



Den 23. maj 2011 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 2010-2012.
6. Forslag:
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 andelshavere. Desuden forelå der 2 fuldmagter, så 15 ud af i alt 21 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Til dagsordenens punkt 6 var der efter dagsordenens udsendelse indkommet et forslag fra Oliver Dennis Sander Jensen om at købe en valuarvurdering.

Ina Larsen, BY & BOLIG blev valgt til referent.

Ad. 2:

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

Vedrørende byggesagen kunne Simon Lørring oplyse, at olietank blev fundet under gravearbejdet på ejendommen. Tanken er tømt og proppet af. Største ekstra udgift var hovedkloak under kælderens. Køkkenfaldstamme var fejlforbundet til kloaknettet. Hovedvandleddning var ulovlig, men er nu repareret.

Tilretning af sokkel på gårdfacade medfører ikke ekstra udgift. Slutarbejde forventes påbegyndt onsdag den 25.5.2011 og der må påregnes ca. 14 dages arbejde til alt er udført.

Flisebelægningen er blevet flot, også nedgangen til bagtrapper.

2 bede er fjernet på gårdside og reableres ikke grundet fugt i muren. Genetableringen forventes at koste ca. 15.000 kr. Lars og Pernille vil drøfte den foreslåede løsning med gårdlauget, inden den sættes i værk.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad 3:

Søren Kornum, BY & BOLIG, gennemgik regnskabet for 2010/11, som udviste et lille overskud på 15.940,00 kr. efter afdrag på prioritetslån.

I finansudgifterne var indregnet ubudgettede låneomkostninger på kr. 106.612,00 i forbindelse med gennemført låneomlægning.

Arsregnskabet godkendtes.



Andelsværdien blev fastsat til 815.185,00 kr. pr. lejlighed.

Ad 4:

Søren Kornum, BY & BOLIG, forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2011/12. Forslaget indebar at boligafgiften holdes uændret.

Formanden oplyste at viceværten er blevet dyrere, men at snerydningen er inkluderet i den nye viceværtaftale.

Bestyrelsens forslag til budget for 2011/12 blev godkendt.

Ad 5.a:

Oliver forklarede at de gamle stofledinger skal skiftes ud til nye af plastik. Det er anbefalet at dette bliver foretaget i nærmeste fremtid. Der foreligger tilbud på kr. 73.000 kr. inkl. moms. Pris på individuelle målerrammer er kr. 6.875,00 kr. inkl. moms pr. styk og skal i givet fald betales af andelshaver selv.

Kabelreovering er nødvendig og sammenlægning til en fælles måler for ejendommen vil i alt koste kr. 28.000,00 kr. inkl. moms.

Maling af klemkasser er ikke omfattet af tilbuddene og skal betales af andelshaverne selv. Det oplystes at elforsyningen til grundvandspumpe og varmecentralforsyning skal omlægges for at opnå bedre driftssikkerhed.

Godkendelse af planen blev sat til afstemning, 13 var for og 1 i mod. Vedligeholdelsesplanen blev derfor godkendt.

Reparation og vedligeholdelse af gelænder henvises til bestyrelsens sagsbehandling.

Ad 5.b:

Gennemgangen fra a4 arkitekter i marts 2011 peger på, at tagbeklædningen vurderes at være 20-25 år gammel, og har en restlevetid på ca. 10 år. Dog er der konstateret mindre utætheder, som søges udbedret snarest muligt.

Bestyrelsen bemyndiges til at udføre nødvendige tag- og desuden trappereparationer (gelændere/balystre) for et beløb op til 100.000 kr.

Ad 6:

Med 4 stemmer for og 5 stemmer imod faldt forslaget om at købe en valuarvurdering til brug for alternativ beregning af andelsværdi.

Ad 7:

Formand Lars Peter Frederiksen og bestyrelsesmedlem Simon Lørring var på ordinært valg. Lars Peter Frederiksen blev genvalgt for 2 år, mens Simon Lørring ikke ønskede genvalg som bestyrelsesmedlem.

Jonas Stensgaard Rasmussen, Lars Borch Egevang og Birgith Johansen nyvalgte, alle for 2 år, da Pernille Venbjerg og Simon Boermann Brüel foruden Simon Lørring ønskede at trække sig fra bestyrelsen.



Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Lars Peter Frederiksen	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Rune Lund Petersen	1 år
	Jonas S. Rasmussen	2 år
	Lars Borch Egevang	2 år
	Birgith Johansen	2 år

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

Ad 8:

Birgith Johansen kunne godt tænke sig en altan. Søren Kornum oplyste at man skal have bygningstilladelse. Han gjorde desuden opmærksom på, at et eventuelt altanprojekt skal godkendes på en generalforsamling.

Simon Lørring gjorde opmærksom på, at en del af ejendommens beboere muligvis har en ikke-godkendt brusekabine.


Han gjorde desuden opmærksom på, at brusekabinerne skal være anmeldt til Københavns Kommune.

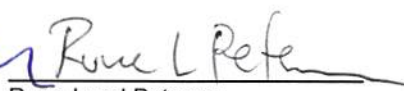
Alle bygningsforandringer i lejlighederne skal anmeldes og godkendes af bestyrelsen. Det er god skik at sende forslaget til bestyrelsen uanset om der er tale om en stor eller lille sag.

Simon Lørring bad om at få undersøgt, om varmemålerne i kælder og tagetage har reduktionsfaktor. Bestyrelsen følger op på dette.

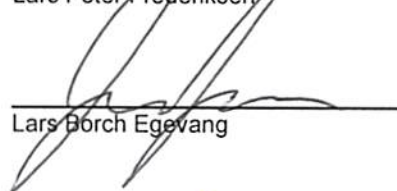
Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.15.


København, den 23/5 2011


Lars Peter Frederiksen

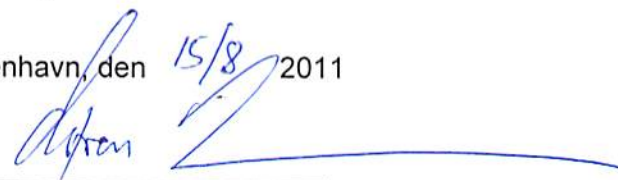

Rune Lund Petersen


Jonas Stensgaard Rasmussen

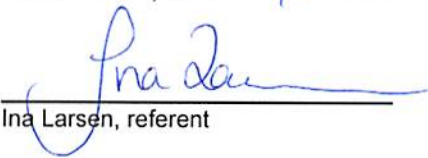

Lars Borch Egevang


Birgith Johansen

København, den 15/8 2011


Søren Kornum, dirigent

København, den 24/6 2011


Ina Larsen, referent

MODTAGET

10 JUNI 2011

A/B Kronborggade 7-9

Ordinær generalforsamling 23/5 2011

BESTYRELSENS BERETNING

Siden den ekstraordinære generalforsamling i september 2010 har vi ved en låneomlægning og tillægsbelåning på 1,5 mio. kr. fået udskiftet alle radiatorer i oktober og sat radiostyrede varmemålere op i november/december 2010, og desuden igangsat et større og mere kompliceret drænprojekt. Drænprojektet har været forsinket af en senere opstart end oprindeligt planlagt, og ikke mindst af vintervejret, mens radiatorudskiftningen er gennemført inden for den oprindelige tidsplan.

P.t. forventes en budgetoverskridelse på ca. 70 t.kr. i forhold til budgettet. Simon L vil redegøre nærmere for status for projektet. Bl.a. forventes merudgifter til olieforurening på 68 t.kr. og kloak på 34 t.kr.

Et af de mest synlige resultater af drænprojektet er, at der nu er kommet ny fortovsbelægning ud mod Kronborggade, men projektet skulle også gerne betyde der ikke længere trænger fugt op nede fra.

Når dette projekt er afsluttet inden for nogle få uger, vil vi (inden for den nuværende låneramme) prioritere nye 400 V hovedkabler og sammenlægning af ejendommens målere, hvor vi har modtaget et opdateret tilbud fra Schjøtt Installation – gennemgås under punkt 5) Der vil være mulighed for, at den enkelte andelshaver for egen regning kan få opsat ny sikringstavle/målertavler i lejlighederne for en pris på 6.875 kr. incl. moms. Evt. genopretningsudgifter til maler/tømmer vil være for egen regning. Efterfølgende har bestyrelsen besluttet at indhente to yderligere tilbud.

I sommeren 2010 har der vist sig eksempler på fugtskader i nogle lejligheder. Vi har derfor fået a4 arkitekter til at besigtige ejendommen i marts 2011, med henblik på en vurdering af, om der er behov for en egentlig vedligeholdelsesplan. Konklusionen er, at ejendommens vedligeholdelsesstand er god, og der er inden for de næste 10 år kun behov for en udbedring af taget, som har vist sig at have nogle utætheder. Bestyrelsen vil indhente et tilbud på dette, og der er afsat 20 t.kr. i budgettet.

Pr. 1. april 2011 har vi fået nyt vicevært/rengøringsfirma, som indtil nu fungerer bedre end det tidligere. Evt. kommentarer og ønsker kan gives direkte til thomas@unnerud.dk, jf. opslag i opgangen.

Som mange andre ejendomme har vi også fået mere graffiti, og vi vil nu drøfte i bestyrelsen, hvorvidt vi skal afsætte penge til et graffiti-abonnement, og er ved at indhente og undersøge forskellige tilbud.

Det er fortsat planen at indkalde til arbejdsdag iht. Vedtægternes § 9, stk. 6, og første gang 10/9 2011 (2. lørdag i september, og sidste lørdag i april). Deltagelsen er obligatorisk, og udeblivelse kan medføre en opkrævning på 500 kr., jf. beslutningen på generalforsamlingen sidste år.