

År 2014 den 19. 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 årsregnskab.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til prioritering
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag:
  - a. Nedsættelse af arbejdsgruppe vedr. badeværelser og ansøgning af byfornyelsesstøtte
  - b. Beslutning om omlægning af foreningens kontantlån
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 13 ud af i alt 21 andelshavere.

Der var efter dagsordenens udsendelse indkommet 1 forslag yderligere til behandling under dagsordenens punkt 6 om ændring af priser i badeklubben.

Søren Kornum blev også valgt til referent.

**Ad. 2:**

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

Det blev oplyst at altaner forventes opsat omkring november 2014.

Bestyrelsen opfordrede medlemmer til at gå ind i badeværelsesudvalget, så der kunne blive udarbejdet forslag til at få etableret badeværelser i de lejligheder, som ikke har bad i dag.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

**Ad 3:**

Søren Kornum, BY & BOLIG, gennemgik regnskabet for 2013/14, som udviste et lille overskud på kr. 698 efter afdrag på prioritetslån.

Det blev indledningsvis til Administrator og bestyrelsespåtegningen nævnt, at foreningen har indgået kontrakt med Altan.dk om opsætning ikke af 17, men 19 altaner, hvoraf ikke 15, men 17 skal finansieres med lån i ejendommen.

Ved en fejl var resultatopgørelsen og note 4 belastet af en udgift på kr. 12.500 til føringsvej for elkabel, som vedrører foreningens el-projekt, der er en forbedringsudgift under anlægsaktiverne. Fejlen skal vises rettet i den næste årsrapport og forhøjer årets overskud.

Det blev anført, at arealet i erhvervslejemålene måtte være forkert. Erhvervslejemål 12 har et oplyst areal på 100 m<sup>2</sup>, men har eksakt samme størrelse som boliglejemål 14, som har et oplyst areal på 83 m<sup>2</sup>. Generalforsamlingen noterede oplysningen og henviste sagen til videre behandling hos bestyrelse og administrator.

I og med ejendomsværdien var bogført til handelsværdi i årsrapporten blev det kritiseret, at revisor havde glemt at oplyse denne værdi i årsrapporten. Det tages derfor til referat at handelsværdien ifølge valuar Peter Ryaa andrager kr. 23,6 mio.

Såvel regnskabet som den af revisor beregnede andelsværdi pr. lejlighed på kr. 838.694 godkendtes.

**Ad 4:**

Bestyrelsesmedlem Lars Borch Egevang forelagde den omdelte vedligeholdelsesplan, som vedlægges referatet.

Der var enighed om at udskiftning af tagrende, nedløbsrør og –brønd var en akut opgave, som måtte løses. Det blev oplyst at udgiften til udskiftning af nedløbsrør er indregnet i altanprojektet. Desuden måtte bestyrelsen søge teknisk bistand til at få undersøgt skadesomfanget på bærejern i terrændæk.

Generalforsamlingen var i tvivl om istandsættelse af fortrapper skulle have 2. prioritet i planen eller om 2. pladsen skulle tildeles en vinduesudskiftning, fordi mange termoruders isoleringseffekt var ødelagt. Som et indledende skidt bad generalforsamling bestyrelsen få tilbud på istandsættelse af trappeopgangene.

Til gengæld var der almindelig enighed om at en udskiftning af taget godt kunne vente.

I alt vurderer vedligeholdelsesplanen, at det samlede øremærkede vedligeholdelsesbehov over de kommende 10-20 skønnes at beløbe sig til ca. kr. 2.650.000 og at der er behov for at gennemtænke løsninger til hvordan finansieringen heraf skal tilvejebringes.

**Ad 5:**

Søren Kornum forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2014/15, hvori der blev foreslået en 2 % stigning af boligafgiften pr. 1.7.2014 til dækning af stigende ejendomsskatter og dagrenovation

Budgettet med den foreslåede 2 % stigning godkendtes enstemmigt.

**Ad 6:**

**a. Nedsættelse af arbejdsgruppe, der skal søge støtte til etablering af badeværelser**

Det blev oplyst, at der ikke er badeværelser i alle ejendommens lejligheder. Ud af i alt 20 beboelseslejligheder mangler skønsmæssigt 12-13 lejligheder eget bad. Brusekabiner i soveværelserne vurderes at være en utidssvarende løsning, fordi den overbelaster rummet med fugt.

Forslaget drøftedes, og det blev oplyst at genhusning i de berørte lejligheder sandsynligvis ville blive nødvendig. Gennemførelsestiden for projektet vurderes til ca. 2 år, hvis det lykkes at få bevilget byfornyelsesstøtte fra Københavns kommune.

Badeværelsesgruppen nedsattes med 2 medlemmer: Thor Svendsen og Anders Bak Kristensen.

**b. Låneomlægning**

Det besluttedes at sætte sagen i bero indtil der var overblik over de akutte udgifter til vedligeholdelse som beskrevet i punkt 4.

**c. "Badeklub" priser**

Forslaget var stillet af bestyrelsen, som foreslog at hæve badklubprisen for voksne fra kr. 60 til kr. 90. om måneden og for børn fra kr. 15 til kr. 30 om måneden. For at bringe bedre balance mellem indtægter og udgifter blev det foreslået at spare den eksterne rengøring og lade klubbens brugere selv gøre rent på skift i fællesbadet. Hovedrengøring af baderummet henlægges til foreningens arbejdsdage. Prisændringen træder i kraft 1.7.2014

Forslaget godkendtes.

**Ad 7:**

Den "gamle" bestyrelse ønskede at fratæde og at der trådte nye folk til med friske kræfter.

Dette lykkedes med nyvalg af Thor Svendsen som formand for 1 år, Anders Bak Kristensen som bestyrelsesmedlem for 2 år og Mette Nielsen som bestyrelsesmedlem for 1 år. Desuden genvalgtes Lars Borch Egevang som bestyrelsesmedlem for 2 år for at bibringe den nye bestyrelse kontinuitet.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Thor Svendsen	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Anders Bak Kristensen	2 år
	Mette Nielsen	1 år
	Lars Borch Egevang	2 år

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

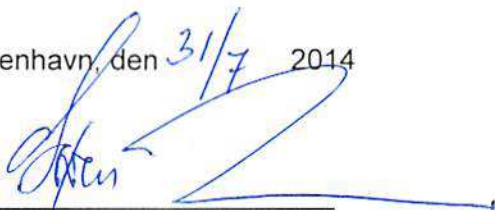
**Ad 8:**

Generalforsamlingen takkede med applaus den afgående formand Lars Peter Frederiksen for hans mangeårige og engagerede indsats for foreningen.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.20.

**Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side**

København, den 31/7 2014



Søren Kornum, dirigent & referent

Ad 2) Bestyrelsens beretning

I det forløbne år har bestyrelsen arbejdet med følgende projekter:

- a Afslutning af El-projekt
- b Altanprojekt
- c Vedligeholdelsesplan
- d Valuarvurdering
- e Badeværelser - og forslag vedr. baderummet.
- f Øvrige emner: Nøgleudskiftning og Arbejdslørdag

a) Afslutning af el-projekt:

El-projektet blev afsluttet i sommeren 2013, og omfattende udskiftning af hovedbly, stigeledning og el-tavler i samtlige andele er vel overstået og holdt sig inden for det godkendte budget.

b) Altanprojekt:

Det er underskrevet kontrakt med altan.dk i december 2013. Altanprojektet er i fuld gang og altan.dk har haft teknisk landmåler på matriklen og hoved-bygge-ansøgningen er forelagt Københavns Kommune. Ansøgningen er ikke endeligt godkendt officielt, men Københavns Kommune har tilbagemeldt en anke vedrørende mulige indbliksgener til Kronborggade 5 fra altanerne på kronborggade nr. 7. Enten skulle altanerne gøres kortere (eller smallere) eller også skulle en forhøjet gavl påsættes. For at skabe størst mulig lighed mellem de forskellige andelshavere og et ensartet udtryk har bestyrelsen godkendt at der opsættes forhøjede gavle til en merpris på 25.000 kr. – et beløb som stadig skulle kunne afholdes indenfor det godkendte budget.

c) Vedligeholdelsesplan:

Bestyrelsen har arbejdet indgående med udarbejdelse af en mere anvendelig vedligeholdelsesplan. Planen bygger på allerede indkøbt tilstandsrapport fra rådgivende arkitekt- og ingeniørfirmaet a4 fra marts 2011. Vedligeholdelsesplanen er vedlagt dette referat. Bestyrelsen ønsker at skabe et dynamisk dokument som skal gøde jorden for en mere struktureret og faktuel debat vedrørende foreningens kommende bygge-opgaver. Foreningen står økonomisk godt, men det kræver planlægning såfremt foreningen også ønsker at stå godt fremover.

d) Valuarvurdering:

Bestyrelsen har på baggrund af beslutningen på sidste års generalforsamling og de uafklarede forhold for SKATs ejendomsvurderinger, indhentet en valuarvurdering af vores ejendom fra Valuaren.dk. Valuarvurderingen opskrev værdien med 700 t.kr. (fra en offentlig vurdering på 22,9 mio. kr. til 23,6 mio. kr.), mens andelskronen er beregnet til 838 t.kr., mod 803 t.kr. sidste år.

**e) Badeværelser:**

Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes en arbejdsgruppe som skal udarbejde et konkret forslag til etablering af badeværelser i de andele, som ikke har et godkendt badeværelse i dag. Der vil være mulighed for at søge kommunen om op til 25 pct. støtte til bygningsfornyelse, hvor der er ansøgningsfrist 1. oktober, og der bør derfor udarbejdes et forslag, som kan godkendes inden da. Der har vist sig stigende udgifter til vand og varme i baderummet, og derfor foreslår bestyrelsen, at badeklub-prisen til hæves til 90 kr. for voksne og 30 kr. for børn for i højere grad at bidrage til de reelle omkostninger. Desuden foreslås det, at brugerne fremover selv skal stå for rengøring af baderummet.

**f) Øvrige emner**

Der er foretaget en udskiftning af samtlige udvendige låse i januar/februar for en samlet pris på 12 t.kr. +moms. Der er desuden afholdt to arbejdsdage i forår / efterår, senest har der været afholdt arbejdsdag den 10. maj, hvor der er udført flere vedligeholdelsesopgaver.

# Vedligeholdelsesplan A/B Kronborggade 7-9

## Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er tænkt som et dynamisk dokument, der anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-20 års periode, men det anbefales, at den opdateres hvert 5. år. Hvis der er opstået væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes er hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

Alle arbejder i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Fornyelse (F). Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

### **Drift:**

Drift omfatter eftersyn, inspektion og check, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder Drift abonnementsordninger til f.eks. varmeanlæg, ventilation og lignende.

### **Vedligehold:**

Vedligeholde omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende og afhjælpende vedligehold. Begge dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelenes levetid, udseende og funktioner.

### **Fornyelse:**

Fornyelse omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total fornyelse eller udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, fx isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.

## **Grundlag for vedligeholdelsesplan**

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler via eksternt konsulentfirma; arkitekter fra A4 som har leveret en tilstandsrapport for bygningen – langt hovedparten af de behandlede områder i denne vedligeholdelsesplan bygger på denne tilstandsrapport.

### **Konklusion**

Efter endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at der i nogen grad er behov for diverse renoveringsarbejder. Enkelte arbejder vurderes mere presserende end andre og er markeret med "F" for fornyelse og overført til vedligeholdelsesplanens byggebudget.

Det anslås, at de mest aktuelle arbejder vedr. ejendommen ligger omkring tagkonstruktion samt vedligeholdelse af bærejern i forbindelse med første terrændæk. Det anbefales der iværksættes en gennemgang og registrering af bærejern i særlig dårlig stand og derefter udarbejdes en ny

afhjælpende konstruktion evt. ved hjælp af murer og smed. Tagkonstruktionen er i dårlig stand for selve tagbelægningens vedkommende, hvorfor denne anbefales udskiftet. Selve træværket i tagkonstruktionen viser tegn på forvitring og er generelt udpint samt udviser tegn på tidligere påvirkning af fugt. Derfor anbefales det også undertaget udskiftes.

### Noter til vedligeholdelsesplan

I prioritetsrækkefølgen er der ikke taget stilling til ejers økonomiske budget. Det anbefales at ejendommens ejere laver en løbende vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og udarbejder en egen prioritering af, hvilke arbejder der bør laves hvornår. Dog gøres opmærksom på, at renoveringsarbejder, som kræver f.eks. opstilling af et stillads, kombineres, så generelle omkostninger til brug af hjælpemidler til udførelse af de enkelte arbejder holdes så lave som muligt.

### Oversigt over bygningsdelskort

Betegnelse	Art	Dato
01 (F)	Rende+nedløb+brønd	06-04-2014
02 (V)	Fortrapperne	06-04-2014
03 (F)	Vinduer	15-03-2011
04 (F)	Tagbelægning	15-03-2011
05 (F)	Fælles døre	06-04-2014
06 (F)	Pumpebrønd	06-04-2014
07 (V)	Bærejern af stål	15-03-2014

#### 01 Rende og nedløb

Tagrende i pvc skal skiftes på gårdsiden – nedløb på gårdsiden skal flyttes i forbindelse med altan projektet som allerede er projekteret og iværksat. Indeholdt i dette budget ligger allerede flytningen af nedløb. Disse skal dog kobles på nuværende drænbrønd hvilket ikke er indeholdt i projektet

#### 02 Fortrapperne

Fortrapperne er i generel dårlig stand. Puds nedfalder fra trappeloft og linoleum trænger til udskiftning. El-installationer utidssvarende

#### 03 Vinduer

Alder på vinduer anslås til ca. 20 år. Termoglasset er efterhånden ikke tidssvarende hvilket udmønter sig i dårlig isoleringsevne – trænger til malervedligeholdelse

#### 04 Tagbeklædning

Alder på tagbeklædningen vurderes til ca. 25 år – anslået restlevetid ca. 5-10 år. Tagbeklædning af tagpap er udskiftningsparat. Undertag anbefales udskiftet i samme moment.

#### 05 Fælles døre

I forbindelse med fortrappe-renovering kan der med fordel skiftes hoved- og bagdøre med bedre isoleringsevne.

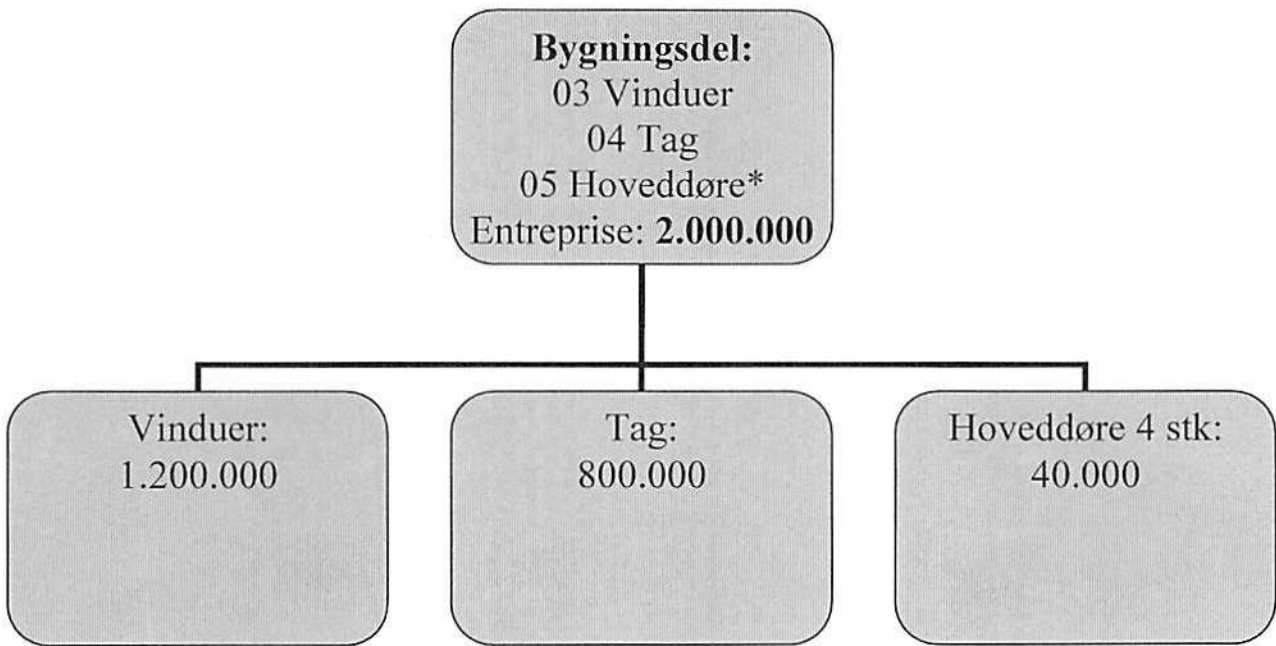
#### 06 Pumpebrønd

Kan med fordel udgraves yderligere samt monteres med ekstra-pumpe og overflyde-alarm således den er sikret mod fremtidens større vandmængder.

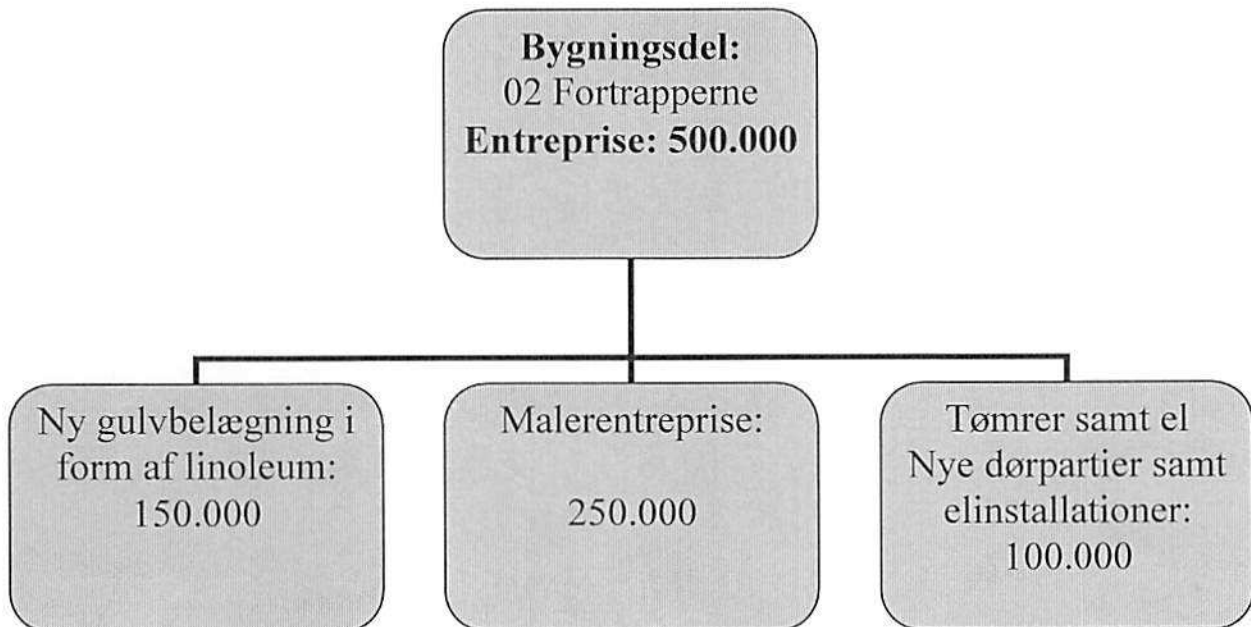
### 07 Bærejern af stål

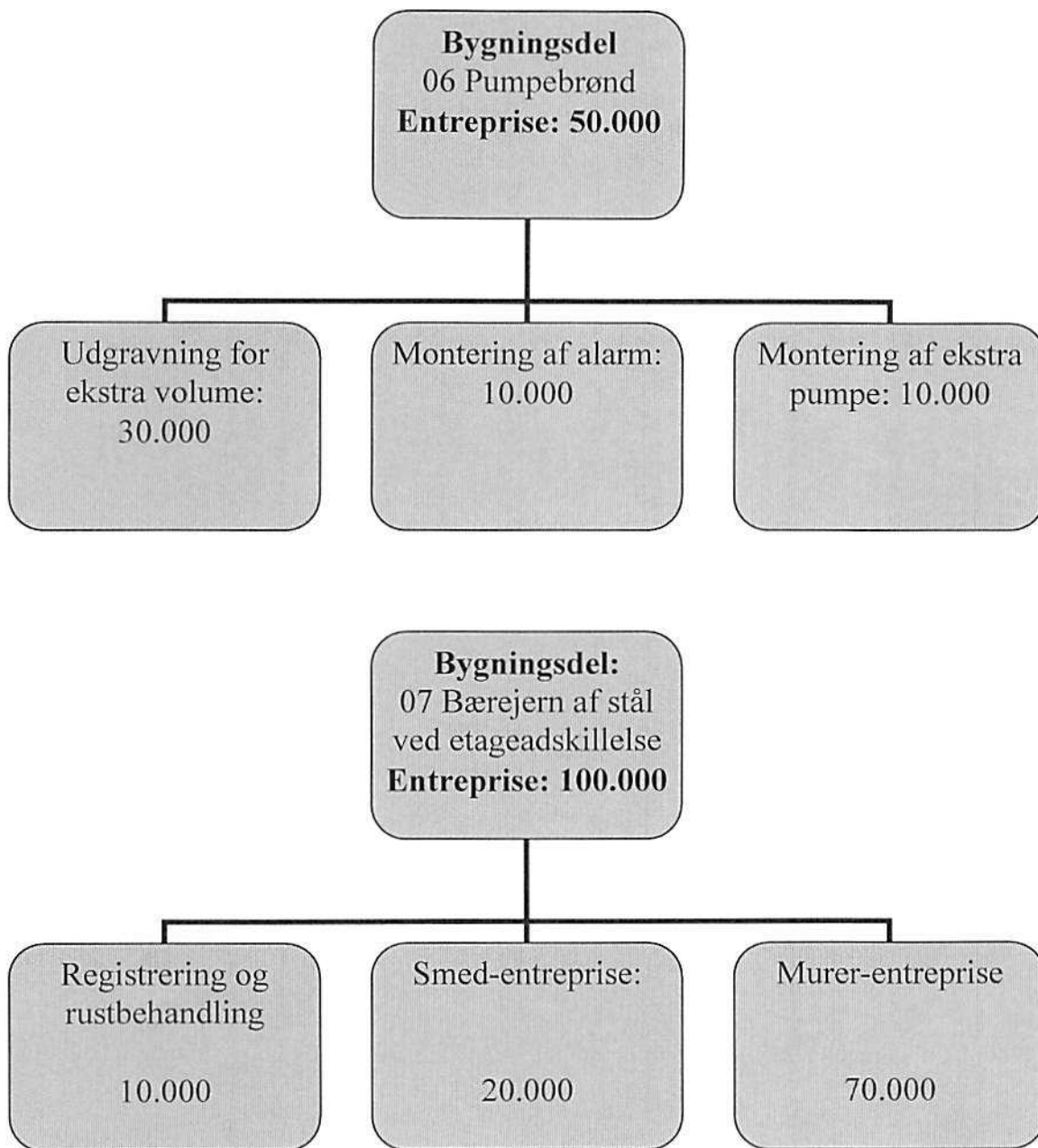
Første terrændæk bæres af ståldragere som ligger af på ydermur samt tværgående midtermur. Dragerne har enkelte steder pådraget sig skader efter fugtpåvirkning. Se evt. notat fra A4 for yderligere detaljer.

Budget:



\*ved sammenlægning af ovennævnte projektet kan en besparelse på omkring 100.000 kr. opnås





På baggrund af ovenstående anbefales det at foreningen overvejer hvordan den ønsker at finansiere et samlet entreprise beløb på 2.650.000 inden for en periode på 10-15 år



**Dette dokument er underskrevet med NemID af:**

Mette Lilly Nielsen som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-564393581582, ip: 87.72.212.213, 03/08 2014 kl. 20:59:54 UTC

Anders Bak Kristensen som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-084513939581, ip: 87.72.227.143, 04/08 2014 kl. 14:12:34 UTC

Thor Svendsen som formand, serienummer: PID:9208-2002-2-569051601934, ip: 80.199.63.138, 08/08 2014 kl. 07:31:21 UTC

Lars Borch Egevang som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-080053445187, ip: 87.72.212.220, 11/08 2014 kl. 09:17:46 UTC

Penneo dokumentnøgle: D8JKS-4XC8A-32TT6-N8F10-ZYL5J-KNSEE

