

År 2025 mandag den 26. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kronprinsessegaarden I i Borgergårdens selskabslokaler.

Punkt 1 – Valg af dirigent.

Formand Steen Bille Larsen bød velkommen, og der blev foretaget en præsentationsrunde.

Steen Bille Larsen foreslog herefter administrator, advokat Kristian Nørsgaard som dirigent. Kristian Nørsgaard takkede for valget og indledte med at redegøre for, at der senere på dagsordenen kommer et punkt, som kræver kvalificeret flertal. Foreningens samlede fordelingstal er 6.430. For at være fuldt beslutningsdygtige kræver det således, at der er 4.287 stemmer repræsenteret. I dag er der fremmødt 4.035 stemmer, repræsenteret ved 61 lejligheder. Generalforsamlingen er således ikke beslutningsdygtig til at foretage vedtægtsændring i én afstemning.

Punkt 2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år samt forelæggelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.

Formanden Steen Bille Larsen aflagde følgende beretning:

"Sidste generalforsamling blev afholdt 23. april 2024. Til bestyrelsen blev valgt Anita Page, William Andersen, Paul-Philippe Peronard, Birgit Møgelberg Larsen og undertegnede Steen Bille Larsen. På første møde trak Birgit sig og blev erstattet af Christian Petersen, der var suppleant. Senere har Paul-Philippe og Christian trukket sig fra bestyrelsen af forskellige personlige grunde. Jeg har fungeret som formand hele året. Vores administrator Kristian Nørsgaard deltager i bestyrelsesmøderne.

Det er med beklagelse, at Birgit, Paul-Philippe og Christian har været nødt til at trække sig, men det er fuldt forståeligt. Arbejdet er frivilligt. Både nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer lægger et stort arbejde i bestyrelsen. Vi skal takke alle, som har ydet en indsats i det forgangne år.

Siden sidste generalforsamling er der blevet afholdt fem bestyrelsesmøder. Der er udsendt otte nyhedsbreve. Nyhedsbrevene og øvrige nyheder ligger på hjemmesiden.

Opfølgning fra sidste generalforsamling.

De fleste aktiviteter siden sidst vil blive gennemgået af Kristian Nørsgaard i forbindelse med regnskab og budget.

Vi har løbende i Nyhedsbreve berettet om vores aktiviteter. Af store sager i årets løb vil jeg nævne installation af automatiske døråbnere, maling af

kældrene og reparation af altanerne mod haven. Desuden har kommunen godkendt, at vi i haven mod Adelgade har fældet et træ, som var ved at vælte ud over gaden. Der er plantet et nyt. Vi har også ansøgt kommunen om at fælde endnu et træ, som ligeledes hælder faretruende.

En altoverskyggende sag har været reparation og udskiftning af ovenlysvinduerne i Sølvgade 13, 15 og 17. Arbejdet er udført og afsluttet med en afleveringsforretning for ca. 14 dage siden. Sagen har været stor og kompleks og derfor har der under hele processen været tilknyttet rådgiver. Sagen startede i 2016, hvor vi på generalforsamlingen besluttede at spare op til udskiftningen. I 2024 havde vi sparet tilstrækkeligt op. Derfor blev arbejdet bestilt i august 2024. Arbejdet har derefter taget alt for lang tid. Vi skal være de første til at beklage, at sagen har trukket ud og at stilladset i haven har stået alt, alt for længe. Vi har været ramt af uheldige omstændigheder. Bl.a. har vinduesfirmaet Velux skiftet fabrik. Men nu er arbejdet som sagt udført. Den eneste trøst er, at vi ikke skal betale for den forlængede stilladsleje.

Den langsigtede vedligeholdelse af ejendommen har høj prioritet og vedligeholdelsesplaner er styrende for vedligeholdelsesarbejdet. Vores rådgiver Peter Jahn har udarbejdet en ny plan. Den er et selvstændigt punkt på dagsordenen. Jeg kan tilføje, at på generalforsamlingen i 2022 præsenterede vi en plan for årene 2022-2025. Alt på denne plan er gennemført og i dag skal vi drøfte en plan for de kommende år. Bestyrelsens holdning er, at ejendommen skal holdes i god stand samt løbende forbedres med nye tiltag, som vi er enige om her på generalforsamlingen.

På generalforsamlingen sidste år drøftede vi den dårlige stand på dækket i parkeringsgården. Vi besluttede at bestille en analyse af tilstanden ved et rådgiverfirma. Den sag er et selvstændigt punkt på dagsordenen.

Vi følger løbende rengøringsstandarden for trapper m.m. Ring til Frank Walhøj, hvis rengøringen er utilfredsstillende. Så kommer firmaet og gør det om.

Af fælles aktiviteter vil jeg i øvrigt nævne byttetereolen, som findes over for indgangen til vaskekælderen. Den fungerer godt og det samme gør hobbyrummet og andre fællesarealer. Vi bør sende en tak til Frank Walhøj

Generelt

Skriv endelig til os med spørgsmål vedr. ejendommen. Kontaktadresser ligger på hjemmesiden, men start hos Frank Walhøj med de dagligdags problemer. Bestyrelsen tager sig af det principielle.

Der ligger meget praktisk information på foreningens hjemmeside www.kronprinsessegården1.dk

Tak for ordet. S"

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til beretningen. En beboer spurgte til, hvorvidt beboerne har adgang til intranettet på hjemmesiden.

Dette er ikke tilgængeligt for medlemmerne, da det er bestyrelsen dokumentarkiv. Den almindelige hjemmeside er åben for alle. Dog ligger der ikke referater fra generalforsamlingen, da der kan være udfordringer med reglerne i GDPR.

Sagen omkring udskiftning af ovenlysvinduer blev også kort drøftet og der blev redegjort for, at der tilbage i september måned 2024 blev udsendt et nyhedsbrev, hvor der blev orienteret om, at vinduet i Sølvgade 15 desværre også måtte skiftes.

Afslutningsvis blev der spurgt ind til opladning af cykelbatterier i kælderen, og som det fremgår af de opslag, der er lavet, er det ikke tilladt. Både af hensyn til brug af fællesstrøm samt risikoen for brand. Alle blev derfor opfordret til selv at foretage forsvarlig opladning af deres batterier i deres lejligheder.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Kristian Nørgaard gennemgik herefter det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter. Regnskabet udviser et underskud på kr. 47.800, som foreslås finansieret via de opsparede midler. Egenkapitalen vil herefter udgøre kr. 502.000. Der er samlede hensættelser for i alt kr. 1.305.000. Noten vedrørende vedligeholdelse blev uddybet, og der er brugt i alt kr. 462.000 til den løbende vedligeholdelse. Af større arbejder pågår der således ved årsskiftet stadig udskiftning af ovenlysvinduer. Der er blevet malet i cykelkældrene, og der er sket eftergang af altaner i Adelgade gården. Der er ligeledes blevet isat automatiske døråbnere, som vedtaget på sidste års generalforsamling. Parkeringspladserne har givet en nettoindtægt på kr. 436.000. Det fremgår endvidere af regnskabet, at der er kommet renteindtægter på kr. 19.600 som følge af, at der er indgået aftaleindlån for en del af foreningens likviditet.

Man drøftede herefter blandt andet spørgsmålet om administrationshonorar, samt om der foretages løbende pristjek af ejendoms forsikring.

Der blev også spurgt ind til, hvorvidt der udføres brandeftersyn på ejendommen, og her blev det oplyst, at der i Peter Jahns vedligeholdelsesrapport netop har været omtalt nogle arbejder vedrørende brandsikring m.v. og disse arbejder har bestyrelsen prioriteret til udførsel i år.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 3 – Bestyrelsens og medlemmers forslag.

3.1. Budget for 2025. Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 4% med virkning fra 1/6 2025:

Kristian Nørgaard gennemgik budgettet og begrundede, hvorfor bestyrelsen indstiller en stigning på 4% med virkning fra 1/6 2025. Generelt har der været prisstigninger på en del af de faste udgifter, men graffiti udgiften er blevet reduceret til det halve, idet vi har skiftet firma.

Det er beløbet til den løbende vedligeholdelse, som er styrende for, om der er nok penge i budgettet, og bestyrelsen har derfor vurderet, at en stigning på 4% er nødvendig.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål. Der blev spurgt lidt ind til udgiften til Frank Walhøjs løn samt indtægterne fra parkeringspladserne. Der var også en drøftelse af storskraldesituationen, idet der er lavet en midlertidig indhegning hos naboen, som er noget kaotisk og ikke særlig køn at kigge på. Der verserede også forskellige rygter om, hvem der placerer storskrald hvor, og er man i tvivl, kan man altid rette henvendelse til vicevært Frank Walhøj. Det blev understreget, at bygningsaffald skal man altid selv køre væk.

Budgettet blev herefter vedtaget inkl. stigningen på 4% med virkning fra 1/6 2025.

3.2. Orientering fra bestyrelsen vedrørende planer for den langsigtede vedligeholdelse på ejendommen, jf. bilag 1 (Vedligeholdelsesplan 2025-2028 marts 2025):

Bestyrelsen redegjorde for den netop indkomne nye tilstandsrapport fra Peter Jahn & Partnere. Denne er i øvrigt lagt op på foreningens hjemmeside:

www.kronprinsessegaarden1.dk Bestyrelsen har i første omgang prioriteret, hvilke opgaver der er væsentlige at få med i 2025. Udgifterne for de følgende år er således ikke fordelt endnu, og dette vil blive gjort, så det kommer til at ligne de tidligere planer for langsigtet vedligeholdelse. Der er i budgettet afsat arbejder for kr. 170.000, som har med vandindtrængen, brand og kloakker at gøre.

Der blev spurgt til, hvad faktoren 1,6 dækker over i bilag 1 og her oplyste bestyrelsen, at det er udgiften til moms samt følgeomkostninger til rådgivning m.v., således at beløbet i kolonnen ikke snyder med, at der skal tillægges yderligere omkostninger.

3.4. Forslag fra bestyrelsen om opsparing til ny støbeasfalt belægning i gården. Arbejdet finansieres ved et særbidrag på kr. 1.000.000, svarende til kr. 156 pr. fordelingstal (ved fordelingstal 76 udgør det kr. 11.856 pr. år.) Særbidraget deles over 12 måneder fra 1/6 2025 til 31/5 2026. (Se særeftersynsrapport fra Broconsult på www.kronprinsessegaarden1.dk :

Steen Bille fra bestyrelsen orienterede om, at bestyrelsen har arbejdet med sagen siden sidste års generalforsamling. Her fik bestyrelsen bemyndigelse til at igangsætte yderligere undersøgelser af betondækket, og dette har resulteret i rapporten fra Broconsult, som det er nævnt også ligger på foreningens hjemmeside. På baggrund af den sagkyndige vurdering, ser vi ind i en budgetteret udgift på ca. kr. 8.600.000 + moms. Der er således tale om rådgivers overslag, ikke konkrete tilbud.

Bestyrelsen har derfor gjort sig følgende overvejelser:

1. Bestyrelsen er af den klare opfattelse, at det er et foreningsanliggende at betale for udgiften af renoveringen, idet ejerlejlighed 96, som er garageanlægget, er en enhed i foreningen.
2. Den anden overvejelse går på, at bestyrelsen finder, at det er rettidig omhu at påbegynde en opsparing, da vi ser ind i en stor udgift. Samtidig har bestyrelsen fulgt op på de tidligere tilstandsrapporter og reageret, når der har været kommentarer omkring parkeringsdækket. Således er der løbende blevet lavet vedligeholdelse med nye kantbånd og elastiske fuger.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til forslaget, og der udspandt sig en meget lang diskussion og spørgelyst. Flere af de fremmødte stillede spørgsmålstegn ved, hvorvidt ejerlejlighed 96 ikke selv skal betale for renoveringen, og der var ønske om, at den oprindelige matrikulering blev udfordret og kontrolleret. Flere ønskede en juridisk vurdering eller en kontrol fra en landinspektør, så det klart bliver fastlagt, hvem der har det juridiske ansvar for at vedligeholde parkeringsdækket. Det blev også anført, at man mente, at fordelingstallet var uretfærdigt, og der blev også spurgt til, om det ikke er muligt at udskille garageanlægget i en selvstændig ejerforening, så de ikke længere er medlem.

Bestyrelsen støttede at få udarbejdet en juridisk redegørelse hurtigst muligt, så der kan komme klarhed over punkterne. Der var også en drøftelse for og imod opsparing. Nogle medlemmer mener, at det er bedst at holde pengene i egne lommer, medens andre synes, at det er fornuftigt at spare op og

dermed mindske et eventuelt fælleslån i fremtiden. Det blev oplyst, at det ca. er 20 år siden, at der sidst er skiftet asfalt på parkeringsdækket, og at der i garageanlægget er ca. 28 garager.

Efter en lang og konstruktiv debat, hvor også de indkomne ekstra forslag fra:

- KimHarboe med forslag vedrørende betonrapport
- Jeanette Hendeliowitz med forslag vedrørende betonrapport mm.
- Michael Jørgensen med forslag vedrørende betonrapport

blev drøftet, blev det aftalt, at punktet blev sat til afstemning, som det fremgår af dagsordenen. Ønskede man således ikke en opsparing nu, skulle man således blot stemme nej til forslaget.

Punktet blev sat til skriftlig afstemning:

For forslaget stemte 490.

Imod forslaget stemte 1.974

Punktet blev således ikke vedtaget.

3.5. Forslag fra Inge Bonnevie og Michael Brandt vedrørende ændring af vedtægtens § 7 stk. 2 i forbindelse med mulig etablering af altaner, jf. udsendt bilag:

Michael Brandt redegjorde kort for ønsket om igen at tage drøftelsen op om etablering af mulige altaner på ejendommen. Michael og Inge har således valgt den tilgang i første omgang at vurdere, om det er muligt at få vedtaget vedtægtsændringen og så efterfølgende fremkomme med et konkret projekt omkring altanerne, som herefter kan sættes til afstemning. Siden sidste afstemning er der kommet nye regler hos Kommunen, men det er ikke 100% afklaret, hvem og hvor mange der kan få altaner. Bestyrelsen oplyste, at der på foreningens hjemmeside ligger al tidligere materiale vedrørende det gamle altanudvalg, og dette kan måske bruges som inspiration.

Andre forstod ikke, hvorfor vi igen skal diskutere altaner, da det netop er blevet stemt ned. Det blev oplyst, at foreningen naturligvis er et demokrati og alle har ret til at stille forslag, som de har lyst til.

Inden afstemningen gjorde Kristian Nørgaard opmærksom på vedtægtens § 20, som beskriver reglerne for vedtægtsændring. Da vi ikke er tilstrækkelige til at beslutte forslaget på en generalforsamling, åbnes der mulighed for, at såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, vil der skulle afholdes ny generalforsamling senest 6 uger efter første generalforsamling og på denne

generalforsamling, kan 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal vedtage vedtægtsændringen endeligt.

Som nævnt er der repræsenteret 4.035 stemmer. 2/3 af dette vil være 2.690 stemmer. Forslaget blev sat til skriftlig afstemning:

For forslaget stemte 1.991.

Imod forslaget stemte: 1.189

Blank: 807

Forslaget var således ikke vedtaget.

3.6. Forslag fra Per Hermansen om en hjertestarter jf. udsendt bilag:

Per Hermansen var ikke til stede, men generalforsamlingen ønskede alligevel at behandle emnet. Afstemning af forslaget blev foretaget ved håndsoprækning:

For forslaget stemte: 14

Imod forslaget stemte: 5

Forslaget blev således vedtaget.

Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge muligheden for at få en gratis hjertestarter via Tryg Fonden.

Punkt 4 – Valg af bestyrelsen. Min 2 medlemmer søges.

I bestyrelsen sidder Steen Bille Larsen, William Andersen og Anita Page, som var villige til genvalg.

Som nyt medlem blev opstillet Søren Schmidt. Bestyrelsen blev valgt med aplaus og består således af:

Steen Bille Larsen, William Andersen, Anita Page og Søren Schmidt.

Punkt 5 – Eventuelt.

Der blev forespurgt til, om bestyrelsen vil overveje muligheden af at have en fremvisning af dagsordenen og dokumenter under generalforsamlingen på en projektor. Bestyrelsen vil vurdere, om det er muligt.

Rengøringen på ejendommen blev også drøftet, idet det blev meddelt, at den heldigvis er blevet forbedret, men at der stadig er nogle enkelte områder, som trænger. En beboer tilbød at være behjælpelig med at holde øje.

Man drøftede herefter ejendommens forhold i almindelighed.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard