



År 2014, den 30. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

### **Andelsselskabet Kristinegården**

på adressen Kollektivhuset, Hans Knudsens Plads 1, 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens og viceværtens beretning.
3. Fremlæggelse af årsrapport for 2013.
4. Fremlæggelse af budget for 2014.
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse.

På valg til bestyrelsen er følgende bestyrelsesposter:

Bestyrelsesmedlem:	Lise-Lotte Olsen
Bestyrelsesmedlem:	Jane Bek
Bestyrelsesmedlem:	Britt Sorth
Bestyrelsesmedlem:	Eva Wallstrøm
Suppleant:	Stig Bülow
Suppleant:	Patricia Malling

7. Valg af administrator og revisor.

8. Eventuelt.

Der var repræsenteret 48 andele, heraf 4 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.

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 vedlægges i øvrigt også dette referat.

Bestyrelsen supplerede beretningen og oplyste, at dørudskiftningen var sat i gang. Håndværkerne skifter i første omgang en dør, som bliver en prøvedør.

Der er modtaget et rammebudget for vinduesudskiftningen på ca. 20 millioner. Prisen er ikke fast og er således kun en ramme.

En andelshaver efterlyste et handicaptoilet i grønnegården. Det vil blive behandlet på næste bestyrelsesmøde.

Viceværten gjorde opmærksom på, at han bruger utrolig meget tid på at sortere affald til de rigtige containere. Andelshavere må derfor gerne tænke over, om de lægger deres affald i den rigtige container.

Der blev ytret stor ros til viceværtens arbejde.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til beretningerne blev beretningerne taget til efterretning.

### **Ad 3 – Fremlæggelse af årsrapport for 2013.**

Janni Fuglsang gennemgik årsrapporten for 2013, som var udarbejdet af Beierholm revisorselskab.

Indtægterne udgjorde kr. 5.518.175,- og fratrukket udgifterne var årets resultat kr. 1.579.978,-. Lånet blev betalt færdigt den 30/6 2013, hvorfor foreningen på nuværende tidspunkt ikke har noget realkreditlån.

Aktiver og passiver balancerede med kr. 21.210.500,-.

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan vinduesprojektet vil påvirke andelskronen.

Når vinduesprojektet vedtages på en ekstraordinær generalforsamling skal der tages højde for denne kendte udgift, når man genberegner andelskronen ved salg af lejligheder. Andelskronen vil derfor falde i det øjeblik vinduesprojektet bliver vedtaget.

For at undgå et fald i andelskronen vil det være en mulighed, at få en valuarvurdering og samtidig lavet et delregnskab med en ny andelskroneberegning med udgangspunkt i valuarvurderingen. En ny andelskroneberegning vil kunne vedtages på den ekstraordinære generalforsamling samtidig med vinduesprojektet.

Vi kan ikke garantere, at en valuarvurdering vil være højere end den offentlige vurdering, men det er forventet, at den vil være højere og der derfor ikke nødvendigvis vil være et fald i andelskronen på baggrund af vinduesudskiftningen.

Regnskabet og andelskronen på 860,32 blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.



#### **Ad 4 – Fremlæggelse af budget for 2014 med beslutning om eventuel stigning i boligafgiften.**

Janni Fuglsang gennemgik de budgetterede poster for 2014. Der afsættes i år kr. 1.800.000,- til vedligeholdelse af ejendommen.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5 – Forslag.**

Steen Nielsen fra Lyngbyvej 38, 4. tv. havde stillet forslag om, at der samtidig med lån til vinduerne lånes ca. 2 millioner ekstra til renovering af de sidste 8 opgange. Forslaget er vedlagt. Steen motiverede forslaget som beskrevet.

Bestyrelsen oplyste, at jf. vedligeholdelsesplanen vil renoveringen af trappeopgange være afsluttet i 2016.

Efter en debat om forslaget blev det sat til afstemning. Forslaget faldt med 41 stemmer imod, 6 stemmer for og 1 blank.

Jan Vestergård fra Lyngbyvej 44, 4. sal havde stillet forslag om, at basketballnettet genopsættes i gården. Forslaget er vedlagt.

Nettet blev taget ned for et stykke tid siden på grund af klager fra beboerne.

Det blev foreslået at købe et streetbasketstativ på hjul, som kan flyttes. Det kan sætte op forskellige steder i gårdene og flyttes jævnlige.

Forslaget om køb af streetbasketstativ blev sat til afstemning og vedtaget med 33 stemmer for, 10 stemmer i mod og 5 blanke.

Dernæst blev det diskuteret om der skulle fastsættes tidspunkter for, hvornår der må spilles basketball i gården. Flere meddelte, at det må være op til børn og forældre at vurdere, hvornår det er hensigtsmæssigt. Andre mente, at der kun må spilles boldspil i gården i mellem kl. 9 og 21.

Der blev afholdt afstemning om der skulle sættes en tidsbegrænsning ind i husorden. 22 stemte for, 22 stemte imod og 4 stemte blankt. Da der ikke var flertal for tidsbegrænsningen faldt forslaget.

Der henstilles til, at man viser hensyn til hinanden og er opmærksom på larmen i forbindelse med basketballspillet.

Der var indkommet et yderligere forslag om vedtægtsændring, men da det er anført i vedtægterne, at forslag om vedtægtsændringer skal omdeles sammen med dagsordenen vil forslaget blive behandlet på den ekstraordinære generalforsamling.



#### **Ad 6 – Valg af bestyrelse.**

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Lise-Lotte Olsen, Jane Bek, Britt Sorth og Eva Wallstrøm. Alle genopstillede til bestyrelsen og alle genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jim Bang Møller	på valg 2015
Lise-Lotte Olsen	på valg 2016
Martin Johnsen	på valg 2015
Karsten Dvoracek	på valg 2015
Jane Bek	på valg 2016
Britt Sorth	på valg 2016
Eva Wallstrøm	på valg 2016

Som suppleanter stillede Anton Rye, Patricia Malling og Stig Bülow op.

Efter skriftlig afstemning blev valgt Patricia Malling (24 stemmer) og Stig Bülow (37 stemmer), begge for 1 år. Anton fik 19 stemmer.

#### **Ad 7 – Valg af administrator og revisor**

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

#### **Ad 8 – Eventuelt.**

Der blev henstillet til at man tager ansvar for sin affaldssortering og er opmærksom på, at der eksempelvis ikke må smides porcelæn i containerne for almindeligt affald. Anders bruger rigtig meget tid på at flytte ting, som er smidt forkert ud.

Havedagen bliver den 24. maj 2014. Der vil inden havedagen blive hængt opslag op med arbejdsopgaver. Man kan herefter melde sig til opgaver. Der blev efterlyst repræsentanter fra Omøgadegården og følgende stillede op til haveudvalget: Kristian, Nanna, Dorthe og Kristine. Der bliver afholdt 2-3 møder om året.

Planen for grønnegården er ved at være på plads. Roserne fjernes og der plantes nogle Rhododendron og andre buske med forskellige blomstringsperioder.

Inden gartneren for alvor går i gang skal flagstangen tages ned og vaskes. Anton og Steen meldte sig til at sørge for dette.

Der efterlyses en cykeloprydning igen i år.

En andelshaver meddelte, at motorcykelparkeringsbåsene i grønnegården er meget små, og at man ikke kan få plads til motorcyklen. Anders vil sørge for, at der bliver tegnet nogle flere båse.



Der mangler opbevaringsplads til rollator m.v. Det blev oplyst, at de gerne må opbevares i barnevognsrummet i gården.

Bagdøre skal holdes lukket af hensyn til rotter.

Andelsnet, som nu er en mulighed som internetløsning i lejlighederne kommer til at virke fra den 1. juni.

Da der ikke var yderligere til punktet afsluttede dirigenten herefter generalforsamling kl. 21.15.

Kgs. Lyngby, den 216 2014

  
Som dirigent


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

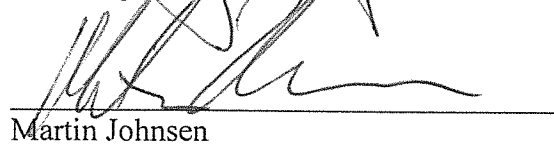


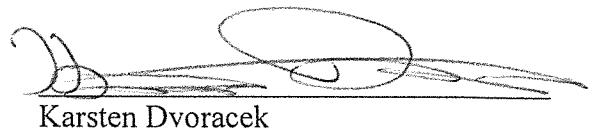
København Ø, den 25/5 2014

I bestyrelsen:

  
Jim Bang Møller

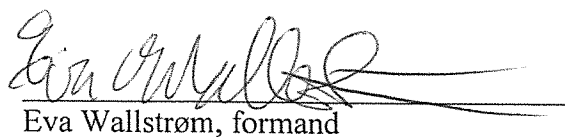
  
Lise-Lotte Olsen

  
Martin Johnsen

  
Karsten Dvoracek

  
Jane Bek

  
Britt Sorth

  
Eva Wallstrøm, formand



## Forord

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

I 2014 har bestyrelsen fokus på udskiftning af hoveddøre, samt at ved hjælp af rådgiver definere et projekt vedrørende udskiftning af vinduer.

## Drift og vedligeholdelse 2013/14

Københavns kommune har i 2013 ændret renovationsordningen og indført mere sortering. Den nye ordning har ikke medført nogle anlægsomkostninger, men har medført en stigning i renovationsafgiften.

Opgangene i S1, L50 og O6 er som planlagt blevet renoveret i 2013. De næste 4 opgange renoveres i 2015 og vi forventer at alle opgange er renoveret i 2016.

Der har været afholdt et beboermøde i november 2013, hvor de tilbud bestyrelsen havde indhentet vedrørende hoveddøre blev præsenteret, Bestyrelsens anbefaling var en relativt omfattende renovering af hoveddørene, der vil kunne sikre kvalitet, bibeholdelse af dørenes udseende og til en rimelig pris. Efter denne høring ved beboermødet i efteråret 2013, hvor de fremmødte andelshavere stemte for bestyrelsens forslag, har vi accepteret et tilbud vedrørende renovering af hoveddørene. I første omgang vil der blive lavet en prøvedør, hvor behovet for eventuelle korrektioner i arbejdet bliver vurderet. Herefter vil arbejdet med de resterende døre blive sat i gang.

Bestyrelsen er ikke helt færdig med at vælge den byggerådgiver, som sammen med bestyrelsen skal stå for udskiftningen af vinduer. Det er målet at alle vinduer skal være skiftede i 2015, men om udskiftningen starter i 2014 eller 2015 vil afhænge af den nærmere aftale med entreprenøren. Projektet vil også omfatte renovering af bjælkerne over 4. sals vinduer mod gården i det omfang det er nødvendigt. Vi håber at kunne forelægge et foreløbigt rammebudget ved generalforsamlingen. Når der foreligger et endeligt tilbud, skal dette forelægges og vedtages på en generalforsamling. Vi forventer at kunne fremlægge et færdigt tilbud med finansiering på en ekstraordinær generalforsamling senere i år. I det omfang det er muligt vil vi give andelshaverne mulighed for at være med til valget af vinduer.

Bestyrelsen har kigget på nye tilbud til understrykning af taget og projektet har derfor været sat lidt på hold i 2013. Vi er dog i gang igen og i første del af 2014 er taget i L48 og L50 blevet understrøget og brandadskillelserne er blevet renoveret. Der er ikke blevet fundet nogle betydelige skader på tag- eller trækonstruktion under arbejdet. Bestyrelsen er derfor stadig af den opfattelse, at taget kan holde mange år endnu.



Tidligere på året blev bestyrelsen gjort opmærksom på at der var meget mørkt på lofterne. Derfor er der blevet installeret ekstra lys og kontakt. I den forbindelse vil vi gerne opfordre til at andelshaverne henvender sig skriftligt til bestyrelsen, hvis de har lignende ønsker om mindre forbedringer. Hvis det er et godt forslag og det ikke kræver en generalforsamlingsbeslutning, skal bestyrelsen nok stå for den praktiske del af arbejdet.

Der er blevet lavet flere ting i gårdene:

- Fældet et træ i Tupperware gården
- Trappenedgangene mellem gårdene er blevet renoveret
- Træerne i Grønnegården er blevet beskåret.

Grønnegården er ikke særlig køn, så i 2014 renoverer vi nedgangene til de to toiletter og planter nye planter. Vi har dog ingen konkrete planer om en større renovering, da vi først vil have de andre store opgaver færdige.

I den 5 årige vedligeholdelse plan, fremgår det hvilken projekter bestyrelsen forventer og starte de næste år.

## Økonomi

Resultatet for 2013 blev bedre end forventet. Det skyldes hovedsageligt et overskud på vedligeholdelsesbudgettet, fordi projektet med nye hoveddøre, understrykning af tag og udskiftning af nogle faldstammer blev forsinket og derfor ikke som planlagt startede op i 2013. Bestyrelsen ønsker at forsætte med et indeksreguleret vedligeholdelses budget på 1.838.000 kr. i 2014.

En udskiftning af vinduer vil have indflydelse på andelskronen, da projektet skal finansieres ved lån. Forholdene omkring låntagning, herunder indflydelse på ejendommens økonomi og andelskronen vil blive belyst ved den generalforsamling, der er nødvendig for at kunne gennemføre projektet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Kristinegården

## Foreløbig tidsplan for store projekter i Andelsforeningen Kristinegården 2014-&gt; 2018

Aktivitet	Finansiering	1. halvår 2014	2. halvår 2014	2015	2016	2017	2018
Hoveddøre renoveres	Udføres indenfor vedligeholdelsesbudgettet	Der laves en prøvedør på L 56. Arbejdet påbegyndes foråret 2014. Prøvedøren godkendes eller slutresultatet korrigeres .	Renovering af 18 hoveddøre forventes afsluttet i løbet af ca. 1/2 år, dvs. efteråret 2014.				
Renovering af hovedtrapper	Udføres indenfor vedligeholdelsesbudgettet			Renovering af 4 trapper.	Renovering af 4 trapper.		
Renovering og/eller udskiftning af vinduer, tværbjælker og tagrender. Tilstanden af tag, skorstene etc. vurderes.	Der optages lån grundet projektets omfang	Projektet beskrives og tilbud fra leverandører indhentes.	Fremlægges ved ekstraordinær generalforsamling. Ved accept optages lån. Projektet igangsættes.	Vinduesprojektet udføres og færdiggøres i efteråret.			
Vedligeholdelse af tag, herunder understrygning og akutte reparationer.	Udføres fore-løbigt indenfor vedligeholdelsesbudgettet	Understrygning i L48 og 50. Reparation brandkam i L48.		Understrygning af L.52-58 eller L40-46. Akutte skader reparerer.	Understrygning af L.52-58 eller L40-46. Akutte skader reparerer.	Vi starter forfra med understrygning, dvs dem der er understrøget først indenfor den sidste turnus.	
Renovering af bagtrapper	Udføres indenfor vedligeholdelsesbudgettet			Plan for bagtrapper udarbejdes med rådgiver. Tilbud indhentes. Det bedste alternativ(er) udvælges.	Plan for bagtrapper præsenteres og vedtages ved generalforsamling. Prøveopgang laves.	Der laves 3-6 opgange afhængig af økonomi.	Der laves 3-6 opgange afhængig af økonomi.

Dato: 30. april  
2014





## Viceværtens beretning for 2013

Ingen generalforsamling uden en beretning fra Kristinegårdens vicevært, selvom jeg efterhånden nok har gentaget mig selv nogle gange igennem årene. Det kan desværre nok ikke undgås, da viceværtsåret ofte er præget af de samme rutiner år efter år.

Generelt synes jeg, at vi har en dejlig ejendom, som I beboere er gode til, at hjælpe med til at holde en høj standard på. Det gælder både når haveudvalget kalder til fællesarbejde, men også i dagligdagen hvor der hurtigt meldes ind til kontoret, hvis der er noget der ikke er i orden. Bliv endelig ved med at rapportere alle de små og store uregelmæssigheder I ser, så vi kan få styr på f. x. graffiti, døre og vinduer der ikke lukker rigtigt, manglende lys osv. At det er vigtigt at fjerne graffiti hurtigt, ses på næsten alle ejendomme omkring os, hvor graffitien synes at generere sig selv, fordi den ikke fjernes hurtigt.

Et af de nye tiltag i gårdene er de grå flaskecontainere, de tager alle slags glas, bare de er skyllet først. Det gamle system var blevet for dyrt, da glaspriserne er raslet ned, samtidigt med, at det var et problem, at man kun kunne aflevere flasker, *ikke* alm. Glas. Containerne er ikke så store, så der skal bestilles afhentning oftere, det er en gang imellem en udfordring, da der ofte er over en uges ventetid på tømning. Hvis I undrer Jer over, at de indimellem står ude ved vejen, så er det et krav fra kommunen, at de stilles ud inden kl. 06.00 om morgenen.

Vi har lagt granit på trapperne ned til gårdtoiletterne i Grønnegården og der er bestilt et nyt rækværk, da det gamle næsten er rustet væk flere steder. Vi fortsætter med at lægge granit i bunden af skakterne og ind på toiletterne i løbet af foråret. Meget af Grønnegårdens beplantning er blevet fjernet og især ved flagstangen skal der sættes nye planter, da de over 30 år gamle roser ikke kunne mere.

Så er der affaldssorteringen, som bare går bedre og bedre, især indsamlingen af hård plast sprænger alle rammer. Der kommer også flere og flere lysstofrør og brugte el -pærer ned i storskraldsrummet, - det er rigtigt godt! Det eneste minus er pap -indsamlingen, hvor det stadig kniber med at folde papret helt sammen. Jeg bruger rigtig meget tid hver dag på at lægge papret sammen, **alternativet er flere papcontainere, det vil skæmme gårdmiljøet, så det skal helst undgås.** Storskrald bliver også brugt flittigt og det fungerer så godt det nu kan, på de præmisser som størrelsen på rummet giver. Men det kræver en stor indsats fra mig næsten hver dag, at holde orden derinde, at slå det i stykker der kan gøres mindre, pakke det ned i containere og køre det ud på gaden hver fredag morgen. Derudover er jeg ugentligt på genbrugspladsen med byggeaffald, maling og andet farligt affald – ***det er altså affald som den enkelte andelshaver selv skal bortskaffe!***

Stormene Allan og Bodil tog en del tagvinduer og tagsten med sig, men i det store hele slap vi nådigt. Det gik især ud over Retsforbundets tag og taget ved opgang 60 på gårdsiden fik også revet et hul på et par m<sup>2</sup>. Vores tag er nu næsten 100 år gammelt, men hvis man sammenligner med naboens tag i Omøgade 8, så var skaderne på deres 80 år yngre tag noget værre. Dette er ikke en holdbarhedsgaranti, men vi må vel konstatere, at vi har et forholdsvis godt tag, som kan leve længe endnu, hvis vi ellers passer godt på det. For at passe godt på det, skal det understryges og det vil vi gøre løbende og I vil løbende blive orienteret, for efterhånden som vi kommer rundt, skal de enkelte loftrum tømmes.



## Viceværtens beretning for 2013

Af sociale begivenheder, udover havedagen, kan nævnes loppemarkedet i Grønnegården, det var rigtig hyggeligt, det må da gerne gentages. Børges Bodega havde også budt op til dans på asfalten, jeg kunne forstå at der havde været en del beboere med, jeg håber da også, at der kommer et asfaltbal i år.

Desværre er den danske fastelavnstradition ikke noget Kristinegårdens beboere/forældre kan afse tid til at arrangere for tiden. Det synes jeg er trist, foreningen vil gerne støtte et tiltag, men det betinges af, at der er forældreopbakning til et arrangement med tøndeslagning, varm kakao, slikposer og boller.

Nu står foråret og sommeren for døren og det er snart så varmt at jeg kan stå udenfor og arbejde (lime) med vores bænke. De skal skilles ad og limes sammen igen, så de ikke braser sammen. Jeg håber, at jeg når dem alle sammen, så vi kan sidde og nyde sommeren i vores oase af et gårdmiljø kun 5,5 km. Fra Rådhuspladsen. Med et håb om en lige så varm sommer som sidste år, ønsker jeg Jer alle

**EN RIGTIG GOD SOMMER!**

**Det fortjener vi!**