



År 2012, den 26. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

### **Andelsselskabet Kristinegården**

på adressen Jagtvej 219.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens og viceværtens beretning.
3. Fremlæggelse af årsrapport for 2011.
4. Fremlæggelse af budget for 2012 med beslutning om eventuel stigning i boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse.

---

På valg til bestyrelsen er følgende bestyrelsesposter:

Bestyrelsesmedlem:	Lise-Lotte Olsen
Bestyrelsesmedlem:	Jane Bek
Bestyrelsesmedlem:	Eva Wallstrøm
Bestyrelsesmedlem:	Kristian Midjord
Suppleant:	Stig Bülow
Suppleant:	Britt Sorth

Valg af administrator og revisor.

7. Eventuelt.

Der var repræsenteret 47 andele, heraf 7 ved fuldmagt ud af i alt 137 andelshavere.

Fra DATEA AS deltog Janni Fuglsang.

#### **Ad 1 – Valg af dirigent.**

Formanden Martin Johnsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Janni Fuglsang. Derudover blev der valgt 2 stemmetællere.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Der var indkommet yderligere 2 forslag som blev behandlet under punkt 5.

#### **Ad 2 – Bestyrelsens og viceværtens beretning.**



Både bestyrelsens og viceværtens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen, og da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til beretningerne blev beretningerne taget til efterretning.

### **Ad 3 – Fremlæggelse af årsrapport for 2011.**

Janni Fuglsang gennemgik årsrapporten for 2011, som var udarbejdet af Beierholm revisorselskab.

Indtægterne udgjorde kr. 4.987.327,- og fratrukket udgifterne var årets resultat kr. 855.015,- før afdrag på prioritetsgælden.

Aktiver og passiver balancerede med kr. 20.781.633,-.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor trappevask var steget med kr. 40.000,- fra 2010 til 2011. Der er udført en hovedrengøring af både bag- og fortrapper. Denne udgift udgør kr. 31.000,-. Dertil har der være en almindelig stigning i trapperengøringen.

---

Regnskabet og andelskronen på 846,73 blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

### **Ad 4 – Fremlæggelse af budget for 2012 med beslutning om eventuel stigning i boligafgiften.**

Janni Fuglsang gennemgik de budgetterede poster for 2012.

Det blev oplyst, at prioritetsgælden bliver færdigbetalt i 2013. Derefter er det planen at få nedbragt kassekreditten og det forventes at foreningen er gældfri i slutningen af 2014.

Der betales p.t. 6,45 % i rente på kassekreditten.

Bestyrelsen forholder sig til vedligeholdelsesplanen, som er en god ledetråd for, hvad der skal ske af vedligeholdelse på ejendommen.

Det blev endvidere meddelt, at bestyrelsen har ansøgt Københavns Kommune om støtte til udskiftning af tag og vinduer. Hvis støtten bevilliges modtages der 25 % i tilskud.

Bestyrelsen vil afholde et beboermøde, hvor de vil informere om projektet og hvor beboeren kan komme med ønsker. Bestyrelsens indkalder til beboermøde efter sommer, når vi kender Københavns Kommunes beslutning. Bestyrelsen vil præsentere de forskellige muligheder for udskiftning af vinduer, døre, tag m..m. samt økonomien og konsekvenserne af de forskellige forslag.

Der blev ytret ønske om, at når hoveddørerne skal skiftes, kan holdes i samme stil som de nuværende, således at de passer arkitekttonisk til ejendommen.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.



#### **Ad 5 – Forslag.**

- 1) Der var stillet forslag om ændring af husorden vedrørende motorkøretøjer fra Simon Poulsen, Lyngbyvej 38, 1. tv.

Simon ønsker, at der må parkeres tohjulede køretøjer samt invalidekøretøjer i gården. Eks. motorcykler og større knallerter.

Efter en længere debat fremkom der et ændringsforslag som følger:

Beboere og gæster til ejendommen må parkere tohjulede motorkøretøjer i afmærkede områder i Grønnegården.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget med 37 stemmer for, 7 blanke og 3 imod.

Der vedlægges en rettet husorden til dette referat.

- 2) Der var stillet forslag om, at husorden vedrørende husdyrhold ændrede, således at det er tilladt at holde hund i ejendommen. Forslaget blev stillet af Kim Lie.

Kim motiverede forslaget som beskrevet og oplyste at han ønskede muligheden for at have hund.

Forslaget blev sat til afstemning:

7 stemmer for, 5 blanke og 35 imod. Forslaget er hermed faldet.

#### **Ad 6 – Valg af bestyrelse, administrator og revisor.**

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Lise-Lotte Olsen, Kristian Midjord, Eva Wallstrøm og Jane Bek. Alle 4 ønskede at genopstille. Endvidere ønskede Britt Sorth at opstille til bestyrelsen.

Der blev foretaget skriftlig afstemning, hvor forsamlingen skulle skrive 4 af de 5 navne på stemmesedlerne.

Stemmefordelingen blev som følger:

Lise-Lotte Olsen 44 stemmer  
Kristian Midjord 8 stemmer  
Eva Wallstrøm 40 stemmer  
Jane Bek 44 stemmer



Britt Sorth 39 stemmer

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jim Bang Møller	på valg 2013
Lise-Lotte Olsen	på valg 2014
Martin Johnsen	på valg 2013
Karsten Dvoracek	på valg 2013
Jane Bek	på valg 2014
Britt Sorth	på valg 2014
Eva Wallstrøm	på valg 2014

Som suppleanter blev valgt Patricia Malling og Stig Bülow, begge for 1 år.

Datea A/S blev genvalgt som administrator og Beierholm som revisor.

#### **Ad 7 – Eventuelt.**

En andelshaver meddelte, at hans vinduer ikke sluttede tæt. Det drejer sig om nr. 38, 4. tv. Anders kigger på problemet.

Vinduesudskiftningen prioriteres men, det kan ikke forventes, at det bliver i 2012. Såfremt vinduerne ikke skiftes vil du som minimum blive malet. Der afventes p.t. ansøgning om tilskud fra Kommunen.

Ekstra hasper til vinduerne med en ekstra skrue kan fås hos Anders.

Der blev spurgt til, om det ville være muligt for egen betaling at få ekstra støjdemping i form af ekstra glas m.v. ifølge kommunen er ejendommen ekstra udsat for støj, hvorfor det muligvis også kunne være en mulighed at søge om tilskud til ekstra støjdæmpende vinduer.

Ventilationsskakterne i Sejrøgade 1 og 3 samt Lyngbyvej 52 trænger til en rensning. Anders vil tage fat i skorstensfejeren.

Der afholdes en spontan havedag i gården den 1. maj 2012 kl. 10.00 for dem har lyst. Endvidere afholdes en "stor" havedag første eller anden weekend i juni. Opslag følger snarest.

Der blev ytret ønske om, at man viste interesse for gården og dens blomster og planter m.v.. Gårdene bærer præg af at der ikke blev afholdt havedag sidste år.

Endvidere blev der henstillet til, at man viser hensyn, når man opholder sig i gården. Dette gælder også børnene. Lyden slår igen på murerne og går direkte ind i stuerne, og det lyder sommetider som om der spilles bold meget tæt på.

Anders informerede om, at der opstilles en container i Omøgade den første weekend i maj. Containeren er til storskrald og man er velkommen til at få tømt sine ting i kælderen og især, hvis man har noget stående i fællesarealerne.



En beboer gjorde opmærksom på, at der er nogle rør på bagtrapperne, som ikke er isolerede. Bestyrelsen vil se nærmere på dette.

Der henstilles til, at alle døre i køkkentræppeopgange og hovedtræppeopgange holdes lukket. Problemet opstår især, når børnene er ude og lege i gården. De kan ikke selv åbne dørene, idet de er meget tunge.

Der opleves tit åbne døre i mellemgangen mellem grønnegården og gården.

Der er observeret tyveri af barnevogne/klapvogne – netop på grund af åbenstående og ulåste døre.

Det samme gælder portene – de skal ligeledes holdes lukkede.

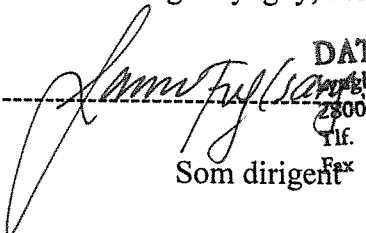
Bestyrelsen blev opfordret til at udsende "Nyt fra bestyrelsen" efter hvert bestyrelsesmøde. Hvilket bestyrelsen var enig i.

Der sidder brandalarmer i hver opgang øverst oppe. Rengøringen skal gerne tilse, at de fungerer, men hvis der observeres, at de ikke virker eller bipper, må man meget gerne give besked til Anders.

En beboer meddelte, at han havde set, at der lå cigaretskodder på loftet over nr. 56. Der må ikke ryges på loftet og i træppeopgangene.

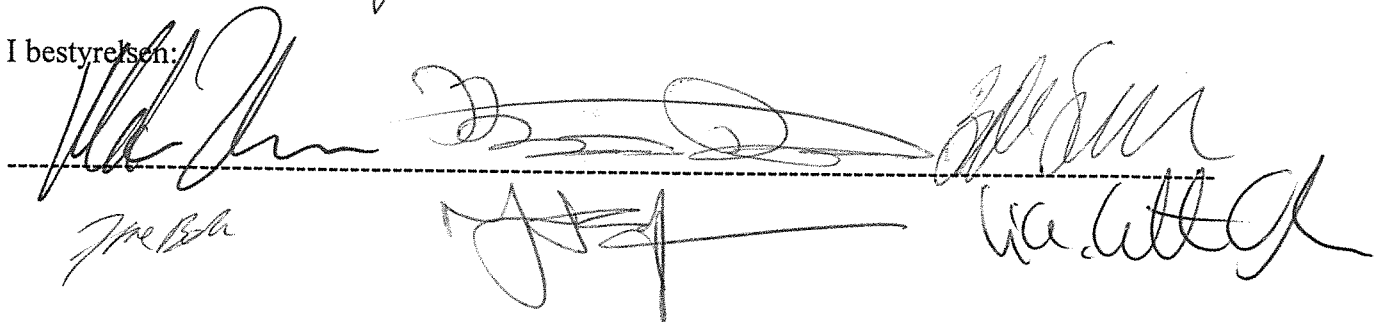

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.30.

Kgs. Lyngby, den 21/6 - 2012

  
DATEA  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Tlf. 45 26 01 02  
Fax 45 26 01 23  
Som dirigent



I bestyrelsen:

  
-----  




## Forord

Der har ikke været ændringer i sammensætning af bestyrelsen siden generalforsamlingen sidste år.

I 2011 har bestyrelsen først og fremmest haft fokus på økonomien, som var det største punkt på generalforsamlingen i 2011. Vi har derfor ikke sat gang i de store vedligeholdelsesprojekter, men i stedet koncentreret os om det nødvendige vedligehold.

## Revisor og Administration

Vi har, som det blev besluttet på generalforsamlingen 2011, indhentet nye tilbud på revision. Vi har i den forbindelse fået et bedre tilbud fra Beierholm Statsautoriseret Revisor og har derfor valgt at skifte.

## Drift og vedligeholdelsesplan

I 2011 har vi skiftet til mere sikre låse i fordørene og bagdørene og de sidste opgaver i forbindelse med udskiftning af porte og døre i baggården er nu afsluttede.

Renovering af opgangene genoptages i 2012 som besluttet på generalforsamlingen i 2011. Bestyrelsen har som indledning til det arbejde gennemgået opgangene og bedt entreprenøren om at beregne priser for renoveringen. Vi har ved gennemgangen valgt at beholde rækkefølgen og de tre næste opgange, som skal renoveres er: L52, L54 og L60. I forbindelse med renoveringen overvejer bestyrelsen at inkludere udskiftning af hoveddøren.

På sidste generalforsamling blev det fremlagt at der ved gennemgang af bygningen sammen med vores rådgiver blev konstateret at taget skulle skiftes i 2020. Vi har i mellemtiden fået svar på en undersøgelse af tagstenene fra teknologisk institut. Denne undersøgelse viser, at tegltagstenene er i god stand og der blev ikke fundet tegn på nedbrydning. Rådgiverne fastholder deres konklusion om, at taget sandsynligvis skal skiftes i 2020, men vi betragter det som et meget konservativt bud. For at forlænge tagets levetid har vi i bestyrelsen valgt at understryge taget. Vi er startet og har valgt at understryge fire opgange i år (O2, O4 og O6).

Efter skybruddet i sommeren 2011 og de medfølgende oversvømmelser af kælderrummene, er bestyrelsen gået i gang kigge på forebyggende foranstaltninger. Vi har i efteråret 2011 lavet højt vandsikring i kælderen under Børges Bodega, Cykelhandleren og Retsforbundet og vi vil i år lave det samme på modsatte side af indgangen til Grønnegården. Samtidig er vi i gang med at indhente tilbud på højt vandssikring af alle kældere i ejendommen.



---

## Økonomi

Resultatet for 2011 blev på kr. -399.481 efter afdrag på gæld, hvilket er et lidt større underskud end det budgetterede. Denne overskridelse skyldes hovedsagligt ekstra udgifter til drift og rådgivning i forbindelse med vedligeholdelsesprojekter, som ikke var budgetteret.

Vi har i 2012 budgetteret med underskuddet efter afdrag på gæld på kr. -154.370 Vi mener i bestyrelsen at det er acceptabelt med et underskud i 2012, da eventuel besparelse skulle findes i vores vedligeholdelsesbudget.

Vi ser ikke nogen langsigtede økonomiske problemer med det nuværende omkostningsniveau, da realkreditlånet er udbetalt i 2013. I 2014 kan vi derfor have afbetalt den kortfristede gæld, som er stiftet i forbindelse med de seneste års underskud og f.eks. bruge overskuddet til stiftelse af en tagfond.

---

## Byfornyelse

I forbindelse med Københavns Kommunes områdefornyelse i Skt. Kjelds Kvarter har bestyrelsen valgt at indgive en ansøgning omkring udskiftning af tag, vinduer og hoveddøre i første ansøgningsrunde (1. marts 2012). Vi har ikke taget denne investering med i de overstående betragtninger om andelsselskabets økonomi, da en investering af denne størrelse først skal vedtages på en generalforsamling. Derfor vil vi holde en ekstraordinær generalforsamling om emnet, når kommunen har behandlet ansøgningen og hvis der er givet tilsagn om støtte. Vi forventer svar fra kommunen i slutningen af 3. kvartal 2012.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Kristinegården

## Viceværtens beretning 2011

Så er det igen tid til, at høre lidt om livet i Kristinegården, set fra viceværtens side.

Sidste sommer var en af de vådeste somre, jeg kan huske. Især skybruddet lørdag d. 2. juli var slem, hvor mange kældre i rigtig mange opgange blev oversvømmet. Flere steder var der op til en ½ meter vand, og mange værdier gik tabt. Det gav akut meget arbejde med at få vandet pumpet ud sammen med Skadesservice Danmark, men også behandlingen og bortskaffelsen af de sager, der var blevet ødelagt og kasseret, tog tid. Efterfølgende var der den daglige tømning af ca. 20 affugtere, der skulle passes, her var der stor hjælp i en del opgange fra hjælpsomme beboere. Tak for det. Bestyrelsen har taget tiltag til, at få foretaget højvandsikring i kældrene, for at undgå noget lignende.

Der er også sket en hel del i gårdene, vi fik desværre ikke nogen havedag sidste forår, så der var udsigt til en sommer uden blomster. Men det gik ikke helt så galt, for Kristian havde passet Pelargonierne vinteren over, så der kom lidt blomster i krukkerne alligevel.

Vi har fået plantet hække af avnbøg flere steder, for at forsøge at skabe lidt rum og der er blevet plantet klematis ved nedløbsrørene, det skal nok blive pænt til sommer. "Rottebedet" ved skralderummet i Omøgadegården, er blevet ryddet og jorden gravet væk af viceværtten. Her har vores gartner fra Greendays plantet roser m.m. Endelig er det store træ i Grønnegården blevet fældet, det havde fået svamp og var blevet farligt, da selv store grene let kunne knække, med fare for at nogen kunne blive ramt. Der er blevet plantet 2 Himalayabirke til erstatning.

Vi er begyndt at understryge taget, vi er startet i Omøgade, da der her har været en del vandindtrængning på lofterne. Det har vist sig at være en del mere omfattende end først antaget, da den gamle understrykning er ringere, end vi vurderede, da vi gennemgik taget med murermesteren. Understrykningen er også blevet forsinket, af de meget lave temperaturer der har været, da der ikke kan arbejdes med mørtlen i hård frost. Derfor har det været logistisk svært, at forudsige hvornår håndværkerne skal ind i de enkelte loftrum og det har været til gene for en del beboere. Loftrummene skal nemlig være så tilpas ryddede, at murerne kan komme til teglen. Jeg håber på forståelse fra de berørte beboere, hvis vi ikke lige rammer de annoncerede tidspunkter for understrykningen. Vi vil fortsætte understrykningen, da det er vigtigt at vedligeholde taget indtil det skal udskiftes.

I det store hele, synes jeg at vi har en dejlig ejendom. Vi har fået nogle flotte køkkendøre, det er blevet nemt at komme ind i opgangene ved hjælp at nøglebrikkerne. I gårdene står der flotte havemøbler og der er meget grønt at kigge på. Jeg håber, at vi igen får gang i havedagen, da det giver et gevaldigt løft, samtidig med at det er rart med nogle fælles aktiviteter.

Mon ikke, at vi i år får en rigtig dejlig solrig sommer, så vi kan sidde sammen i gårdene og nyde livet – DET SYNES JEG VI FORTJENER!

God sommer





1

Forslag til ændring af husorden.

### **Motorkøretøjer**

Indregistreringspligtige motorkøretøjer må ikke parkeres i gårde eller indkørsel til gårde, dog

med undtagelse af indregisteret "Lille knallert" med lille gul nummerplade. Lille knallert fra før

1. juli 2006 skal ikke registreres.

Motorkørsel er ikke tilladt i gårde og porte undtagen ved af- og pålæsning, når til- og frakørsel

sker med forsigtighed og porte aflukkes efter ind/udkørsel.

Vask af motorkøretøjer må ikke finde sted i gårdene.

Ændres til

### **Motorkøretøjer**

Indregistreringspligtige motorkøretøjer må ikke parkeres i gårde eller indkørsel til gårde, dog

med undtagelse af tohjulede køretøjer samt invalidekøretøjer.

Motorkørsel er ikke tilladt i gårde og porte undtagen ved af- og pålæsning, når til- og frakørsel

sker med forsigtighed og porte aflukkes efter ind/udkørsel.

Vask af motorkøretøjer må ikke finde sted i gårdene.

Mvh. Simon V. Poulsen  
Lyngbyvej 38, 1.tv

Kim Lie  
Lyngbyvej 44, 3. sal.  
2100 København Ø.

2

## **Forslag om ændring af ordlyd i Husorden i Andelsselskabet Kristinegården.**

### **Nuværende ordlyd:**

#### **Husdyrhold**

Det er ikke tilladt at holde hund i Kristinegården. Såfremt man i en kortere periode passer en hund for andre (ferie, sygdom ell.lign) skal dette meddeles bestyrelsen med angivelse af den forventede periode.

Den må under ingen omstændigheder luftes/medtages i gårdene.

Andet husdyrhold skal ske uden gene for de øvrige beboere. Katte må af hensyn til børnenes sandkasser kun medtages i gården(e) såfremt de er i snor.

Særligt vedrørende førerhunde for blinde tillades disse, i det omfang de dokumenterede har modtaget den nødvendige træning. Særligt vedrørende tjenstehunde ansat i det offentlige, herunder politiet, tillades disse i det omfang, at hundenskriftligt dokumenteret overfor bestyrelsen benyttes i politiet, indgår i målrettet træning, og opfylder kravene som tjenstehund. Endvidere må hunden ikke have en adfærd, der er til gene for de omkringboende. De omkringboende skal tilbydes mulighed for introduktion af hunden. Intet ophold på fællesarealer m.v. gælder fortsat, også for tjenstehunde. Bestyrelsen skal årligt modtage dokumentation for, at hunden fortsat indgår som tjenstehund. Finder bestyrelsen, at ovennævnte ikke er opfyldt, kan de til enhver tid give påbud om, at hunden skal fjernes.

Enhver uenighed om, hvorvidt kravene/betingelserne er opfyldt, afgøres endeligt af bestyrelsen.

**Forslag til ordlyd** (det ændrede er skrevet med kursiv og rød og det jeg mener man kan slette er skrevet med grøn):

*Det er tilladt at holde hund i Kristinegården. (Såfremt man i en kortere periode passer en hund for andre (ferie, sygdom ell.lign) skal dette meddeles bestyrelsen med angivelse af den forventede periode.)*

*Hunde må under ingen omstændigheder luftes/medtages i gårdene.*

*Alt husdyrhold skal ske uden gene for de øvrige beboere. Katte må af hensyn til børnenes sandkasser kun medtages i gården(e) såfremt de er i snor.*

*(Særligt vedrørende førerhunde for blinde tillades disse, i det omfang de dokumenterede har modtaget den nødvendige træning. Særligt vedrørende tjenstehunde ansat i det offentlige, herunder politiet, tillades disse i det omfang, at hundenskriftligt dokumenteret overfor bestyrelsen benyttes i politiet, indgår i målrettet træning, og opfylder kravene som tjenstehund. Endvidere må hunden ikke have en adfærd, der er til gene for de omkringboende. De omkringboende skal tilbydes mulighed for introduktion af hunden. Intet ophold på fællesarealer m.v. gælder fortsat, også for tjenstehunde. Bestyrelsen skal årligt modtage dokumentation for, at hunden fortsat indgår som tjenstehund. Finder bestyrelsen, at ovennævnte ikke er opfyldt, kan de til enhver tid give påbud om, at hunden skal fjernes.)*

*Enhver uenighed om, hvorvidt kravene/betingelserne er opfyldt, afgøres endeligt af bestyrelsen.*

Mvh. Kim Lie