



Bestyrelsens beretning i AB Kristinegården 2020/2021

Kære alle andelshavere,

I lighed med sidste år, så har dette år været meget præget af hele Covid-19 situationen.

Som tidspunktet for den ordinære generalforsamling 2021 nærmede sig i april, flyttede bestyrelsen over flere gange den ordinære generalforsamling. I juni måned 2021 stod det os klart, at vi ikke kunne nå at afholde den ordinære generalforsamling før efter sommerferien. Vi udsendte derfor en meddelelse til alle andelshavere med begrundelse for, hvorfor bestyrelsen fandt det nødvendigt, at flytte den ordinære generalforsamling til august måned og ikke som beskrevet i vores vedtægter i april. Begrundelse i juni 2021 var følgende:

”Der er indgået en politisk aftale om udfasning af forsamlingsloftet efter følgende plan:

- 21. maj hæves det til 50 indendørs og 100 udendørs
- 11. juni hæves det til 100 indendørs - og fra denne dato afskaffes forsamlingsloft udendørs
- August afskaffes forsamlingsloftet helt (med få undtagelser)

ABF's (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) anbefalinger lød desuden på:

På baggrund af myndighedernes anbefalinger, er det op til den enkelte forening at vurdere, om det er mest ansvarligt at udskyde foreningens generalforsamling. I mange andelsboligforeninger bor der sårbare og udsatte grupper, herunder ældre mennesker og kroniske syge, som der bør tages et særligt hensyn til.”

Da Danmark endelig begyndte at åbne op igen!

Da Danmark endelig begyndte at åbne lidt op igen, fik vi hurtig sat gang i nogle af de vedligehold, som har ventet. Det gælder bl.a. understrykning af taget og slibning af trinene på bagtrapperne. Nogle vedligehold, som ikke kunne vente, er blevet udført under nedlukningen. Herunder udskiftning af faldstammen på Lyngbyvej 58/60. Det har bestyrelsen desværre ikke haft gode erfaringer med, da en del af kommunikationen går tabt, når vi og Anders ikke kan være tilstede fysisk undervejs. Et andet projekt som er gennemført, er renovering af Henry Georg Bibliotek, som holder til i den ene pavillon på Lyngbyvej. Her måtte etageadskillelsen fuldstændig renoveres, da der var fare for sammenstyrtning. Læs mere om de enkelte sager herunder.



Bestyrelsen har, siden Danmark blev lukket ned første gang den 11. marts 2020, ikke mødtes fysisk. Vi har afholdt møder på skærm og så godt som al kontakt til Anders og andelshavere, har foregået på mail og telefon. Fysiske dokumenter er blevet leveret af Anders ved bestyrelsens hoveddør og i behørig afstand underskrevet el.lign.

Bestyrelsens første fysiske møde blev afholdt den 10. august 2021. Bestyrelsen håber nu, at vi fremadrettet kan afholde møder på kontoret og igen møde alle andelshavere face to face, når behovet opstår.

Byfornyelsessagen og stadesforretningen

I lighed med sidste år så fremgår det af dagsordenen til generalforsamlingen, at vores advokat Erik Larsson fra firmaet Njord deltager på generalforsamlingen. Ligeledes vil Jacob Lemche/PJP komme på generalforsamlingen og fortælle om sagen.

Bestyrelsen forstår godt, at andelshaverne efterhånden må have mange ubesvarede spørgsmål til sagen. Bestyrelsen håber, at Erik og Jacob kan kaste mere lys over sagens udvikling på generalforsamlingen.

Byfornyelsestilskud

Som allerede meddelt i Nyt fra bestyrelsen fra august 2021, er det med stor glæde, at vi har fået godkendt vores byggeregnskab hos Københavns Kommune. Det har været en ualmindelig stor opgave, da byggeregnskabet var meget omfattende og ikke fra begyndelsen levede op til de krav, som Københavns Kommune kræver for at få et projekt med offentlig støtte godkendt.

Newsec har i forbindelse med regnskabsafklæggelse været en uvurderlig hjælp og på foreningens vegne vil vi gerne takke Newsec for den store indsats.

Byfornyelsen har givet et tilskud til vores byggesag på kr. 10.294.987,-.

Målerudskiftning

Som det sikkert er bemærket, så er der endnu ikke udarbejdet varmeregnskab fra sidste år. Målerudskiftningen skulle være påbegyndt primo 2020, men grundet Covid-19 restriktioner blev dette udsat til august 2020. Da udskiftningen kom i gang, viste det sig, at installationerne i en lang række lejligheder krævede større indgreb end forventet og vi var derfor nødsaget til at rekvirere vores faste VVS-firma Breuning til at forestå de resterende udskiftninger og VVS-arbejder. Igen blev arbejdet forsinket grundet Covid-19 restriktioner og nedlukning af Danmark.

Det er med stor beklagelse, at vores overgang mellem ISTA og de nye elektroniske vand-



og varmemålere fra Brunata, ikke er forløbet efter planen. I bestyrelsens optik, så har Brunata ikke levet op til den aftale, som er indgået. Det betyder bl.a., at Brunata ikke har slutaflæst de gamle målere, inden de blev taget ned. Tilmed har der været en stor tidsmæssig spredning over, hvornår de enkelte andelshavere har fået skiftet deres målere.

Vi nærmer os nu den sidste fase, hvor Brunata kommer rundt til alle lejligheder og sikrer, at alle målere er skiftet og disse kan aflæses digitalt. Dette besøg vil blive varslet og koordineret fra Brunatas side.

Understrygning af tag

Som andre opgaver, der ikke blev færdige eller korrekt udført under byfornyelsen, har understrygning af en del af taget ligget og ventet. Da taget efterhånden nogle steder var i meget dårlig forfatning, fik vi gennem vores advokat og PJP, lov at sætte arbejdet i gang, selv om vores Voldgiftsag ikke er afgjort endnu. Dette for ikke at skade bygningen yderligere.

I april 2020 satte bestyrelsen opgaven omkring understrygning af taget i søen. Der skulle understryges, der hvor det ikke var sket under byfornyelsen.

Inden indhentning af tilbud blev taget gennemgået af vores rådgiver PJP. Herefter indhentede vi 3 tilbud og i samarbejde med PJP, valgte vi herefter det billigste og mest fordelagtige. Valget faldt på Øens Murerfirma.

Da arbejdet gik i gang i Omøgade 6, viste det sig desværre hurtigt, at tagbinderne (Metalstykker der binder tegl til trækonstruktion) var i så dårlig stand, at når de blev skiftet/klippet, flækkede mørtlen rundt om de omkringliggende teglsten.

Opgaven på taget er derfor blevet markant større end først forventet og det betød, at en ny projekt- og tidsplan måtte udarbejdes.

Prissætningen på projektet er akkord, hvorfor vi kun betaler for de arbejder, som bliver udført.

Taget er nu i en sådan stand, at det skal kunne holde til, at vi efter vedligeholdelsesplanen skal skifte taget på et fordelagtigt tidspunkt for foreningen, hvilket i praksis vil sige, når vi skal bruge stillads til andet arbejde på ejendommen.

Bestyrelsen er klar over, at arbejdet på taget er til mere eller mindre gene for andelshaverne. Vi informerer løbende og håber på forståelse for situationen.



Bagtrapper

Den gamle fernis på bagtrapperne var slidt ned. Da man ikke længere må bruge fernis og det er nødvendigt at beskytte trætrinene mod slid, så blev der i efteråret lavet en prøvetrappe, hvor trinene på bagtrappen blev slebet og lakeret. Resultatet var tilfredsstillende – også efter en vinter.

I foråret blev de resterende trapper sat i gang. I skrivende stund vil trapperne blive slebet efterhånden som tagprojektet skrider frem. Dette for at sikre, at de to projektet ikke foregår på samme tidspunkt.

Planen er, at når trapperne er lakeret færdig, skal trapperummene males og isoleringen af rørinstallationerne udskiftes.

Altanerne

Der er desværre ikke meget nyt omkring vores ansøgning om altaner i gården. Ansøgningen om altaner er sendt til godkendelse hos Københavns Kommune. Ansøgning blev sendt i april/2020. Desværre er der en meget lang behandlingstid hos kommunen. Andelshavere vil naturligvis blive informeret, så snart bestyrelsen ved mere.

Legepladser

Det gamle legudstyr i gårdene synger på sidste vers og sørøverskibet måtte forrige år overgive sig til råd og svamp og blev derfor kapret og nedkæmpet af Anders.

Det nedsatte legepladsudvalg har gennem året indhentet tilbud og løsningsforslag fra forskellige udbydere. Der er lagt vægt på at finde udstyr, der er vedligeholdelsesfrit og samtidigt noget, der passer ind i resten af gårdenes udseende og miljø og som tilbyder leg til såvel store som små. Der er også kigget på vores nabogård, der har anlagt ny legeplads, således at vi ikke kommer med de samme legemuligheder.

Desværre har Covid-19 nedlukningen over flere omgange forsinket møder og tilbudsgivning, så det har været en langsommelig proces.

Udvalget har søgt More Play puljen om tilskud til legepladsen og har fået bevilget kr. 50.000, som sammen med vores eget budget giver mulighed for at etablere legepladser for kr. 350.000,-.

Vi arbejder stadig med de fremsendte forslag og sender information og billeder, så snart de endelige planer foreligger. Vi forventer arbejdet igangsættes i slutningen af efteråret, således at sensommeren i gården kan nydes uden forstyrrelser.



Ny etageadskillelse ved Henry George Biblioteket

I november 2020 gik renoveringsarbejdet i gang hos Henry Georg Bibliotek. Det viste sig desværre, at de bærende konstruktioner i etageadskillelsen var så beskadiget af vandindtrængning, at de skulle skiftes for at minimere risikoen for sammenstyrtning. Den bærende konstruktion er derfor skiftet eller repareret. Samtidig er der blevet drænet rundt om pavillonen for at undgå ny skade og snart følger et nyt gulv. Undervejs i arbejdet fandt man nogle gamle vinduer, som i tidernes morgen har ligget under niveau i nogle lyskasser. Disse var ikke tilmuret eller lukket på en hensigtsmæssig måde. Det arbejde måtte også laves.

Det har været en stor opgave, men også et nødvendigt stykke arbejde.

Portene i nabogårdene

Vi har desværre i lang tid oplevet, at både porten i nabogården ved Omøgade-gården og porten i Sejrøgade-gården har været til gene for mange andelshavere.

I en lang periode har porten i Sejrøgade-gården stået konstant åben, men nu er styring og motorer skiftet, således at den igen åbner og lukker automatisk.

I Omøgade-gården har der været klaget over, at porten larmede al for meget, når den kørte op og ned. Den er nu smurt og skulle fungere igen.

Bestyrelsen har et godt samarbejde med administratorerne i de to nabogårde, hvorfor alle er velkommen til at henvende sig, hvis der er temaer, som bestyrelsen skal tage op.

Bestyrelsen ser frem til at tage fat på et nyt år til foreningens bedste.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i AB Kristinegården

Christina Holbøll Formand	Andreas Moesgaard Næstformand	Anja Zernichov Sekretær
Anne Nørgaard Bestyrelsesmedlem (Erhverv)	Jesper U. Pedersen Bestyrelsesmedlem	Mikael Bredsdorff Bestyrelsesmedlem
Asger Midjord Rasmussen Suppleant	Lars Larsen Suppleant	Anders Jacobsen Vicevært

Kristinegårdens mail: kontakt@kristinegaarden.dk