firkantet regel.

Tillader man derfor, at der kan holdes hund, er der også derved accepteret en potentiel mulig støjgene indenfor rimelige grænser, som det alene vil være op til en domstol at afgøre om bliver overskredet.

Det er derfor i realiteten tungt og besværligt at få en ejer til at bortskaffe en hund, hvis denne generer. En sådan sag vil oftest bero på eksklusion af andelshaveren, da de som regel insisterer på, at hunden ikke er til gene.

Efter yderligere drøftelser fremkom ændringsforslag om at 1. afsnit om størrelsen på hunden ændres til: "Det er tilladt at holde én hund pr. andel." Endvidere at hunden skal registreres hos bestyrelsen.

Der var enighed om ændringen af 1. afsnit i forslaget.

Efter yderligere drøftelser sattes hele forslaget om regler for hundehold i husordenen til afstemning.

Efter misforståelser om fuldmagter og stemmeafgivelser konstaterede dirigenten, at 20 stemte for forslaget, 18 stemte imod forslaget og 2 stemte blankt. Forslaget var derfor vedtaget.

Det blev samtidig oplyst, at skulle man senere ændre husordenen med ikke at tillade hundehold betyder det, at dem der måtte have anskaffet hund ikke kan tvinges til at fjerne disse.

Endvidere oplyste Rasmus Juvik, at de øvrige bestemmelser om husdyr, det vil sige vedrørende kat er uændret i husordenen.

6. Valg til bestyrelsen

Saskia Lawson-Gern blev genvalgt som bestyrelsesformand for 2 år.

Mark Harvey Simpson og Britt Sylvest-Hansen blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Hanne Andersen.

Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes Mikkel Willum Johansen.

Som 1. suppleant for 1 år valgtes Pil Cecilie Egesborg Askov.

Som 2. suppleant for 1 år genvalgtes Ulla Morin, med samtidig oplysning om at hun var bestyrelsesmedlem Hans Henrik Nielsens ægtefælle.

Alle blev valgt uden modkandidater og med klapsalver.

Bestyrelsen består herefter af

- Saskia Lawson-Gern (formand), genvalgt for 2 år i 2020
- Mark Harvey Simpson, genvalgt for 2 år i 2020
- Britt Sylvest-Hansen, genvalgt for 2 år i 2020
- Hanne Andersen, valgt for 2 år i 2020
- Mikkel Willum Johansen, valgt for 1 år i 2020
- Hans Henrik Nielsen, genvalgt for 2 år i 2019
- Lyng Gregersen, genvalgt for 2 år i 2019

7. Eventuelt

- Hans Henrik gav på vegne af bestyrelsen en stor tak til de, der var udtrådt/stoppet i bestyrelsen
- Bestyrelsen oplyste, at der forhåbentlig ville være bedre forplejning ved fremtidige sociale arrangementer, men på grund af Corona har det jo været indskrænket i år

Intet yderligere at protokollere.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.40.

Som dirigent:

Rasmus Juvik

I bestyrelsen:

Saskia Lawson-Gern (formand)

Britt Sylvest-Hansen

Lyng Gregersen

Mark Harvey Simpson

Hanne Andersen

Mikkel Willum Johansen

Hans Henrik Nielsen

Bestyrelsens Beretning 2019/2020 AB Kræmmerhuset

Velkommen til årets generalforsamling, som på mange måder vil komme til at være anderledes end det plejer. I år har vi desværre ikke mulighed for at arrangere den hyggelige fællesspisning, og generalforsamlingen vil blive afholdt med masker, håndsprit og behørig afstand.

Som vanen tro, vil bestyrelsen på foreningens vegne gerne byde velkommen til de tre nye andelshavere, der er kommet til i år. Det er dejligt at I har haft lyst til at flytte ind i Kræmmerhuset.

Naboskab

Sidste år lå det os meget på sinde, hvordan vi kunne styrke fællesskabet i foreningen, og lave endnu flere aktiviteter og arrangementer, der binder os sammen på tværs af opgange, aldre og interesser. Det satte corona lidt på standby – og så alligevel ikke. For det har været så fantastisk at være vidne til, hvordan naboskabet stod sammen, når der pludselig var andelshavere, der havde brug for hjælp til indkøb og andre tjenester fordi de var i isolation eller karantæne.

Det samme gælder for vores fælles arbejdsdage, som vi var nødt til at afholde hver for sig. Det har fungeret virkelig godt, og der har været stor opbakning og interesse for at deltage og hjælpe til med de opgaver vi har brug for at løse i og omkring huset. Der har faktisk været rift om opgaverne, og det har været dejligt at se, hvor meget aktivitet der var. Derfor har vi i bestyrelsen besluttet, at vi i fremtiden vil kombinere de to måder at laves fællesarbejde på, så der er mere fleksibilitet i arbejdsopgaverne, og flere muligheder for at deltage udover selve arbejdsweekenden.

Fra januar til Corona-nedlukningen i marts 2020 var der gratis yoga i fælleslokalet en gang om ugen med en andelshaver som instruktør. Der var ca. 8 med pr. gang, og det var en rigtig hyggelig måde at mødes på tværs og udnytte vores dejlige fælleslokale i hverdagene. Med de nuværende Corona-retningslinjer vil det kræve øget rengøring af fælleslokalet af lave aktiviteter som fx yoga. Men når Corona-restriktionerne på et tidspunkt lempes eller ophæves, vil der igen være mulighed for at lave fællesaktiviteter som fx yoga eller fællesspisning i foreningens fælleslokale. Bestyrelsen bakker op om alle tiltag og aktiviteter, der styrker foreningens fællesskab og faciliterer, at andelshavere mødes på nye uformelle måder.

Mange af vores naboforeninger har også været påvirket af corona. Derfor har vi udlejet Fælleslokalet to gange for at to naboforeninger kunne afvikle deres generalforsamlinger.

Salg og fremleje

Der har det sidste år været otte lejligheder til salg. En etværelses og to tovværelseslejligheder er solgt til personer fra den eksterne venteliste, mens to tovværelseslejligheder, en treværelseslejlighed og en fireværelseslejlighed er solgt til eksisterende andelshavere. I skrivende stund, er endnu en tovværelseslejlighed til salg.

På ventelisten til vores andelsforening står der i alt 138 personer, hvoraf de fleste er aktivt søgende. Vi har ingen planer om at åbne ventelisten foreløbigt, da det skal være realistisk at få en lejlighed inden for en overskuelig årrække.

Ud over de almindelige salg, har der været tre administrative salg – dvs. salg af andelslejlighed uden udbud. Dette kan ske ved opsplitting af en husstand fx pga. skilsmisse, eller salg til børn.

Bestyrelsen har siden 2019 brugt en ny leverandør til vores vurdering af lejligheder, nemlig Abildhauge A/S, som også er andelsforeningens rådgivende ingeniører og arkitekter. Vi har skiftet

til Abildhauge for at have en mere leveringsdygtig leverandør, og for at højne kvaliteten af vurderingsarbejdet.

Bestyrelsen har også godkendt 3 – 4 kontrakter om fremleje af lejligheder i begrænsede perioder i 2019-2020. Ifølge vores vedtægter, kan en andelshaver kun fremleje med bestyrelsens tilladelse, når andelshaveren af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen godkender med afsæt i betingelserne for fremlejemålet og begrundelsen for fremlejen.

Vi har disse regler, for at undgå, at der bor et overtal af fremlejere, som hverken har tilknytning eller forpligtelser til foreningen, og som kan risikere at bo til en urimelige høj husleje, hvis en andelshaver skulle finde på at spekulere i dette. Det er derfor vigtigt, at I husker at sende evt. ansøgninger om fremleje til godkendelse i bestyrelsen.

Alt dette for at sikre, at dem som bor i Kræmmerhuset, rent faktisk er andelshavere som bidrager til fællesskabet og det gode naboskab.

Affaldssortering

Det går rigtig godt med vores håndtering af vores daglige affald. Vi optimerer løbende på antallet af affaldsspande, så de stemmer overens med vores behov.

Byttekælderen fungerer også rigtig godt, og bliver hyppigt brugt. Men det er også kun til mindre møbler, genstande og tøj. Storskralsrummet bruges meget, men vi ser tit at der bliver smidt ting ud, der kunne genbruges. Så tænk over om det du smider ud, kan få nyt liv andetsteds. Hvis det kan, så køber gerne på genbrugsstationen med det.

Det er den dårligste måde at komme af med affald. Det er meget dyrt for foreningen, idet det koster ca. 10.000 kr hver gang det skal tømmes.

Nyt ringesystem

Så lykkedes det endeligt at få opsat et nyt ringesystem, hvor der er indbygget lys, så vi nu også kan se låsen om natten. Vores elektriker har lavet et godt stykke arbejde, men desværre er der lidt problemer med lyden i nogle opgange, hvilket bliver udbedret snarest. Der har også været rod med med navneskiltene, som har trukket ud, men dem, vi har fået besked om, der skulle ændres, er nu blevet det.

Røgalarmer

Vi har også fået røgalarmer op i alle opgange samt på loft og i kælder i denne periode. De skal ikke have batterier, da de er koblet til el-nettet. Vi har skrevet en vejledning, om hvad man skal gøre i tilfælde af at de går i gang, som hænger i opgangene.

Nye låse

Nogle opgangsdøre i Ægirsgade har længe haft problemer med at lukke og låse. De har derfor fået skiftet låsemekanismer.

Vi har også fået sat en ekstra metalplade på porten på Balders Plads, da der flere gange har været indbrudsforsøg. Vi håber at begge tiltag, vil forhindre uvedkommende i vores forening. Vi opfordrer alligevel til, at dørene på bagtrapperne ikke står åbne i længere tid af gangen, for at forhindre evt. indbrud.

Fællesbadene

De to fællesbade i kælderen til andelshavere uden bad fungerer godt. Der udskiftes brusehoveder med jævne mellemrum, og gøres rent 3 gange om ugen. De tidligere problemer med fluer er forsvundet ved at andelshaverne, der bruger badene i højere grad også selv hjælper til med at fjerne hår og affald fra riste efter brug med det papir, der er opsat til formålet.

I forbindelse med store regnskyl kan kloakken stoppe til, og give problemer i fællesbadene og vaskeriet i kælderen. Der bestilles spuling af kloak, når dette er nødvendigt for at løse kloakproblemerne.

Der har i år været en dialog om hvor meget varme og hvornår der skal være tændt for varmen i fællesbadene. Der er varme på i fællesbadene i de måneder, hvor der er tændt for varmen. Det er andelshaverne, der bruger badene, der regulerer varmen. Det henstilles til, at brugerne finder en balance mellem at fællesbadene er opvarmede til i de måneder, hvor der er behov for det, men at der af hensyn til miljøet ikke skrues helt op for radiatorerne i varmere måneder eller i de tidsrum, hvor badene ikke benyttes.

Vicevært

Foreningen har en aftale med Lund Gruppen om, at de leverer viceværtsservice på matriklen tre gange om ugen (mandag, onsdag og fredag). Viceværtsopgaverne løses af flere ansatte fra Lund Gruppen. Viceværternes opgaver består både af faste opgaver samt løbende ad hoc-opgaver fra andelshavere. Bestyrelsen henstiller til, at den enkelte andelshaver henvender sig til viceværten, så kontakten ikke skal gå igennem bestyrelsen. Og at alle henvendelser til viceværten sendes via e-mail, ikke via foreningens Facebook-gruppe (vicevaert@abkraemmerhuset.dk). Lund Gruppen kontakter bestyrelsen, hvis en henvendelse fra andelshaver kræver bestyrelsens godkendelse før udbedring.

Nyhedsbreve

Der har været udarbejdet 10 Nyhedsbreve i denne periode og hængt på opslagstavlerne. Opslagstavlerne er foreningen officielle sted til at fortælle om, hvad der rører sig hos os. Så vær rar ikke at fjerne noget, der er hængt op på tavlerne, så alle bevarer muligheden for at læse dem.

Valuarvurdering

Som en konsekvens af Blackstone-indgrebet indhentede bestyrelsen i juni måned en valuarvurdering. Valuarvurderingen er tilgængelig for alle andelshavere i Dokumentarkivet på Probo.

I forbindelse med budgetberegningerne for 20/21 har bestyrelsen bedt Wantzin om at lave en beregning på en hævet andelskrone, hvor der stadig er mulighed for at låne penge til de mange renoverings- og forbedringsarbejder vi gerne vil have lavet de næste mange år. På baggrund af sidste års debat om en evt. ændring af vurderingsprincip, en potentiel hævelse af andelskronen og debat om øgede hensættelser er beregningen vedhæftet som bilag. Denne beregning er en del af bestyrelsens økonomiske arbejde, og har ikke ført til at bestyrelsen stiller forslag om ændring af andelskrone eller vurderingsprincip.

Nye bestyrelsesmedlemmer

Vi siger desværre farvel til Cæcilie og Lyng i bestyrelsen, og har derfor brug for nye kræfter. Har du lyst til at bidrage til fælleskabet eller har du et særligt projekt du gerne vil arbejde med igennem bestyrelsen, så ræk ud til en af os i bestyrelsen.

Tak for endnu et godt år i Kræmmerhuset

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Saskia, Mark, Cæcilie, Lyng, Britt, Hans-Henrik, Ulla og Lil

A/B Kræmmerhuset

 Adelgade 15, 5.sal
 1304 København K

 CVR 38 65 08 23
 33 13 11 35
 www.wzn.dk
 info@wzn.dk

Til ordinær generalforsamling 28. oktober 2020

 13. oktober 2020
 Sagsnr. 100198

Beregning af andelsværdi jf. indhentet valuarvurdering med øget reserve/hensættelse til kr. 20,0 mio.

Egenkapital i alt 30/6 2020, jf. årsrapport 2019/20		kr.	98.451.399
Ejendomsværdi:			
Fra ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019	kr. 111.000.000		
Til valuarvurdering pr. 25. juni 2020	<u>kr. 149.100.000</u>	kr.	<u>38.100.000</u>
		kr.	136.551.399
Øget reserve/hensættelse fra ca. kr. 9,19 mio. til værdiforringelse og vedligeholdelse, jf. årsrapport 2019/20		kr.	<u>-20.000.000</u>
		kr.	116.551.399
Kursregulering af prioritetsgæld 30/6 2020			
	kr. 16.508.356		
	<u>kr. -16.780.052</u>	kr.	<u>-271.696</u>
		kr.	<u>116.279.703</u>
Fordelt efter indskud		kr.	1.092.123
Værdi pr. fordelingstal			<u>106,47</u>
Senest vedtagne værdi pr. 29. oktober 2019			81,48
Stigning ca. 30,7%			
I gennemsnit er det en stigning fra ca. 14.000 kr/m ² til ca. 18.300 kr/m ² .			

 13-10-2020
 Rasmus Juvik



AB Kræmmerhuset
v. Bestyrelsen
2200 København N

VOR REF. KHR/1862-8

DERES REF:

FREDERIKSBERG D. 11-05-2020

Vedr.: AB Kræmmerhuset – Budgetforslag

Med udgangspunkt i oplæg til projektforslag af d. 27-09-2019 har Abildhauge og Bestyrelsen afholdt gennemgang af ejendommen samt afklarende møde om projektets omfang d. 05-05-2020.

Ved gennemgangen fremkom øvrige arbejder samt ændringer til de omfang som i første oplæg til budget havde udgangspunkt i tilstandsrapporten besigtiget 15-01-2019.

Nedenstående budgetforslag er revideret som følger heraf.

Arbejder indeholdt i budgetforslaget:

Nr. 1 Trapper – indgangsrepos

Reparationen af 12 gennemgående revner i gulvbelægning i indgangsreposer

Udbedring af revner i gulvbelægningen omfatter:

- Beskæring og opbakning af terrazzo til fritlagt overside af bærejern
- Behandling af overside bærejern med rust beskyttelse forudsættes 8 steder
- Udskiftning forudsættes 4 steder hvor bærejernet er så medtaget at udskiftning er nødvendig
- Støbning af ny terrazzobelægning i spor af ca. 30 cm
- Polering af samtlige terrazzobelagte indgangsreposer

Nr. 2 Omfugning omkring hoveddøre

Arbejdet omfatter 10 opgangsdøre og 2 porte i gadesiden

- Nederste meter fuge udkradses og omfuges på (mod karmen)
- ½ m² murværk omfuges på hver side af hver dør/port



Nr. 3 Kældertrapper i beton hhv. udskiftes og renoveres

I tilstandsrapporten er beskrevet delvis udskiftning af vanger på kældertrapperne altså en istandsættelse. Efter besigtigelsen blev det besluttet at de 2 kældernedgange ved gårdtoiletterne renoveres og den 3. nedgang ved fælleshuset fjernes fuldstændigt og ombygges.

- Gennemgang og renovering af beton på trin og flanger, 2 trapper
- Udbankning og udgravning af stejl betontrappe
- Omlægning så trappen gøres mindre stejl stigning flyttes udenfor huset
- Støbning af ny trappe og vanger samt værn samt retablering af terræn
- Kælderdør udskiftes til ny dør i fuld højde
- Trin på 3 trapper behandles med skridsikker vaskbar overflade

Nr. 4 Gennemgange til gården 2.stk

I gennemgangene regnes med følgende arbejde.

- Udbedring af skader på gulve
- Udskiftning af 4 stk. bærejern
- Ny opstøbning af betondæk delvist, i 4 sektioner af ca. 2,5 m²
- Øvrige bærejern behandles ikke da gulvet vandtættes på oversiden
- Overfladebehandling af gulv med vandtætning/skridsikring
- Op pudsning af afslåede hjørner
- Malerbehandling af vægge og lofter
- Montering af 4 vinkeljern af ca. 1 meter til beskyttelse af hjørner

Nr. 5 Ny koblet dobbeltdør til fælleshuset

Ved udskiftning af døren indregnes

- Dobbeldør med sprosser og udformning som eksisterende
- Dørene leveres som koblet fra Vipo i samme stil som vinduerne
- Kalfatringsfuge udvendigt og indvendige afslutninger

Nr. 6 Udbedring af fugtproblematik i 1 lejl.

Fugtisolering af ved overligger i hjørnekarnap i lejl Balders Plads 1, 2.th.

- Demontering af paneler og afrensning af brystning over vinduer til rå beton
- Montering af fibercement isoleringsplader med høj åndbarhed
- Paneler monteres i karmtræ med stiftsøm og huller spartles og grundes
- Retablering af overflader på væg og paneler



Nr. 7 Kortlægning af eksisterede kanaler og udtag

Arbejdet udbydes under projektet til udførelse af ventilationstekniker.

- Samtlige lejligheder besigtiges og ventilationsudtag lokaliseres
- Emhætter registreres med tilslutning af afkast
- Der udarbejdes et notat på omfanget og placering af afblændede kanaler

Nr.8 Rensning af samtlige kanaler.

Arbejdet indebærer

- Samtlige kanaler renses fra loftrummet og nedefter
- Evt. Skader og blokerede kanaler registreres til udbedring
- Der monteres kontrolventiler i lejligheder hvor de mangler

Nr. 9 Ventilationskanaler i loftrum udskiftes til nye isolerede rør med renselem

Arbejdet indebærer

- Gamle betonkanaler udskiftes til nye isolerede rør med renselem
- Kanaler i stål genanvendes og isoleres og der monteres renselem
- Arbejdet beskrives med mulighed for op og nedjustering i omfang

Nr. 10 Afsat 100 timer til brandsikring af kælderdek

Arbejdet indebærer

- Gennemgang og registrering af skader og utætheder i dækket mellem kælder og stueplan
- Brandtætning omkring gennemføringer i kælderdek
- Udbedring af utilstrækkelig brandisolering med ny puds eller brandgips

Byggeplads

- Etablering og drift af byggeplads til ovennævnte arbejder



Budgetforslag for anbefalede arbejder

På baggrund af ovenstående arbejder kan nedenstående budget opstilles.

Nr. 1 Reparationen af 12 stk. revner i indgangsrepos	260.000 kr.
Nr. 2 Omfugning omkring hoveddøre	30.000 kr.
Nr. 3 Kældertrapper i beton hhv. udskiftes og renoveres	320.000 kr.
Nr. 4 Gennemgange til gården 2.stk	145.000 kr.
Nr. 5 Ny koblet dobbeltdør til fælleshuset	30.000 kr.
Nr. 6 Udbedring af fugtproblematik i 1 lejl.	25.000 kr.
Nr. 7 Kortlægning af eksisterede kanaler og udtag	15.000 kr.
Nr. 8 Rensning af samtlige kanaler	100.000 kr.
Nr. 9 Udskiftning/isolering af ventilationsrør på lofter	200.000 kr.
Nr. 10 Afsat 100 timer til brandsikring af kælderdek	40.000 kr.
<u>Byggeplads</u>	<u>35.000 kr.</u>
Håndværkerudgifter i alt	1.200.000 kr.
Afsat til uforudsete udgifter 15%	180.000 kr.
<u>Byggeteknisk rådgivning *</u>	<u>162.000 kr.</u>
Budget, samlet ex. Moms,	1.542.000 kr.
Moms	385.500 kr.
Budget, samlet incl. Moms, ekskl. udgifter til administration og finansiering	1.927.500 kr.

For beskrivelse af omfang af rådgivningsydelser og rammetidsplan for projektet, henvises til udkast for aftale om teknisk rådgivning og bistand, som fremsendes med nærværende budgetforslag.

Det er forudsat at der ikke skal søges byggetilladelse for arbejdet.

Vi håber budgettet giver tilstrækkeligt overblik og ser frem til jeres tilbagemelding.

Med venlig hilsen

Abildhauge A/S

Kasper Rasmussen

Forslag fra bestyrelsen om ændring af husorden

Haven

Tilføjes: Der må ikke efterlades cigaretskodder i haven, og askebægre skal tømmes efter brug.

Støj

Ændres til:

Støjende adfærd er ikke tilladt, og der bør altid tages hensyn til naboer, over- og underboer. Der skal være ro efter kl. 22. I weekender dog kl. 24.

Benyttelse af musikinstrumenter, musikafspilning, tv og radio etc. skal ske med fornødent hensyn til de øvrige beboere.

Ved særlige lejligheder og fester skal naboer i egen samt naboopgangene orienteres i god tid. Spilles høj musik, skal vinduerne altid være lukkede, og musik skal dæmpes efter kl. 24.

Vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner, støvsugere og andre tekniske hjælpemidler til lettelse for husførelsen skal installeres og anvendes så de ikke ved støj eller på anden måde er til gene og må ikke anvendes i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.30.

Håndværkerarbejde, brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må kun ske i tidsrummet fra 07.30 til 21.00. I weekenden/helligdage dog i tidsrummet 9.00 – 18.00

Forslag:

At overgå fra den offentlige ejendomsvurdering til en opdateret valuarvurdering, samt regulering af andelskronen.

Offentlig vurdering: Den offentlige ejendomsvurdering har desværre været "ude af drift" siden 2012, og er nu igen blevet udskudt til 2023 (og måske først 2024). Når den offentlige vurdering til sin tid kommer, vil den – i lyset af den almindelige økonomiske udvikling – være betydeligt højere end den nuværende. Det vil derfor være hensigtsmæssigt, at vi selv tager et skridt på vejen og anvender den nu foreliggende valuarvurdering.

Valuarvurdering: Bestyrelsen har fået lavet en økonomisk forsvarlig valuarvurdering - og for at sikre andelsboligejerne giver regeringen med det nye lovindgreb en enkeltstående mulighed for at fastfryse prisen netop nu. Det betyder at vi ikke skal lave en ny vurdering årligt, og at vi kan beholde denne vurdering så længe vi ønsker. Vi har altså ingen årlig udgift og risikerer heller ingen pludselig værdiforringelse.

Ingen betydning for huslejen: Det er vigtigt at bemærke at dette ikke betyder en forhøjelse af den månedlige boligydelse (husleje). Valuarvurdering hænger ikke sammen med huslejen.

Stadig billige boliger til nye købere: Vi vil understrege, at vi kun ønsker en konservativ stigning, som fortsat tillader nye køber at få adgang til billige og attraktive boliger i en sund forening.

Valuarvurderingen er på 149.100.000 kr mod den nuværende offentlige på 111.000.000 kr.

Ift. andelskronen stiller vi følgende to forslag:

A: Forslag med udgangspunkt i udregningen i Bilag 1A fra Wantzin: Vi hæver andelskronen (værdi pr fordelingstal) til 106,47, hvilket svarer til en stigning på **ca. 31 %**.

Reserven/hensættelse øges	= 20.000.000 kr
Andelsværdi pr m2 før	= ca. 14.000 kr/m2
Andelsværdi pr m2 efter	= ca. 18.300 kr/m2
Ny værdi - lejlighed på 55 kvm	= ca. 1.006.500 kr.

B: Forslag såfremt forslag A nedstemmes: Vi hæver andelskronen (værdi pr fordelingstal) til 101,89, hvilket svarer til en stigning på **ca. 25 %**.

Reserven/hensættelse øges	= 25.000.000 kr
Ca. andelsværdi pr m2 før	= ca. 14.000 kr/m2
Ca. andelsværdi pr m2 efter	= ca. 17.600 kr/m2
Ny værdi - lejlighed på 55 kvm	= ca. 968.000 kr.

Vi ønsker, at afstemningen foregår anonymt.

Begrundelse for forslaget:

Andelsboliger blev i sin tid skabt for at sikre ubemidlede en billig bolig uden risiko for overgreb fra ejere af udlejningsejendomme. **Det er en grundtanke, vi skal værne om.** Men det betyder ikke, at vi ikke i en behersket udstrækning skal følge udviklingen på det øvrige boligmarked.

Hvis vi ikke også lader vores ejendom stige, vil vi som andelshavere stille os selv ringere og ringere i forhold til at komme videre, hvis vi ønsker det. Unge som flytter ind i vores lejligheder, forestiller sig ikke nødvendigvis, at de i al fremtid vil bo i Kræmmerhuset.

Foreningen får større reserve/buffer. Dette er ikke penge direkte i banken, men giver mulighed for at evt at låne penge til store renoveringer og forbedringer, som fx 2-strengs varmerør til radiatorerne. Det vil sikre, at vi også i fremtiden vil kunne foretage de nødvendige investeringer for at sikre vores flotte ejendom.

Bedre individuelle lånemuligheder: Den enkelte andelshaver får større friværdis, og dermed mulighed for at låne til forbedringer fx nyt køkken, kolonihave, eller hvad man nu kunne ønske sig. Eller bare bruges i en genforhandling af ens nuværende lån i banken?

Undgå at beboere stavnsbindes: Beboere der ønsker at fraflytte, får nemmere ved at gøre dette. Der er flere som ønsker at flytte, men ikke har råd, da resten af markedet de senere år er steget støt. Når vi går på valuarvurdering vil antallet af solgte boliger derfor øges både til gavn for dem, der vil sælge, og dem der vil købe.

Bevare billige boliger til nye købere: De personer som står på ventelisten vil med hyppigere intern rotation have en større chance for at få en lejlighed i foreningen. De nye beboere vil fortsat kunne få billige og attraktive lejligheder i en sund forening med gode fremtidsmuligheder.

Med venlig hilsen

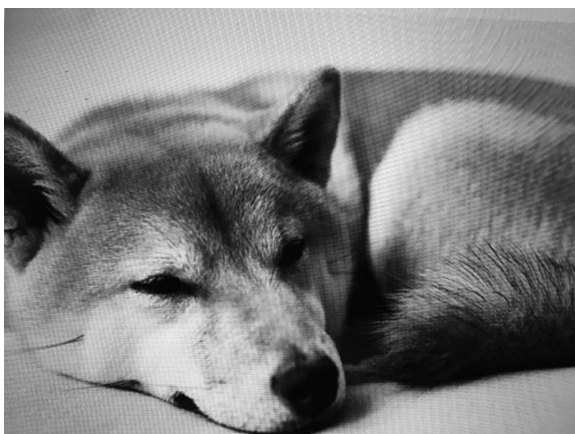
Lene Poulsen og Franck Johnsen
Rie Asser Bertelsen og Troels Christoffersen
Eva Hauch og Gunnar
Lisbet Østergaard
Patricia Pawlick
Anne Louise Carstens og Malte Warburg Sørensen
Sarah Guldager og Michael Anker Guldager
Ane Sofie og Søren Gravesen-Hvass
Thorben Simonsen og Anne
Jonathan Ovesen
Sune Testrup-Friis og Anne-Marie Testrup-Friis

Forslag fra Patricia Seron Pawlik. Ændring af husorden vedr. dyr så det igen bliver tilladt at holde hund A/B Kræmmerhuset. Andelshaver har tidligere haft hund i foreningen og har forslået følgende regler som kunne indgå som tillæg til husorden specifikt til hundehold.

Regler for hundehold.

Som hundeejer A/B Kræmmerhuset forpligter man sig til at følge nedestående regler:

- Det er kun tilladt at have en lille til mellemstørrelse hund pr. andel.
- Hundeejeren skal leve op til den danske lov om hunde. <https://danskelove.dk/hundeloven>
- Alle nye hundeejere skal, inden tre måneder fra anskaffelsen af en hund, tilmelde sig et hvalpe- eller lydighedskursus. Kurset skal være gennemført hos en af de kursusudbydere, der figurerer på danskkenneklub.dk
- Hunde må ikke opholde sig på andre fælles arealer end på hovedtrappe hvor de altid skal være i snor, og hundene må derfor ikke medtages hverken i vaskekælder, på bagtrappen, loftet eller i gården.
- Såfremt betingelserne for hundeholdet ikke overholdes, eller hunden er til gene for naboer og den almene ro og orden i andelsboligforeningen, medfører det bortfald af tilladelsen til at have hund. Enhver klage over hunden, vil blive behandlet af bestyrelsen, som vurderer klagens alvor, før der træffes beslutning om hvorvidt hunden skal bortskaffes.
- Ejeren af hunden er forpligtet til at erstatte evt. skade, hunden forvolder i lejligheden (ved fra flytning) på fællesarealerne i ejendommen og på personer.



Dette er min søde Yoshi som boede her i Kræmmerhuset.

Forslag fra Bestyrelsen til ekstra budget for forbedringer på Bestyrelsens prioritetslist (Baseret på Tilstandsrapport 15.01.19)

Dette forslag er en tilføjelse til Bestyrelsens budgetforslag (GF Dagsorden punkt 4) for anbefalede arbejder (Til GF 2020)

GF bedes om at godkende et forhøjet beløb for ekstraordinær vedligeholdelse og forbedringer af bygningen. Det drejer sig om tre forbedringer som ikke indgår i det udsendte budgetforslag til GF (Bilag 2 i indkaldelsen til GF).

De tre forbedringsarbejder er:

1. Isolering af kælderdek med 100 mm stenuld mod opvarmede arealer
2. Udskiftning af varmeanlæg til 2-strengsanlæg i hele huset
3. 11 stk. branddøre med dørpumper mellem bitrapper og tagrum

Disse tre forbedringer kræver at Bestyrelsen får GFs fuldmagt til at bruge kr. 4.812.750 (inkl. moms og andre afgifter, ekskl. finansiering) mere end det i punkt 4 af GF Dagsordenen angivet budget.

Dvs. at vi beder om lov til at bruge en budgettramme på i alt kr. 7.000.000 (rundet op) til ekstraordinær vedligeholdelse og forbedringer af bygningen. Vi runder op til

Der henvises til:

Bilag 1: Bestyrelsens byggeforbedringsplaner og vedligeholdelse - AB Kræmmerhuset 2020-2021

Bilag 2: Bilag fra s. 28 – Tilstandsrapport for AB Kræmmerhuset 15.01.19: 6.11 VARMEANLÆG

Bilag 3: Referat af bestyrelsens visionsmøde for Andelsforeningen Kræmmerhuset: ”Område 2: Værdier Huset – bygningen” og ” Visioner Huset – bygningen”.

BILAG 7

Bilag 1. Bestyrelsens byggeforbedringsplaner og vedligeholdelse - AB Kræmmerhuset 2020-2021

	= tilføjelse i forhold til Bilag 2 i indkaldelsen til GF 2020
--	---

År	Bestyrelsens byggeforbedringsplaner og vedligeholdelse - AB Kræmmerhuset 2020-2021	Budget DKK (inkl. moms)	Abildhaugs estimat haves?	Skal godkendes af GF?
2020	Reparation af 12 sætningsrevner over bærejern i indgangsrepos	325.000,00	Ja	Delvis godkendt GF 2019
	Betontrapper og vanger til 3 kældertrapper udskiftes	400.000,00	Ja	Delvis godkendt GF 2019
	Udbedring af revner og bærejern samt overfladebehandling i portgennemgange	181.250,00	Ja	Delvis godkendt GF 2019
	Afsat 100 timer til brandsikring af kælder-dæk	50.000,00	Ja	Godkendt GF 2019
	Omfugning omkring hoveddøre	37.500,00	Ja	Ja
	Udbedring af fugtproblematik i 1 lejl.	31.250,00	Ja	Ja
	Gennemgang, rensning og kortlægning af aftrækskanaler	143.750,00	Ja	Godkendt GF 2019
	11 stk. branddøre med dørpumper mellem bitrapper og tagrum:	170.000,00	Ja	Ja
	Gennemgang og tilstøbning omkring gennemføringer i etageadskillelser	15.000,00	Ja	Godkendt GF 2019
	Ny koblet dobbeltdør til fælleshuset	37.500,00	Ja	Ja
	Byggeplads	43.750,00	Ja	Ja
2021	Isolering af kælder-dæk med 100 mm stenuld mod opvarmede arealer	800.000,00	Ja	Ja
	Udskiftning af varmeanlæg til 2-strengsanlæg i hele huset	3.060.000,00	Ja	Ja
	I alt	5.295.000,00		Ja
	Plus 15% uforudset udgifter	722.625,00		Ja
	10% rådgiverhonorar	481.750,00		Ja
	5% administrationsudgifter	240.875,00		Ja
	Budgetforslag for forbedringer og vedligeholdelse 2020-2021 i alt	6.740.250,00		

Bilag 2

(Bilag fra s. 28 – Tilstandsrapport for AB Kræmmerhuset 15.01.19) 6.11 VARMEANLÆG

Det eksisterende varmeanlæg, er et ældre et-strengs radiatoranlæg formegentlig fra omkring 1950. Enkelte dele af anlægget i formandsopgangen er dog udført som 2 strengs anlæg

Varmecentralen er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning, og er i 2014 konverteret fra damp til fjernvarme vand som opvarnings medie.

Radiatoranlægget er et lukket anlæg med trykekspressionsbeholder.

Varme anlægget er forsynet med automatik til styring af fremløbstemperaturen afhængig af udetemperaturen.

Varme anlægget er automatisk reguleret ved returvarme reguleringsventil og termostat som styrer fremløbstemperatur for en optimal udnyttelse af fjernvarmen.

Anlæggets indreguleringsmæssige tilstand kan ikke nærmere vurderes. Men der konstateres ingen umiddelbare fejl.

Det blev oplyst at nogle lejligheder i yderenderne har problemer med at opnå tilstrækkelig varme i radiatorerne, hvilket kunne indikere at fordelingen af vandmængden ikke er optimal.

Vurdering:

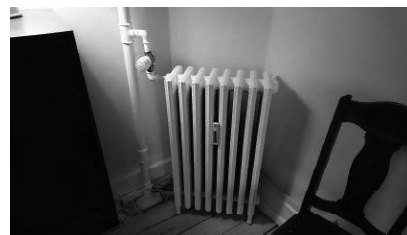
Det eksisterende radiatoranlæg, er hovedsageligt et ældre et-strengs anlæg med relative små radiatorer, placeret centralt i rummet. Det vil ofte være meget vanskeligt, dels at opnå en rimelig temperatur i lejlighederne, og samtidig opnå den krævet afkøling af fjernvarmevandet, og da radiatoranlægget samtidig må anses for nedslidt, bør det på sigt overvejes, at etablerer et helt nyt to-strengs radiatoranlæg.

I den forbindelse [kan de] nye radiatorerne placeres under vinduerne, hvilket desuden vil forbedre indeklimaet væsentligt.

[Dog vil bestyrelsen tage stilling til radiatorernes placering således at der tages hensyn til den enkelte andelshavers ønsker og den tekniske rådgivning.]

Budgetprisen indeholder ca 225 radiatorer og er eksklusiv radiatorer i køkkener. Eksisterende 2 strengs anlæg i lejligheder balders plads 1 [og Nannasgade 18] er påregnet bibeholdt. Der henvises til notat med budgetoverslag fra Abildhauge A/S.

d. 19.10.2017.



København, d. 3. september 2020

Referat af bestyrelsens visionsmøde for Andelsforeningen Kræmmerhuset

Til sted: Bestyrelsesmedlemmer Cæcilie, Hans Henrik, Lyng, Mark, Saskia og Ulla

Referent: Mark

Formål med mødet

Mødet havde til formål at drøfte og formulere det *værdigrundlag*, som vi i foreningen lever og arbejder efter.

Værdigrundlaget blev formuleret for tre områder i vores andelsforening: 1) Foreningslivet, 2) Huset – bygningen, og 3) Gårdhaven.

For hvert område formulerede vi en række *visioner*, som vi vil arbejde for at opfylde nu og i fremtiden. Nogle af visionerne skal prioriteres af bestyrelsen, således at vi kan igangsætte arbejdet for at nå visionerne i en passende rækkefølge, og afsætte de nødvendige økonomiske ressourcer i de kommende års budgetter for andelsforeningen.

Område 1: Foreningslivet

Værdier Foreningslivet

Vi er en andelsforening hvor:

- vi vil fællesskabet og at vi kommer hinanden ved
- andelshavere kender deres naboer
- vi prioriterer samhørighed, løfter sammen, og alle bidrager til foreningslivet
- der er økonomisk og fysisk tilgængelige boliger til alle
- vi sikrer en stærk, bæredygtig foreningsøkonomi
- vi har et demokratisk og gennemsigtigt medlemsstyre

Visioner Foreningslivet

Vi vil arbejde for, og igangsætte tiltag, der sikrer at vi i andelsforeningen har:

- deleøkonomiske løsninger:
 - delebilordning
 - delecykler
 - deleværktøj
 - byttecentral
- billige boliger til de mindre bemidlede
- fællesspisning
- synlige nuværende og evt. fremtidige klubber/udvalg: for eksempel syklubben, togklubben, haveudvalget, vinklubben, og værkstedsklubben
- et informations- og kommunikationssystem som er en del af andelshavernes hverdag
- en pulje som andelshavere kan benytte til fællesarrangementer for andelsforeningen
- en synlig, velfungerende viceværtst funktion som alle andelshavere kender

Område 2: Huset – bygningen

Værdier Huset – bygningen

Vi er en andelsforening hvor vores hus skal:

- blive ved med at være velbevaret og smukt
- være energioptimeret og klimaskærmet
- tidssvarende funktionelt for andelsfællesskabet

Visioner Huset – bygningen [* = budgetoverslag findes i gældende tilstandsrapport]

Vi vil arbejde for, og igangsætte tiltag, der sikrer at vores hus har:

- et 2-strengsvarmesystem i alle lejligheder*
- isolerede kældere*
- nye eller istandsatte opgangsdøre til gaden og gården*
- nye eller istandsatte lejlighedsdøre til for- og bagtrappen
- istandsatte bagtrapper*
- fællesarealer som altid er vedligeholdte og tidssvarende
- et fælleslokale som er velfungerende og tidssvarende
- ingen asbest på vvs-installationerne (dette er en ekstra, men vigtig, jeg glemte at nævne (Mark))
- istandsatte fortrapper
- istandsatte fællesbad
- en opdateret vaskekælder med flere maskiner
- rensede og velfungerende trækkanaler*
- velfungerende og energioptimerede belysning i kælder- og loftsrum
- en plan for udnyttelse af loftsarealet/tagetage: evt. billige boliger, tagterrasse, fællesrum, solceller
- lejligheder hvor alle har adgang til eget toilet (delte bagtrappetoiletter skal udfases)
- optimeret tyverisikring

Område 3: Gårdhaven

Værdier Gårdhaven

Vi er en andelsforening hvor vores gårdhave skal:

- have plads til alle andelshavere og beboer; her kan man mødes, slappe af alene, hygge og lege
- være tilgængelig og anvendelig
- være smuk, klimavenlig og klimasikret

Visioner Gårdhaven

Vi vil arbejde for, og igangsætte tiltag, der sikrer at vores gårdhave har:

- en anvendelig og klimavenlig indretning med:
 - ny belægning på de brolagte arealer
 - fremtidssikrede dræningsanlæg
 - opbevaring for cykler
 - optimeret affaldssortering, evt. nedgravet med vakuumanlæg
 - flere overdækkede arealer med halvtag
 - tyverisikrede hegn og døre

BILAG 8

OVERSLAG

A/B Kræmmerhuset – Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, blandt andet nyt to-strengt varmeanlæg, isolering af kælderdek, branddøre bitræpper samt andre vedligeholdelsesarbejder jf. budgetforslag af 11. maj 2020 fra Abildhauge.

Nærværende overslag er økonomisk opstilling ud fra bestyrelsens budgetforslag, jf. bilag 7, inkluderende indkaldelsens bilag 2 med budgetforslag af 11. maj 2020 fra Abildhauge.

Det bemærkes, at i nærværende overslag er beløbene oprundet til ca. budgettal.

A. Udgifter (incl. moms)

1.	Håndværkerudgifter	5.300.000
2.	Uforudsigelige udgifter	800.000
3.	Byggeteknisk rådgivning	550.000
4.	Omkostninger Finansiering, forsikring, administration, advokatsalær m.v.	<u>350.000</u>
		<u>7.000.000</u>

B. Finansiering under byggeriet

Under byggeriet finansieres der dels med foreningens likviditet, dels med realkreditlån, der søges optaget ved forhåndslån i nødvendigt omfang. Provenuet anvendes, efterhånden som der er behov for det under byggeriet. Eventuelle renteudgifter m.v. under byggeriet dækkes af ordinær drift.

C. Finansiering (fortsat)

	Nettoprovenu	Årliq ydelse
1.	Nyt lån, 30-årigt, 0,5-1,0% p.a., kontantlån med afdrag, forventet ydelse 4,3-4,5% p.a.	4.000.000 <u>180.000</u>
2.	Brug af foreningens likviditet (ca. kr. 3,9 mio.)	<u>3.000.000</u>
I alt	<u>7.000.000</u>	

Den årlige merydelse kr. 180.000 finansieres ved foreningens driftsoverskud, der er ca. kr. 410.000 årligt.

Gennemførelse af arbejderne vil derfor ikke medføre nogen ændring af boligafgiften, og foreningen har stadigvæk et driftsoverskud på ca. kr. 200.000 årligt.

D. Betydning for andelspriserne

En del af de samlede udgifter på kr. 7,0 mio. må forventes at give en værdiforøgelse til bygningen, men uanset dette er der i foreningens årsrapport 2019/20 forudsat en reserve/buffer på ca. kr. 9,0 mio., hvorfor en samlet udgift på op til kr. 7,0 mio. vil kunne indeholdes heri, og der vil stadig være lidt reserve tilbage.

Andelsværdien vil derfor ikke falde som følge af gennemførelsen af ovenstående projekt.

E. Bemyndigelse

I forbindelse med forslaget bemyndiges bestyrelsen til at indgå de fornødne aftaler med rådgivere blandt andet bygningsrådgiver, juridisk rådgiver samt at indgå aftale med entreprenører.

Derudover bemyndiges bestyrelsen til at optage nødvendigt lån hos kreditforening samt benytte foreningens likviditet jf. budget.

København den 22. oktober 2020

Rasmus Juvik



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.”

Saskia Therese Madeleine Lawson Gern

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-154442210279

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-11-04 13:38:45Z

NEM ID 

Rasmus Krog Juvik


Dirigent/referent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-472985122455

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-04 17:42:04Z

NEM ID 

Lyng Hibiscus Gregersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-076656453885

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-07 17:35:58Z

NEM ID 

Hans-Henrik Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-718632456319

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-08 13:57:44Z

NEM ID 

Hanne Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-060112229605

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-08 20:28:14Z

NEM ID 

Britt Sylvest Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-840006606311

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-09 14:46:39Z

NEM ID 

Mikkel Willum Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Afventer
underskrift 

Mark Harvey Simpson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Afventer
underskrift 

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 tidsstempelt 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>