

Bestyrelsens beretning

I bestyrelsesåret fra maj 2014 til maj 2015 har bestyrelsen i A/B Kronborggade bestået af: Thor (formand), Anders (medlem), Lars (medlem), Mette (medlem indtil 1.marts), Simon (først suppleant og siden 1.marts medlem) og Oliver (suppleant).

Det har været et begivenhedsrigt år i bestyrelsen, hvor særligt altansag, byfornyelsesprojekt, omlægning af lån og skift af administrator har fyldt. Derfor blev det desværre nødvendigt med to ekstraordinære generalforsamlinger (vi havde håbet på en).

Derudover har der været almindelig drift, mindre sager og ting som omhandlede enkelte lejligheder.

Bestyrelsen var ny i sin sammensætning, og har i løbet af året hurtigt fået indarbejdet en arbejdsrutine, med 1 månedligt møde, uddelegering af opgaver og kommunikation mellem møderne hvor det har været nødvendigt.

Nedenfor er det i grove træk beskrevet hvad vi har arbejdet med det forløbne år.

Altaner

Opsætningen af altaner hos 19 af 20 lejligheder har fyldt en del. I efteråret med ansøgninger hos kommunen, afklaringer med Altan.dk og sammenlægning af matriklerne for nr. 7 og nr. 9. Særligt Lars og Simon har lagt mange timer i altansagen, bl.a. fordi By og Bolig ikke har leveret den rettidighed og grundighed i administrationen, som vi kunne forvente.

I foråret er altanerne blevet sat op, arbejdet er blevet fulgt tæt, og vi har bl.a. reageret hurtigt og løst problemer omkring puds, nedløb og lån.

Lars har haft løbende dialog med Altanfolkene, og Simon og Lars har deltaget i byggemøder, samt afleveringsforretning. Bestyrelsen har udarbejdet et budgetoverslag, som By og Bolig har modtaget. Vi kan se at altanerne er blevet betydeligt billigere end budgetteret, fordi vi har kommet problemerne i forkøbet og bl.a. forhindrede kommunens krav om hvide bunde og skærmning mellem nr. 7 og 9.

Desuden var lånemarkedet meget gunstigt da altanlånet blev optaget. Så altanerne bliver væsentlig billigere end de 750 kr./md, som var udgangspunktet for beslutningen om altaner.

I forlængelse af at vi har fået etableret altaner, har bestyrelsen indarbejdet altanforslagets retningslinjer for adfærd på altanerne i husordenen. Denne er i øvrigt blevet gennemgået og redigeret.

Byfornyelsesprojekt

På generalforsamlingen 14 vedtog vi at gå videre med ansøgning om byfornyelsesmidler til etablering af badeværelser, i den halvdel af lejlighederne, som ikke har vådrum. Dette er i god tråd med bestyrelsens langsigtede ønske om at huset er moderne og velstandsatsat. Derfor så vi med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen (og efter at have holdt møde med kommunen) en oplagt mulighed for også at indtænke renovering af tag og udskiftning af vinduer, i sammenhæng med badeværelsesrenovering.

Kommunen tilbyder støtte på 33% efter projektet er afsluttet, samt genhusning af beboere, som skal have lavet bad. Til gengæld har de nogle standarder for godt byggeri, samt for at

energihensyn skal indgå i projektet. Dette er hensyn som vi i bestyrelsen i det store hele ser positivt på.

I anledning af byfornyelsessagen blev der i januar holdt en ekstraordinær generalforsamling, som bl.a. gav udtryk for at alle adspurgte uden bad, ønskede dette umiddelbart, og at tag+vinduer var en god idé at have med i projektet.

Derfor er der 1. Februar indgivet en ansøgning til kommunen. Endeligt svar foreligger i oktober. I foråret har vi efter dialog med kommunen fået udarbejdet en ny energimærkerapport.

Lån

På gf. 2014 vedtog vi at udskyde en anbefalet låneomlægning af vores lille realkreditlån til foråret, hvor vi alligevel skulle have omlagt vores f5 lån. På den baggrund planlagde bestyrelsen bl.a. en diskussion af foreningens samlede lån og fordelingen af forskellige låntyper. By og Bolig valgte mod gf., uden bestyrelsens vidne at opsige lånet alligevel med indfrielse 1. Oktober.

Bestyrelsen forsøgte i første omgang at få dette trukket tilbage/udskudt, hvilket så ud til at lykkes. Men da det stod klart at lånet var opsagt alligevel, måtte vi indkalde til en ekstraordinær gf i december, for at få optaget et nyt lån.

Herefter tog det Realkredit Danmark over en måned at frigive vores gæld til indfrielse med et nyt lån hos LR-kredit.

Bestyrelsen har undgået et tab ved dette, da By og Bolig betaler morarenter for 1.okt.-15. Dec, og realkredit Danmark ikke har opkrævet renter herefter.

På den ekstraordinære generalforsamling i januar besluttede vi at omlægge vores f5 lån til to lån, begge med betydeligt lavere renter. Et fastforrentet 2% og et nyt f5 lån.

Foreningens bankforretninger er i den forbindelse blevet overdraget til Arbejdernes Landsbank. De nye realkreditlån er optaget i LR-realkredit

Administratorskift

Som følge af sagen omkring opsigelse af lån, pga. langsommelighed i forbindelse med altansagen, og p.g.a. en generel sagsbehandling hos By og Bolig, som ikke levede op til hvad man ville kunne forvente, valgte vi at indstille et administratorskift.

Vi valgte Sjeldani, som vores nye administratorer, bl.a. på anbefaling af A/B Kastanjegården og gårdlauget.

Administratorskiftet har krævet en del tid. Men vi har en fin dialog med vores nye administrator, som dog har haft nogle udfordringer, bl.a. i forbindelse med at få overdragelse. Med vores nye administration kommer vi også til at spare på administrationsudgiften (+ på porto, fordi Sjeldani har en mere digital løsning).

Bestyrelsen foreslår efter dette skift også et skift af revisor, som har været et ønske i mange år.

Arbejdsweekender

I 2014 blev der i efteråret afholdt en arbejdsweekend, hvor mange ikke kunne deltage, hvorfor vi valgte at afholde en ekstra, for dem som ikke havde deltaget på den første. Primært blev bede, som stod i vejen for altanbyggepladsen fjernet.

I maj 2015 etableres disse bede i en ny pænere version.

Vaskerum og Baderum

I baderummet har bestyrelsen etableret en rengøringsturnus.

Møntindkastet til tørretumbleren gik i stykker. En midlertidig tillidsbaseret løsning, hvor man skulle sætte streger, blev etableret. Desuden er salget af vaskemønter overgået fra Rune og Mette til Rikke og Jonas.

Sager vedrørende enkelte lejligheder

Bestyrelsen har i løbet af året behandlet henvendelser i forhold til enkelte lejligheder. Disse sager er forsøgt løst, så vi som fælleskab tager et ansvar for problemer der er opstået, men med en vægt på at tingene så vidt muligt løses af den enkelte andelshaver.