



Den 26. maj 2009 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Kronborggade 7-9. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Orientering om fremgangsmåder ved ændringer i boligerne.
6. Forslag:
  - a. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med foreningens administrator til at omprioritere lån i realkreditinstitut eller pengeinstitut under forudsætning af, at bruttoydelsen på det nye lån ikke overstiger bruttoydelsen på det eller de lån, der udgår, ud fra en kreditforenings beregning baseret på uændret løbetid. Kan besparelsesbetingelsen opfyldes, er bestyrelsen desuden bemyndiget til at forlænge et nyt låns løbetid op til maksimalt 30 år. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Ved godkendelse af forslaget bemyndiges bestyrelsen samtidig til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.
  - b. Bestyrelsen bemyndiges til at optage 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med et provenu på 1 mio.kr. til finansiering af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsopgaver, herunder omfangsdræn til en skønnet værdi af 600 t.kr., nyt postkasseanlæg til ca. 20 t. kr. og etablering af 380 volts forsyning til samtlige lejligheder til en værdi af ca. 80 t.kr. Det overskydende provenu placeres i pengeinstitut til bedst mulig rente. Ved godkendelse af forslaget bemyndiges bestyrelsen samtidig til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.
7. Valg.
8. Eventuelt.

**Ad. 1:**

Formand Lars Peter Frederiksen bød velkommen.

Søren Kornum, BY & BOLIG blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 11 ud af i alt 19 andelshavere.

Til dagsordenens punkt 6 var der ikke indkommet yderligere forslag.

Dirigenten oplyste i øvrigt, at han af hensyn til den logiske sammenhæng i generalforsamlingens afvikling ville lade dagsordens punkt 6 komme til behandling efter dagsordenens punkt 3 og før dagsordenens punkt 4, som forudsatte en afgørelse vedrørende punkt 6.b.

Søren Kornum, BY & BOLIG blev desuden valgt til referent.

**Ad. 2:**

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, som foreligger skriftligt og er vedhæftet referatet.

Der blev gjort opmærksom på at taget var utæt, og at det var nødvendigt hurtigt at få det repareret.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.



**Ad 3:**

Søren Kornum, BY & BOLIG, gennemgik regnskabet for 2008/09, som udviste et underskud på 896.436 kr. efter afdrag på prioritetslån. Underskuddet skyldtes først og fremmest, at der var overført en egenbetaling på 900.000 kr. fra driften til afslutning af VVS- og faldstammeprojektet.

Herudover kommenterede formanden den meget høje vandudgift, som bestyrelsen mente skyldtes at der var sket efterafregning af forbrug på en vandmåler, som i flere år ikke havde været aflæst, og som derfor kun havde været afregnet af vandværket med et for lavt skønsmæssigt ansat forbrug.

Bestyrelsesmedlem Oliver Dennis Sander kommenterede den forhøjede eludgift, som var en umiddelbar følge af, at der var blevet etableret mekanisk udsug på ejendommens ventilationskanaler. Til at begrænse elforbruget på ventilationsanlægget ville bestyrelsen få opsat tidsstyring på anlægget.

Årsregnskabet godkendtes.

Derpå forelagde dirigenten det endelige byggeregnskab for VVS- og faldstammeprojektet, der var udsendt sammen med årsregnskabet. Byggeregnskabet udviste en samlet udgift på 2.611.122 kr., hvilket havde medført en samlet overskridelse på 472.902 kr. i forhold til det oprindelige byggebudget. Overskridelsen kunne for størstedelen tilskrives omkostningerne ved udbedring af konstaterede rådkader, som var fundet under ombygningen.

Generalforsamlingen tog byggeregnskabet til efterretning.

Søren Kornum gennemgik herefter andelskroneberegningen. Den offentlige ejendomsvurdering var fra 2006 til 2008 faldet fra 25,7 til 23,2 mio. kr., svarende til et fald på 2,5 mio. kr. Faldet kunne desværre ikke fuldt ud udlignes gennem sidste års afsatte reserve, og bestyrelsen indstillede derfor til generalforsamlingen, at andelsværdien på lejlighederne blev sat ned fra 950.000 kr. til 868.769 kr., hvilket godkendtes.

**Ad 6.a: Låneomlægningsbemyndigelse til bestyrelsen.**

Bemyndigelsen blev godkendt.

**Ad 6.b: Optagelse af lån på 1 mio. kr. til gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder.**

Generalforsamlingen tilkendegav at omfangsdrænet skulle have førsteprioritet blandt de foreslåede opgaver, og at Simon Lørring i forbindelse med projektstyring kunne kompenseres for tabt arbejdsfortjeneste.

Bemyndigelsen til bestyrelsen om at optage lånet og underskrive de for sagen nødvendige dokumenter blev godkendt med 10 stemmer for og 1 stemme imod.

**Ad 4:**

Søren Kornum, BY & BOLIG, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2009/10, som havde indarbejdet låneydelsen til det netop godkendte lån på 1 mio. kr. Forslaget indebar at boligafgiften holdes uændret.

Bestyrelsens forslag til budget for 2009/10 blev godkendt.

**Ad 5:**

Simon Lørring orienterede om, at medlemmerne efter vedtægtens § 10 var forpligtede til at indmelde alle forandringer inde i boligen til bestyrelsen, og at medlemmerne desuden skulle være opmærksomme på at en række forandringer herudover kunne kræve involvering af myndighederne.



Orienteringen var medtaget på generalforsamlingen for at gøre medlemmerne opmærksomme på at en tilsidesættelse af reglerne dels betød at ejendommens forsikringsforhold kunne blive forringet, dels kunne medføre erstatningsansvar ved salg af lejligheder.

**Ad 7:**

Formand Lars Peter Frederiksen og bestyrelsesmedlem Simon Lørring genvalgtes.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig således

Formand	Lars Peter Frederiksen	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Simon Lørring	2 år
	Oliver Dennis Sander	1 år
	Pernille Venbjerg	1 år
	Simon Boertmann Brüel	1 år

Der valgtes ingen suppleanter.

**Ad 8:**

Rune Lund Petersen gjorde opmærksom på betydningen af at fastholde en lav boligafgift, nu hvor andelsværdien var faldet.

Der blev opfordret til, at generalforsamlingen så på foreningens fremlejeregulering, da der på grund af finanskrisen kunne være behov for at indføre en regel om tidsbegrænset udleje på grund af svigtende salg.

Oliver Dennis Sander bekræftede at han ville påtage sig opgaven med at få monteret timere på ventilatorerne.

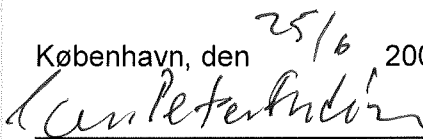
Det blev nævnt, at krybekælderens og mellemgangen ikke måtte benyttes til lager og at der var behov for mere plads til barnevogne.

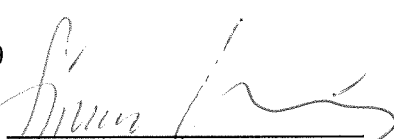
Simon Lørring så gerne at beboerne selv forestod ejendommens renholdelse


Det aftaltes endelig af bestyrelsen indkalder til arbejdsweekend.

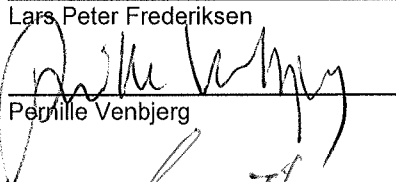
Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.50.

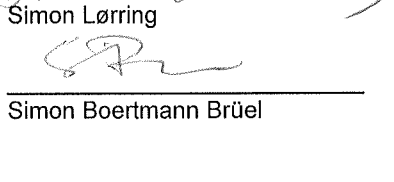
København, den 25/6 2009

  
Lars Peter Frederiksen

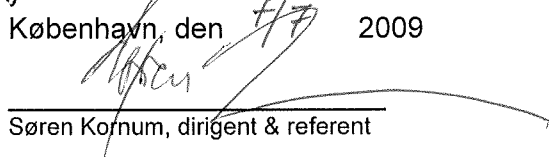
  
Simon Lørring

  
Oliver Dennis Sander

  
Pernille Venbjerg

  
Simon Boertmann Brüel

København, den 27/7 2009

  
Søren Kornum, dirigent & referent

A/B Kronborggade 7-9  
Generalforsamling 26/5 2009  
**Ad. Bestyrelsens beretning**

Siden sidste generalforsamling har vi fået afsluttet VVS/faldstammeprojektet, som jo blev en del dyrere end budgetteret (overskridelse på 472 t.kr.), jf. det vedlagte byggeregnskab. Men samtidig synes vi også, at vi har fået meget for pengene. Merudgiften skyldes bl.a. udbedring af de konstaterede rådskader på etagedækkene.

Der har været behov for at få overblik over og styr på foreningens økonomi og finansieringsmuligheder inden nye projekter sættes i søen.

Da vores lån er fastforrentede er vi ikke direkte berørt af finanskrisen, men de faldende ejendomsvurderinger sætter andelskronen under pres. Vi vil fra bestyrelsens side foreslå den maksimale andelskrone, der fremgår af regnskabet (868.000 kr.) og en uændret boligafgift.

Vi mener, at tiden nu er inde til at igangsætte to nye projekter, som også blev nævnt på sidste års generalforsamling:

- etablering af omfangsdræn – anslået udgift ca. 600 t.kr.
- etablering af 380 / 400 V. til de enkelte lejligheder. Ca. 80 t.kr. Den videre fordeling ud i andelene og opsætning af tavler m.v. samt genopretning bliver for beboernes egen regning.

Derfor foreslår vi i bestyrelsen, at foreningen optager et nyt realkreditlån på op 1 mio. kr. med afdrag. Evt. overskydende beløb vil blive placeret til den bedst mulige rente.

Desuden er det et lovkrav, at der skal opsættes postkasseanlæg i opgangene inden 1.1. 2010. Derfor har vi afsat op til 20 t.kr. til dette i det kommende års budget (efter indhentelse af tilbud).

Københavns Kommune har opsagt administrationen af fællesgården pr. 1/7 2009, så her har Gårdrådet (hvor Pernille er medlem) fundet frem til en privat administrator (IP Administration) med mulighed for ansættelse af en gårdmand på deltid, så gården også kan fungere efter 1/7, uden (væsentlige) merudgifter for foreningen.

Vi har i bestyrelsen foreslået en ordning, hvor man i forbindelse med større moderniseringsarbejder kan søge bestyrelsen om et tilskud på 3.000 kr. fra foreningen til førtidig udskiftning af (gamle) radiatorer. Det forudsættes, at foreningen ikke tidligere har betalt for en ny radiator. Udskiftningen skal godkendes og besigtiges af bestyrelsen, og beboeren sørger selv for at få et autoriseret VVS firma til at udføre opgaven.

I forhold til forandringer fremgår det af § 10 i vedtægterne, at de skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger, inden de bringes til udførelse, hvor bestyrelsen har mulighed for at gøre indsigelse. Desuden er det andelshaverens ansvar at indhente de nødvendige bygningstilladelser og myndighedsgodkendelser.

Desuden har vi kigget lidt på det fælles el-forbrug, som har været kraftigt stigende i de sidste par år. Det skyldes først og fremmest det nye ventilationsanlæg, som ellers fungerer rigtigt godt. Vi vil overveje at få sat en timer på, så anlægget slukker automatisk i tidsrummet mellem 22-06, eller fx 23-07.

Endelig har vi i bestyrelsen diskuteret muligheden for en graffiti-ordning, hvor vi har indhentet tilbud fra Allremove, som tilbyder afrensning + beskyttelse + abonnementsordning, hvor graffiti fjernes løbende. Vi vil gerne høre, om det er noget vi skal arbejde videre med i bestyrelsen – evt. kan det afvente omfangsdrænet, så man får lagt et beskyttelseslag på facaden.

*Andre sager.*

Vi har i 2008 indhentet advokatbistand og retshjælpsdækning til at få foretaget en syn- og skønserklæring, hvor Øens murerfirma er blevet pålagt at udbedre sålbænkene fra den tidligere byggesag (2001). Øens har nu i perioden 12/5 – 20/5 foretaget en udbedring, og dermed anser vi i bestyrelsen denne sag for at være afsluttet, uden ekstraomkostninger for foreningen.

Det er vores indtryk, at der er stor tilfredshed med vores bredbåndsløsning (ComX), som virker meget fleksibel i forhold til de enkelte beboeres behov og ønsker. Evt. fejlmeldinger skal ske direkte til ComX.

Endelig vil vi i bestyrelsen opfordre alle til at holde mest mulig orden på gangene og fællesrum, og ikke stille ejendele eller affald m.v. på trappen eller uden for kælder/loftsrum. Vaskekurvene må ikke fjernes fra vaskerummet.