

År 2011, den 27. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

Andelsselskabet Kristinegården

på adressen Jagtvej 219.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning og regnskab samt budget.
 - a. Orientering om langsigtet økonomisk planlægning i forhold til vedligeholdelsesopgaver.
 - b. Bestyrelsen foreslår stigning på 10 % for dækning af løbende drift og vedligehold.
 - c. Bestyrelsen foreslår en fast stigning i boligafgiften i henhold til nettoprisindekset fra oktober hver den 1.1. med start den 1.1.2012-
3. Forslag.
4. Valg af bestyrelse.
Valg af administrator og revisor.
5. Eventuelt.

Der var mødt 42 ud af i alt 137 andelshavere.

Herudover var der afgivet 6 fuldmagter.

Fra DATEA AS deltog Pamela Witty.

Ad 1 – Valg af dirigent.

Formanden Lars Larsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Pamela Witty

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Der var indkommet yderligere 3 forslag som blev behandlet under punkt 3.

Ad 2 – Beretning og regnskab samt budget.

Både bestyrelsens og viceværtens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen, og der var herudover enkelte spørgsmål til udskiftning af vinduerne, som man mente var fra 1987, spørgsmål til problemer med regnskabet og dirigenten informerede om udfordringerne med andelsindskuddene. Der blev også spurgt til nyt bredbånd og bestyrelsen besvarede at man lige nu var i forhandling for at finde den bedste løsning for foreningen. Begge beretninger blev herefter taget til efterretning.

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2010 som viste et driftsoverskud på kr. 648.877, som efter afdrag giver et likviditets underskud på kr. 568.680. Regnskabet for 2010 samt en andelskron på 838,19 blev enstemmigt godkendt.

Ad 2 a – Orientering om langsigtet økonomisk planlægning i forhold til vedligeholdelsesopgaver.

Formand Lars Larsen orienterede generalforsamlingen om tilstandsrapporten der var blevet udarbejdet af foreningens rådgiver Focus2. Til denne rapport var der blevet udarbejdet en 20-års plan, som viste nogle store fremtidige vedligeholdelsesopgaver, som blandet andet indebar udskiftning af vinduer og senere udskiftning af taget. Selv om disse opgaver ligger ude i fremtiden, mente bestyrelsen at det allerede nu var tid til at planlægge økonomisk efter dette. Der var til dette punkt udarbejdet et par grafer, som viste generalforsamlingen, at foreningen over de sidste 10 år har udhulet den likvide opsparing og samtidig havde optaget en kassekredit, som foreningens økonomi nu hvilede på. Da foreningens eneste lån betales ud i 2013, kunne det være nærliggende at sige at man derefter kunne opspare, men udgifterne der ligger i fremtiden, er så store at den opsparing ikke vil kunne komme i nærheden af udgifterne. Orienteringen skabte stor debat, som gik over i den foreslåede stigning i boligafgiften. Spørgsmålene gik ud på om der kunne være andre måder at finansiere foreningens forbrug på, der var flere spørgsmål til tilstandsrapporten og de fremtidige udgifter og specielt udskiftning af taget skabte en del debat.

Ad 2 b – Bestyrelsen foreslår en stigning på 10 % for dækning af løbende drift og vedligehold.

Bestyrelsen stillede til forslag at lade boligafgiften stige med 10 % for året 2011. Stigningen kunne ske med enten 10 % med tilbagevirkende kraft til den 1.1.2011 eller med 17,2 % pr. 1.6.2011. En andelshaver stillede til modforslag at lade boligafgiften stige med 10 % pr. 1.6.2011 uden tilbagevirkende kraft, mod at renovering af opgangene i 2011 bliver udskudt. Forslag 1 faldt med 19 stemmer for, 27 stemmer imod og 2 blanke stemmer. Forslag 2 faldt med 21 stemmer for, 26 stemmer imod og 1 blank stemme. Forslag 3 blev vedtaget med 32 stemmer for, 12 stemmer imod og 3 blanke stemmer.

Ad 2 c – Bestyrelsen foreslår en fast stigning i boligafgiften i henhold til nettoprisindekset fra oktober hver den 1.1. med start den 1.1.2012.

Til forslaget kom et modforslag fra salen, som gav forslaget en tidsbegrænsning til 2013, hvor lånet betales ud. Forslaget med tidsbegrænsning blev taget til afstemning først og blev vedtaget med 41 stemmer for, 4 stemmer imod og 2 blanke stemmer.

Ad 3 – Forslag.

a. Andelshaver Nanna Lopez Andersen og Kristine Bådsgaard stillede til forslag at udskiftning af punkterede vinduer opprioriteres i vedligeholdelses budgettet. Da forslaget ikke havde indregnet nogen økonomisk overslag, blev det blot informeret fra bestyrelsen at udskiftning af vinduer skete, når der fandtes penge til det.

b. Andelshaver Kristian Midjord stillede til forslag at foreningen skulle have en intern revisor, samt at der skulle oprettes et festudvalg og en intern fond. Da der ikke var tilslutning til forslagene faldt disse.

c. Bestyrelsen stillede til forslag at bestyrelsen bemyndiges til at vælge om der skal udarbejdes en valuarvurdering som supplement til den gældende offentlige vurdering. Forslaget blev vedtaget med 43 stemmer for, 2 stemmer imod og 2 blanke stemmer.

Ad 4 – Valg af bestyrelse, administrator og revisor.

Det meste af den siddende bestyrelse valgte at gå ud af bestyrelsen, hvorfor der ud over Jim Bang Møller og Lise-Lotte Olsen, skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Efter en pause og en del debat blev følgende bestyrelsesmedlemmer valgt:

Jim Bang Møller	på valg 2013
Lise-Lotte Olsen	på valg 2012
Martin Johnsen	på valg 2013
Karsten Dvoracek	på valg 2013
Jane Bek	på valg 2012
Kristian Midjord	på valg 2012
Eva Wallstrøm	på valg 2012

Som suppleanter blev valgt Britt Sorth og Stig Bülow, begge for 1 år.

Datea A/S blev genvalgt som administrator.

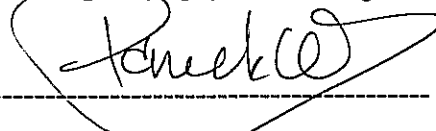
Bestyrelse blev bemyndiget til at indhente tilbud på revision og skifte såfremt bestyrelsen måtte finde det fordelagtigt for foreningen.

Ad 5 – Eventuelt.

Generalforsamlingen takkede den afgående bestyrelse.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 22.10.

Kgs. Lyngby, den 22/6-2011



Som dirigent

I bestyrelsen:

[Handwritten signature]

Eva Møller
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

L. Bilde

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Viceværtens beretning

Så er der atter gået et år med mange forskellige gøremål i Kristnegården. Et af dem der virkelig har været svært at få klaret, var rotter. Kommunens rottebekæmper og undertegnede brugte mange dage og timer på, at få bugt med de irriterende skadedyr. Vi har fanget mange rotter med smækfælder, rottefængerer har skudt en del med luftpistol og endelig kan vi se, at kræene har spist meget af den gift, der er i de små sorte bokse, som de senere dør af. Det er et problem der er svært at få bugt med og det kan hurtigt opstå igen, det er derfor vigtigt, at kontoret får besked, hvis I ser rotter i gårdene.

Som jeg beskrev sidste år, så består arbejdet meget af faste rutiner i den daglige renholdelse af fællesarealerne. De nye postkasser har desværre tilført en ny rutine, idet enkelte andelshavere smider deres reklamer på gulvet i opgangene. Dette er ikke acceptabelt, da det dels ikke ser pænt ud, men især fordi det kan være en potentiel brandfælde.

Igen i år fik vi en hård vinter med meget sne. Fejedyret og jeg kom på hårdt arbejde på mange forskellige tidspunkter af døgnet. Snerydningen vanskeliggøres af legetøj og især cykler, der efterlades alle mulige steder. Alle funktioner på Fejedyret skal nulstilles, før jeg kan forlade den for at fjerne forhindringen (cyklen), det er også både tidskrævende og belastende at skulle stige op og ned af maskinen. Det ville derfor være en stor fordel for alle, hvis de voksne kunne hjælpe børnene med at rydde legesagerne til side efter brug. Det ville tillige også være en fordel for alle, hvis cykler parkeres i de arealer der er beregnet til det.

Det sidste bringer mig videre til et andet af de faste rutinepunkter, nemlig den årlige cykelrydning. Hvert år sætter jeg sedler på alle cykler, - beboerne fjerner selv sedlerne fra de cykler der er i brug. De cykler der fortsat har sedler på efter en måned, bliver indsamlet og afhentet af politiet. Jeg oplever, at mange af de cykler der får fjernet sedlen, alligevel ikke bliver i brugt. Vi mangler plads til cykler, det ville afhjælpe pladsproblemet meget, hvis der kun stod "aktive" cykler i gårdene.

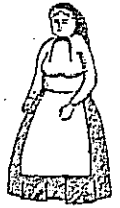
Kristnegården får tømt storskrald hver fredag året rundt, hyppigheden er nødvendig pga. rummets størrelse alligevel er der meget arbejde med at pakke det ordentligt for at få plads. Der er en del affald der ikke er storskrald, bl.a. maling, hele eller halve køkkener og andet bygningsaffald. Dette skal I selv køre på genbrugspladsen og her er godt nyt, for der er i årets løb, åbnet en ny genbrugsplads tæt på.(se adresse i glasskabe)

Ellers synes jeg, at vi i fællesskab har fået skabt nogle dejlige gårde der er smukke og rare at være i, både for børn og voksne. Det er et godt samarbejde, der har foregået hele året rundt mellem beboere, gårdudvalg/bestyrelse og vicevært.

Jeg glæder mig derfor til at gå sommeren i møde og jeg ønsker Jer alle en god sommer.

Venlig hilsen

Anders



08. april 2011

Arsberetning fra bestyrelsen, Kristinegården 2010

Til alle andelshavere i Kristinegården,

Året 2010 kan - gennem bestyrelsens briller - nemmest beskrives, som et travlt år med mange spændende udfordringer og tiltag.

Bestyrelsen

Efter sidste generalforsamling for 2010 konstituerede bestyrelsen sig med Lars Larsen, som formand, og Mikael Bredsdorff som næstformand.

I løbet af året er Jakob Wolfsohn stoppet som suppleant og vi har i stedet overtalt Andreas Villumsen til at tage pladsen. Vi takker Jakob for det arbejde, som han har lagt i bestyrelsen.

Administrator

Vi har, som besluttet på sidste generalforsamling, skiftet administrator fra B&T Administration til Datea. Bestyrelsen er meget tilfredse med vores nye samarbejde med Datea. Skiftet har krævet en del ekstraarbejde for bestyrelsen. Vi er også klar over at en del andelshavere har været besværet af at skulle skifte betalingsaftale. Nu er de fleste "børnesygdomme" overstået og samarbejdet forløber meget tilfredsstillende for begge parter.

Skiftet har desværre også bragt nogle ting frem omkring det tidligere førte regnskab, som vi ikke er tilfredse med. Bestyrelsen er i færd med at se på dette. Hvis muligt vil vi informere om dette på vores kommende generalforsamling.

Vi har sammen med Datea påbegyndt en gennemgang af vores vedtægter for at sikre, at de er så klare og juridisk korrekte som muligt.

Vores nuværende vedtægter har kun været ændret/tilføjet få gange siden de blev udarbejdet ved stiftelsen af Kristinegården i 1961. Vi arbejder derfor på en mere "up-to-date" version af vores vedtægter. Vi tager udgangspunkt i standardvedtægterne fra ABF (interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger) tilpasset Kristinegården. Vi forventer, at vi til generalforsamlingen i 2012 kan fremlægge forslag til de nye vedtægter.

Bankskifte

Som bekendt fik bestyrelsen mandat til at hæve vores kassekredit på sidste generalforsamling. I den forbindelse indhentede vi tilbud på vores samlede bankforretning. Her fremgik det, at vi ved et skift kunne opnå en langt bedre aftale. Det var en af grundene til at vi skiftede fra Amagerbanken til Nordea. Vores aftale er blevet meget bedre, specielt på grund af Jim B. Møllers indsats i forbindelse med forhandlingerne.

Energimærkning / Bagdøre

I 2010 fik vi udarbejdet den lovpligtige rapport vedr. energimærkning. I den var en række forslag til, hvordan Kristinegården kunne mindske forbruget af energi.

Rapporten viste bl.a. at bagdørene var et af de letteste punkter at mindske vores energiforbrug på. Da vi alligevel skulle installere elektronisk adgangskontrol på bagdørene valgte vi derfor samtidig at udskifte bag-, gennemgangsdørene og portene. Der meldes efter udskiftningen om højere temperaturer på bagtrapperne og i de tilstødende rum.

Trapperenovering

Vi er endeligt kommet i gang med trapperenoveringerne.

Vi har i 2010 fået lavet 3 trapper, der skal danne grundlag for de fremtidige renoveringer. Trappeudvalget har lagt vægt på, at begrænse omkostningerne, men samtidig opnå et flot resultat, der er let at vedligeholde.

Der bliver skiftet gulvbelægning, væggene bliver spartlet og malet, der bliver snedkereret og udskiftet lamper.

Det fremtidige mål er, at vi så hurtigt som muligt kommer alle trapperne igennem. Herefter skal trapperne løbende vedligeholdes, således at de i fremtiden altid står præsentabelt.

Som tillæg til trapperne fik vi lavet dørtelefonanlæg med elektronisk adgangskontrol. Det var desværre ikke længere muligt at få dele til det gamle dørtelefonanlæg.

I forbindelse med udskiftning af bagdørene, der gav en stor forbedring af trækgenerne på bagtrapperne, har vi efterfølgende undersøgt muligheden for at udskifte vores fordøre. De er også meget slidte og der er ligeledes store trækgener på fortrappen. Fordørene er efterhånden så medtagede, at vi pt. vurderer, om det bedre kan betale sig at udskifte dem end vedligeholde dem. I det nuværende trappeprojekt er der kun inkluderet malerbehandling af fordørene.

Trappeprojektet har nydt godt, både pris- og kvalitetsmæssigt, af at bestyrelsen valgte at koble en rådgiver på. Flere bestyrelsesmedlemmer har i 2010 måttet bruge ganske meget tid på de 3 pilottrapper. Bestyrelsen forventer fremadrettet, at der ved rådgivers hjælp vil ske en reduktion i de enkelte bestyrelsesmedlemmers nødvendige indsats medens både pris og kvalitet holdes på samme niveau.

Drift- og vedligeholdelsesplan

Vi har som nævnt sidste år, på baggrund af en samlet bygningsvurdering, fået udarbejdet en langsigtet drift- og vedligeholdsplan for Kristinegården.

Den skal sikre, at Kristinegården bliver vedligeholdt optimalt samt at den til enhver tid siddende bestyrelse har et værktøj, som bestyrelsen kan planlægge vedligeholdelse og nye tiltag efter. Drift- og vedligeholdelsesplanen skal ligeledes danne grundlag for det langsigtede økonomisk overblik, som bestyrelsen skal have. Så Kristinegården på langt sigt kan bevare den sunde og velfunderede økonomi.

Bestyrelsen ved, på nuværende tidspunkt, at der ligger nogle store fremtidige arbejder som f.eks. vinduesudskiftning og nyt tag forude. Bestyrelsen ønsker i videst muligt omfang, at være økonomisk rustet til at kunne gennemføre disse store projekter. Drift- og vedligeholdelsesplanen vil løbende blive ajourført, så de vedligehold/arbejder, der løbende opstår, bliver registreret, så vi får et så præcist som muligt billede af Kristinegårdens tilstand og det nødvendige vedligehold.

Kristinegården har tidligere fået foretaget vurderinger af tagets tilstand. Vurderinger der pegede på en forventet levetid til mellem år 2030 og 2040. Den nye gennemgang

konkluderede overraskende, at taget burde skiftes omkring år 2020. Bestyrelsen har pga. den store forskel i vurderingerne valgt at få den forventede levetid af taget underbygget, bl.a. ved at lade teglernes forventede levetid undersøge på Teknologisk Institut.

Drift- og vedligeholdsplanen er udarbejdet i samarbejde med en rådgivningsfirma ved navn Focus2. De er ligeledes vores nye "vurderingsmand" i forbindelse med salg af andele.

Gården

Der er blevet indkøbt nye havemøbler - de er allerede i brug.

En gruppe gård- og haveinteresserede arbejder løbende på at forbedre og vedligeholde gårdene.

I skrivende stund er alle vores vækster ved at blive beskåret og der vil blive plantet nyt, der hvor det gamle ikke vil trives.

Samtidig vil der blive sat espalierer rundt om nedløbsrørene og plantet slyngplanter på disse.

Der er planlagt arbejdsweekend i gården den 14./15. maj 2011. Mere information vil følge, når vi nærmer os. For god ordens skyld skal nævnes, at alt arbejde i gården er frivilligt og at Kristinegården sætter stor pris på alle de frivillige, der møder op. Hvis man kun har en time eller to til rådighed, så er det stadig en stor hjælp. Det er i fælles flok, at gården bliver gjort klar til forår og sommer.

Det er altid hyggeligt - og dejligt bagefter at se, hvor meget flottere det ser ud - og så er der masser af grillpølser og sodavand, når vi tænder grillen efter en dejlig dag.

Fremtiden

Bestyrelsen er på ingen måde ved at løbe tør for arbejde. Færdiggørelse af igangværende projekter samt det løbende vedligehold kommer til at fylde meget. Der er mange andre projekter, der også kan forbedre livet i Kristinegården. Projekter der fx. kunne løses i udvalg i samarbejde med bestyrelsen eller i arbejdsgrupper. Vi opfordrer derfor alle til at komme med forslag og evt. indgå i udvalg eller grupper. Det kunne fx. være nytænkning af vores hjemmeside, så den blev et mere aktivt forum for Kristinegården - indadtil og udadtil. Eller måske er der interesserede, der ville lave et lille værksted for beboerne. Mulighederne er mange.

Bredbånd

Vi har løbende haft en del arbejde med at få Dansk Bredbånd til at overholde vores kontrakt. Derfor undersøger vi også løbende om bredbånd, telefoni og TV kan forbedres for andelshaverne. Vi har nu mulighed for at tage en anden og billigere leverandør ind til levering af bredbånd og telefoni i Kristinegården. Det vil naturligvis koste tilslutningsafgiften, men giver en besparelse for den enkelte andelshaver uden forhandling af pris. Information følger, når den endelige aftale er på plads.

Eksklusion

Vi har desværre tre eksklusionssager kørende. Det drejer sig om sager, hvor bestyrelsen er tvunget til at skride til eksklusion p.g.a. manglende betalinger eller for at sikre bygningens stand.

Med venlig hilsen
Bestyrelse for Kristinegården