



År 2012 den 22. maj 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. Godkendelse af vedligeholdelsesplan for 2012-2013.
6. Forslag:
  - a. Principiel beslutning om, om der kan opføres altaner på ejendommen
  - b. Beslutning om låneomlægning.
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 14 andelshavere. Desuden forelå der 1 fuldmagt, så 15 ud af i alt 21 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var efter dagsordenens udsendelse indkommet et forslag fra Oliver Dennis Sander Jensen om at købe en valuarvurdering. Forslaget behandles under dagsordenens punkt 3.

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

**Ad. 2:**

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

Beretningens punkt om at bestyrelsen fremadrettet vil stille skærpede krav til håndværksmæssig korrekt udførelse af badeværelsesforandringer/moderniseringer gav anledning til diskussion. Flere medlemmer mente ikke, at bestyrelsen kunne kræve, at der blev udført tilsyn med udførende andelshavers projekt for dennes regning.

Administrator oplæste til belysning heraf vedtægtens § 10 og gjorde opmærksom på bestyrelsens særlige ret til at stille specifikke krav for godkendelse af et projekt i medfør af § 10.1, og på udførende andelshavers pligt til at udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter i medfør af § 10.2. Det følger heraf, at en udførende andelshaver til enhver tid skal kunne dokumentere at reglerne for forandring/byggeri er overholdt, og i visse tilfælde kan dette kun ske ved at der under udførelsen af byggearbejdet indlægges proceskontroller f.eks. i form af uvildiges tilsyn med byggeriet, fremskaffelse af attest fra autoriseret entreprenør og/eller forelæggelse af fotodokumentation af konstruktionsdetaljer, der efterfølgende skjules. Omkostningen ved disse tiltag påhviler den udførende andelshaver, som er eneansvarlig for, at vedtægtens regler opfyldes.

Administrator oplyste i øvrigt, at der var nogle andelsboligforeninger, der havde lavet meget detaljerede vedtægtsbestemmelser for godkendelse af ombygningsmæssige forandringer, og at overtrædelse af disse bestemmelser var sanktioneret med eksklusion.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

**Ad 3:**

Søren Kornum, BY & BOLIG, gennemgik regnskabet for 2011/12, som udviste et lille overskud på 12.898 kr. efter afdrag på prioritetslån.

I forbindelse med regnskabsgennemgangen aflagde Søren Kornum desuden byggeregnskabet for radiatorudskiftning, etablering af omfangsdræn og opsætning af nye varmemålere. Regnskabet er vedlagt referatet. Byggeudgiften, der var budgeteret til 1.422.563 kr., havde kunnet opgøres til 1.231.748 kr. Heraf var ca. 900.000 kr. forbedring, som havde kunnet tillægges den bogførte ejendomsværdi i årsregnskabet.

Med hensyn til deposita blev det oplyst, at der forud for generalforsamlingen havde været afholdt møde mellem formanden og administrator for at tjekke om deposita-registreringen var korrekt. Det



var på mødet blevet opklaret, at lejlighedsnummereringen hos tidligere administrator var blevet overtaget uændret af BY & BOLIG i 2004, for så vidt angik lejlighed 1-12, men at BY & BOLIGs nummerering af de oprindelige lejligheder med numerene 13-22 var blevet forskudt med ét lejlighedsnummer. En ulogisk gammel nummerering af Kronborggade 9 kld., st. th., som uvist af hvilke årsager havde haft nummer 23, var af BY & BOLIG blevet ændret til mere logiske nummer 13 svarende til enhedens placering i huset. På grund af den ændrede nummerering havde den oprindelige lejlighed nummer 13 herefter fået nummer 14, den oprindelige nummer 14 herefter fået nummer 15 osv. Nancy Tymark kunne som ejer af den oprindelige lejlighed 13 - men nu 14 - bekræfte at hun aldrig havde betalt depositum. Det på nummer nu 14 registrerede depositum tilhører derfor rettelig den oprindelige lejlighed nr. 14 – men nu 15 Jesper Petersen.

Simon Lørring opfordrede administrator og formand til at tjekke deposita-registreringen for Kronborggade 9 en ekstra gang, da han mente at Janus S Nielsen Kronborggade 9, 2. tv. og han selv Kronborggade 9, 4. th. havde indbetalt depositum. Administrator gav løfte om at dette ville ske.

Årsregnskabet godkendtes herefter.

Søren Kornum forelagde herefter bestyrelsens forslag til andelsværdi på 840.852 baseret på en værdiansættelse af ejendommen ud fra den offentlige kontantværdi pr. 1. oktober 2010, mens Oliver Dennis Sander forelagde sit forslag om at lade ejendommens værdi fastsætte ud fra en indkøbt handelsværdiurverurdering.

Forslaget om at få en valuar til at fastsætte ejendommens skønnede handelsværdi medførte en engageret debat med argumenter både for og imod. Ved afstemning forkastedes forslaget om at købe en valuarvurdering med 10 stemmer. 1 stemte for forslaget og 3 undlod at stemme hverken for eller imod.

Andelsværdien blev herefter i overensstemmelse med afstemningsresultatet fastsat til kr. 840.852 pr. lejlighed.

#### **Ad 4:**

Søren Kornum, BY & BOLIG, forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2012/13. Forslaget indebar at boligafgiften holdes uændret.

Forslaget om låneomlægning fra dagsordenens punkt 6 b blev trukket ind under behandlingen af nærværende punkt 4. Det var foreslået at omlægge foreningens nuværende 4,286% kontantlån, som har en oprindelig hovedstol på 1.960.000 kr. og en restløbetid på 23,5 år til et nyt 20-årigt kontantlån med en forventet rente på ca. 3,3%. Ved omlægningen fremkommer en årlig ydelsesforøgelse på 8.596 kr., men nutidsværdien af de samlede ydelser falder med beregnet ca. 70.556 kr. på grund af løbetidsforkortelsen.

En kort forhandling viste, at der ikke var interesse for den foreslåede låneomlægning, som herefter blev opgivet.

Bestyrelsens forslag til budget for 2012/13 uden ændring af boligafgiften blev godkendt.

#### **Ad 5.**

Som nævnt i bestyrelsens beretning var der konstateret olielækage i hovedblyet til Kronborggade 9, som kunne medføre en ekstraudgift på ca. 100.000 kr. til udskiftning af det/de defekte kabler i det tidligere godkendte 400 volt el-renoveringsprojekt. Generalforsamlingen pålagde

bestyrelsen, at forhandle sagen bedst muligt med Dong Energy for at opnå tilskud til kabeludskiftningen, og fastholdt at det samlede projekt skulle gennemføres.

Desuden var der enighed om at få Simon Lørring til at rette op på gårdmiljøet med opførelse af to læhegn i Douglas-fyr ved mellemgangen. Prisen herfor er 22.000 kr.

Begge opgaver finansieres ved træk på de likvide bankbeholdninger.

#### **Ad 6.**

##### **a. Principiel beslutning om, om der kan opføres altaner på ejendommen**

Birgith Johansen forelagde sit altanforslag. Det var hendes ønske, at generalforsamlingen principielt godkendte, om der kunne opføres altaner på ejendommen, og at udgangspunktet er at den enkelte andelshaver finansierer sin egen altan. Andre finansieringsmodeller kan komme i spil.



Forslaget blev vedtaget med 13 stemmer for, ingen stemte imod og 2 undlod at stemme.

En altangruppe bestående af interesserede medlemmer vil blive dannet for at udarbejde et konkret beslutningsgrundlag til vedtagelse på en ekstra ordinær generalforsamling

**b. Beslutning om låneomlægning**

Behandlet under pkt. 4

**Ad 7:**

Bestyrelsesmedlem Rune Lund Petersen var på ordinært valg, men ønskede ikke at genopstille til posten. Brit Andresen nyvalgte for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Lars Peter Frederiksen	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Brit Andresen	2 år
	Jonas S. Rasmussen	1 år
	Lars Borch Egevang	1 år
	Birgith Johansen	1 år

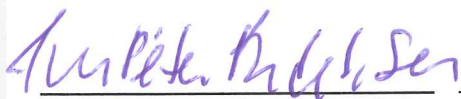
Som suppleanter for 1 år genvalgte Simon Lørring og Oliver Dennis Sander Jensen.

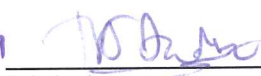
**Ad 8:**

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at udskifte Danske Bank som foreningens bankforbindelse, fordi han fandt bankens forretningspolitik anstødelig

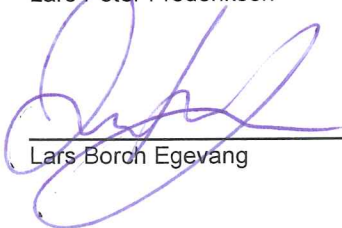
Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.25.

København, den 12/6 2012

  
Lars Peter Frederiksen

  
Brit Andresen

  
Jonas Stensgaard Rasmussen

  
Lars Borch Egevang

  
Birgith Johansen

København, den 2012

  
Søren Kornum, dirigent & referent

ABF Kronborggade 7-9

## Ordinær generalforsamling 22/05 2012

### Ad 2) Bestyrelsens beretning

På sidste års generalforsamling blev der gjort status for **dræn-projektet**, som nåede at blive afsluttet nogle få uger inden skybruddet den 2. juli sidste år. Vores ejendom undgik mange af de skader, som var i flere af naboejendommene, så det viste sig at være god timing.

Der har i efteråret været nogle mindre udbedringsarbejder, og tagedløbet mod gaden er repareret efterfølgende. Derfor kan vi forelægge et samlet projektreknskab, og foreslår at andelskronen fastsættes efter opskrivninger af værdien af forbedringer.

Et andet projekt har været **reparation og udbedring af taget**, som er færdiggjort i marts 2012.

Større forhindringer og forsinkelser har der vist sig i **el-projektet (udskiftning af de strømførende hovedkabler, sammenlægning af tavler og 380 V)**, hvor vi før jul meldte ud, at projektet ville blive igangsat i starten af 2012.

Forsinkelsen skyldes dels nogle kommunikationsmæssige problemer, bl.a. omkring fremskaffelse af nøgler, og den interne styring af projektet, dels at Helbo Hansen som vi havde valgt til at udføre opgaven, har fundet utætheder i hovedblyet ved forbindelsen til Dong Energy. Projektet er derfor udskudt på ubestemt tid, indtil vi ved kontakt til DONG har fået overblik over opgavens omfang ved trækning af nye stikledninger. Vi ønsker under dagsordenens punkt 5) at afsætte yderligere op til 100.000 kr. til projektet, og vil give projektet 1. prioritet, da vi kan risikere en kortslutning inden for nogen tid, og der er behov for at fremtidssikre og modernisere el-installationen.

I bestyrelsen lægger vi vægt på, at ejendommen er i en god vedligeholdelsesstand. Siden sidste år er der afholdt to **arbejdsordage**, hvor vi bl.a. har fået afrenset og malet soklen på facaden, ordnet hoveddøre på forsiden og på bagtrappen. Desuden har vi tegnet et graffiti-abonnement, så vi ikke fremover skal bruge ressourcer på at afrense graffiti.

Et andet forslag er vedr. **altaner**, hvor vi gerne vil høre, om der er interesse for, at bestyrelsen arbejder videre med et konkret forslag. Altanerne vil være for egen regning, men med fælles design.

Desuden foreslås en omlægning af vores fastforrentede 4 pct. kontant lån til et 3 pct. lån.

I forhold til godkendelse af **forandringer** i henhold til vedtægternes § 10 vil bestyrelsen skærpe fokus på, at alle bygningsmæssige forskrifter er overholdt. Hvis arbejdet ikke er udført af autoriserede håndværkere, vil der blive krævet en besigtigelse af en uvildig sagkyndig skønsmand, som udpeges af bestyrelsen. Omkostningerne betales af andelshaveren. Opmærksomheden henledes på, at forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest tre uger inden de bringes til udførelse (§ 10.1).

Desuden opfordres alle, der har særlige kompetencer i forhold til de enkelte projekter, til at overveje, om og hvordan de kan bidrage til foreningsarbejdet.

## Byggeregnskab

730 - AB Kronborggade 7-9

Udført byggeri 2010/12			Vedligeholdelse 27%	Forbedring 73%
<b>Hovedentrepriser</b>				
Radiatorudskiftning	Stevns	233.955	233.955	
Omfangsdræn	Freitag	722.550		722.550
Varmemålere	Ista	31.110		31.110
<b>Ekstraarbejder</b>				
Strøpning af kloaker	Freitag	42.500	42.500	
Afpropning af olietank	H Orlof	3.228		
Flytning af faldstamme	Stevns	14.265	14.265	
Ny trappe	JR brolægning	43.750		43.750
Subtotal		1.091.358	290.720	797.410
<b>Teknikerhonorar</b>				
P Henriksen		25.000		
16-20		32.650		
<b>Byggesagsadm</b>				
By & Bolig		30.000		
<b>Forsikring</b>				
Assurancepartner		3.318		
<b>Låneomkostninger</b>				
Renter		1.827		
		140.390	37508,50483	102881,4952
<b>I alt</b>		<b>1.231.748</b>	<b>328.228</b>	<b>900.291</b>
Godkendt budgetramme		1.422.563		

SK  
22/5 2012