



År 2016, den 28. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

Andelsselskabet Kristinegården

på adressen Restaurant Hong Cheng Selskabslokale, Jagtvej 219, 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning. Skriftlig beretning fra viceværten og bestyrelsen er vedlagt.
 3. Fremlæggelse af årsrapport for 2015. Årsrapport er vedlagt
 4. Fremlæggelse af budget for 2016. Budget er vedlagt
 5. Forslag
Forslag fra Camilla Jæger Hald og Carsten Hald om valuarvurdering. Forslag er vedlagt.
 6. Valg af bestyrelse.
På valg til bestyrelsen er følgende bestyrelsesposter:

Eva Wallstrøm	på valg 2016
Britt Sorth	på valg 2016
Jane Bek	på valg 2016
Lise-Lotte Olsen	på valg 2016
Supplant:	Stig Bülow
Supplant:	Steen Nielsen

Valg af administrator og revisor.
 7. Orientering vedr. byfornyelse og altaner.
 8. Orientering vedrørende nye elektroniske vand- og varmemålere.
 9. Eventuelt.
- Der var repræsenteret 47 andele, heraf 6 ved fuldmagt ud af i alt 135 andelshavere.

Fra DATEA AS deltog Janni Fuglsang.

Ad 1 – Valg af dirigent.

Formanden Eva Wallstrøm 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 1 forslag som blev behandlet under punkt 5.

Ad 2 – Bestyrelsens og viceværtens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og vedlægges i øvrigt også dette referat.



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

Ad 3 – Fremlæggelse af årsrapport for 2015.

Janni Fuglsang gennemgik årsrapporten for 2015, som var udarbejdet af Beierholm revisorselskab.

Indtægterne udgjorde kr. 5.606.163,- og fratrukket udgifterne var årets resultat kr. 1.177.433,-.

Aktiver og passiver balancerede med kr. 22.328.967,-.

Regnskabet og andelskronen på 861,74 blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Da foreningen har fået tilsagn om byfornyelse fra Københavns kommune om byfornyelse er andelskronen fastfrosset indtil andelsværdien overstiger nuværende værdi.

Der blev diskuteret, hvorvidt det kan betale sig at få en valuarvurdering af ejendommen til brug for beregning af andelskronen – se yderligere under punkt 5 A – forslag.

Ad 4 – Fremlæggelse af budget for 2016 med beslutning om eventuel stigning i boligafgiften.

Janni Fuglsang gennemgik de budgetterede poster for 2016. Der afsættes i år kr. 3.400.000,- til vedligeholdelse af ejendommen. Af dette beløb er der afsat 1.100.000,- til renovering af opgange og kr. 1.500.000,- til udskiftning af faldstammer blandt andet i forbindelse med de badeværelser der skal laves i byfornyelsesprojektet.

Lejeindtægten for vaskekælder er sat op i 2016. Denne indtægt var ikke med i fremsendte budget. Der vedlægges derfor et nyt budget, hvor rettelsen er med.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag.

A) Forslag fra Camilla og Carsten Hald om valuarvurdering.

Carsten motiverede forslaget som beskrevet.

Man ønsker at indhente en valuarvurdering for at give et mere retvisende billede af andelsværdien i forhold til markedet.

Det blev præciseret, at forslagsstiller ønsker at der indhentes en valuarvurdering til brug i 2015-regnskabet. Dette betyder, at man skal have en valuarvurdering, revisor skal udarbejde en ny andelskroneberegning, og der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor den nye andelskrone kan vedtages.

Det blev foreslået, at man i første omgang får lavet en forhåndsvurdering hos en valuar, hvor man får en indikation af, hvad man forventer, at ejendommen kan vurderes til. Under forudsæt-



ning af at forhåndsvurderingen vil kunne medføre en stigning i andelskronen, vil bestyrelsen indkalde til et beboermøde, hvor det kan besluttes om man vil gå videre med en reel valuarvurdering af ejendommen.

Hvis man vælger en valuarvurdering vil fastfrysning af andelskronen blive ophævet. For at ende på en højere andelskrone end den der er fastfrosset er det vigtigt, at valuarvurderingen er min. 20-30 millioner højere end den offentlige vurdering.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 24 stemmer for og 23 stemmer i mod. Bestyrelsen vil derfor indhente en forhåndsvurdering.

B) Forslag fra bestyrelsen vedrørende lån.

Bestyrelsen motiverede forslaget og meddelte, at de ønskede at lave eksempelvis 2 lån – et langfristet lån med afdragsfrihed i minimum 5-år og et andet lån 5 årigt lån, som bliver betalt færdigt i den periode det første lån er afdragsfrit. På den måde vil man kunne spare nogle renter.

Lånene skal stadig være fastforrentet.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 44 stemmer for og 3 stemmer i mod.

Ad 6 – Valg af bestyrelse.

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Eva Wallstrøm, Britt Sorth, Jane Bek og Lise-Lotte Olsen. Eva, Britt og Jane var villige til genvalg. Lise-Lotte ønskede ikke genvalg. Derudover stillede Anton Rye Hildebrandt og Stig Bülow op til bestyrelsen.

Da der var 5 personer der stillede op til 4 poster, blev der foretaget et kampvalg med følgende resultat:

Eva Wallstrøm 38 stemmer

Britt Sorth 38 stemmer

Jane Bek 42 stemmer

Anton Rye Hildebrandt 13 stemmer

Stig Bülow 41 stemmer

Derudover var der 8 blanke stemmer og 8 ugyldige stemmer.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jim Bang Møller	på valg 2017
Stig Bülow	på valg 2018
Martin Johnsen	på valg 2017
Karsten Dvoracek	på valg 2017
Jane Bek	på valg 2018
Britt Sorth	på valg 2018
Eva Wallstrøm	på valg 2018



Som suppleanter stillede Lise-Lotte Olsen og Steen Nielsen op og blev valgt med applaus.

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

Ad 7 – Orientering vedr. byfornyelse og altaner.

Projektet er delt op i 3 entrepriser:

1. Badeværelser
2. Opgangsdøre
3. Resten – tag, vinduer, solceller m.v.

Der er modtaget bud i licitation, priserne er vurderet og sagen er nu sendt til kommunen til godkendelse.

Man har valgt at tage opgangsdørerne ud af projektet, da man har modtaget urealistiske priser fra håndværkere, som f.eks. ikke har set opgangsdørerne. Der er derfor besluttet at den håndværker, som har lavet de første 3 døre, skal fortsætte med de sidste 15 døre. Det bliver dyrere, men til gengæld ved vi, hvilket arbejde der udføres, og at arbejdet er i orden.

Projektet deles op i faser, således at det kun er en del af ejendommen der bliver lavet af gangen. Planen er at starte med nr. 42-46 i første fase. Der vil komme nærmere besked til alle andelshavere, når der foreligger en foreløbig tidsplan.

Når kommunen har godkendt licitationen, skal der holdes møder med entreprenøren, hvorefter man kan komme nærmere en tidsplan.

Det blev oplyst, at der er afsat penge til nye vindueskarme i 4. sals lejlighederne, og at der i øvrigt isoleres i skunken under vinduerne.

Der vil blive ført tilsyn med byggeriet af Søren og Tom.

Kristina fra Altangruppen fortalte lidt om altanprojektet.

Kommunen har den 1/11 2015 indført nye regler omkring altaner – hvilket har betydet, at mange projekter er gået i stå. Kommunen har derfor i slutningen af februar indført nye regler igen som betyder, at kommunen vurderer hver enkelt sag individuelt. Det gør, at altanerne for Kristinegården bliver mindre på alle leder – både i dybde og bredde. Til gengæld ser det ud til, at der er gode muligheder for tilladelse til altaner på 4. sal.

Når altangruppen har indgået aftale med et altanfirma, modtager andelshaverne en kontrakt, hvor de, som ønsker altan, skal skrive under. Herefter indsendes ansøgning til kommunen. Altangruppen vil gerne være så sikker som muligt på, at det forslag der udsendes, også kan godkendes af kommunen.

Det er på nuværende tidspunkt usikkert, om man vil kunne nå at få altanprojektet koordineret med byfornyelsesprojektet, idet der skal bestilles vinduer og eventuelle døre til altaner inden for meget kort tid til første fase.



Christina ville gerne høre, om der var stemning for, at man etablerer en altandør og får opsat en fransk altan. En fransk altan vil være meget let at få godkendt hos kommunen, og det vil fremskynde processen.

Et problem kan være, at døren til en fransk altan åbner indad og vil gøre det vanskeligt hos mange i ejendommen at få plads til. Desuden skal døren skifts, hvis der efterfølgende opnås tilladelse til altan. På denne baggrund var der ikke stemning for at gå videre med denne løsning. En andelshaver foreslog, at man kunne installere foldedøre. Spørgsmålet er om, de kan bruges til fransk altan.

Hvis man vil have fat i altanudvalget kan man skrive til foreningens mail. Mails videresendes til altanudvalget.

Ad 8 – Orientering vedrørende ny elektroniske vand og varmemålere.

Steen Nielsen og Martin Johnsen meddelte, at der er indhentet flere tilbud på de nye målere og at det formentlig bliver billigere end vedtaget på sidste års generalforsamlingen. Bestyrelsen overvejer fordele og ulemper ved de forskellige tilbud og holder møder med udbyderne.

Ad 9 - Eventuelt.

En andelshaver opfordrede til, at toiletterne i gården istandsættes, således at de kan benyttes af ejendommens beboere.

Viceværten oplyste, at toiletterne ikke kan tåle at man skylder papirhåndklæderne ud i toilettet. Han vil derfor fjerne papirhåndklæderne og opsætte en form for brugervejledning til toiletterne. Viceværten vil i øvrigt sørge for, at låsen kommer til at fungere.

Der er afholdt beboermøde for de andelshavere, der skal have nyt badeværelse i forbindelse med byfornyelsen.

Der ligger nogle sko på det lille tag ud mod Lyngbyvej – viceværten vil sørge for at fjerne dem.

Da der ikke var yderligere til punktet afsluttede dirigenten herefter generalforsamling kl. 21.45.

Underskrifter:

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten.

Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter

Britt Sorth

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2016 kl.: 09:01:38

 NEM ID

Eva Margareta Vallstrøm

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2016 kl.: 15:28:23

 NEM ID

Jane Bek

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2016 kl.: 07:58:06

 NEM ID

Janni Helen Fuglsang

Dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2016 kl.: 07:55:53


 NEM ID

Jim Bang-Møller

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2016 kl.: 07:00:50


 NEM ID

Karsten Dvoracek

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2016 kl.: 08:13:46

 NEM ID

Lise-Lotte Olsen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2016 kl.: 14:57:10

 NEM ID

Dokumentet har esignatur Afale-ID: 4407a87fmMpQy1743009

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og bidestemplet af uslidig og beløst tredjepart. Indsiget i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi påbegnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Det er dermed altid muligt for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid laves som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatures OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til persondataomsnitte oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter



Forord

I 2016 arbejder bestyrelsen fortsat med at få defineret og udført de vedligeholdelsesopgaver, der nu er en del af det Byfornyelsesprojekt på ca. 31.000 000 kr som vi har ansøgt hos kommunen og fået bevilget med 1/3 finansiering. I projektet indgår en lang række opgaver, herunder udskiftning af vinduer, reparationer af tag, renovering af hoveddøre, etc. I denne forbindelse fokuserer bestyrelsen også på valget af pengeinstitut for at opnå de bedst mulige økonomiske forhold i forbindelse med optagelse af Byggelån og kreditforeningslån.

Drift og vedligeholdelse 2015/16

Året 2015 var en stor udfordring for både bestyrelse og andelshavere. Vores vicevært blev alvorlig syg og var derfor sygemeldt i de første seks måneder af 2015. Dette indebærer et væsentlig større arbejdspress for bestyrelsen og helt sikkert også et anderledes service niveau i forhold til andelshaverne. Alle i bestyrelsen har fuldtidsarbejde i hverdagen og de mest basale viceværtsopgaver blev naturligvis varetaget af en viceværtafløser på ca. halv tid. Heldigvis kom vores vicevært tilbage på fuld tid i andet halvår. Til gengæld er mødefrekvensen steget væsentlig, da bestyrelsen holder møde 1 gang per måned og vores vedligeholdelsesudvalg, der har som opgave at følge Byfornyelsesprojektet, har holdt en lang række møder (ca. hver anden uge). Mødefrekvensen bliver heller ikke mindre fremadrettet i 2016 indtil projektet er afsluttet.

Der er også afholdt mange generalforsamlinger i kalenderåret 2015, hvor fremmødet har været stort hvilket glæder os meget, da det har været store beslutninger der skulle tages. Der er afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger inden 1. februar 2015, hvor forslaget vedrørende kvalificeret ansøgning til Byfornyelse blev vedtaget. Ved den første ekstraordinære generalforsamling blev der nedsat et altanudvalg, der skal udrede mulighederne for etablering af altaner, men også udrede fordele og ulemper. Vores ordinære generalforsamling blev afholdt i april 2015.

Byfornyelsesprojektet blev godkendt af kommunen og vi fik godkendelsen skriftlig i juli måned, hvilket betød at projektet først vil blive en realitet i 2016. Der er også afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger i efteråret 2015, hvor en vedtægtsændring blev besluttet, der medfører at der må etableres altaner på bagsiden af ejendommen, dvs. mod baggårdene under forudsætning af at der kan fås en byggetilladelse hos kommunen. VVS og el tjek i forbindelse med salg er også endeligt bleven vedtaget.

Arrangementer

Der blev afholdt et cykelarrangement, hvor andelshaverne kunne få cykler forårseftersat. Denne begivenhed blev arrangeret af Arbejdernes Landsbank.



Havedagen i foråret 2015 var igen en succes med et godt fremmøde. Stort tak til arrangører og deltagere. I 2016 må indsatsen forventes at være meget begrænset, da vi ser frem mod en sommer og efterår, hvor der vil stå stillads i gårdene og der vil være behov for plads til opbevaring og skurevogne.

Der er afholdt et beboermøde i 2015, hvor vinduer og altaner blev diskuteret. Der var et altanfirma tilstede for at svare på spørgsmål.

Byfornyelsesprojektet

I 2015 har vi arbejdet med at definere forskellige aspekter af projekter for at vores rådgivere skal kunne udarbejde udbudsmateriale, der skal indsendes og godkendes hos kommunen i 1. kvartal 2016 inden at et udbud kan gennemføres. De væsentligste tiltag er:

- Beskrivelsen af hoveddøre tager udgangspunkt i de tre døre der er renoveret i Omøgade.
- Med hensyn til vinduerne er beskrivelserne baseret på de krav der stillet af kommunen, dvs. koblede trævinduer mod gaden. Af vedligeholdelsesmæssige årsager forventer vi træ/alu vinduer mod gårdene. Der er gennemført en vurdering af støj i forhold til facaden, der er udført af DELTA og som indgår i baggrundsmaterialet for udbudet.
- Der er lagt op til et solcelleanlæg der indbygges i taget mod syd mellem Lyngbyvej 42-46.
- Der er op til 11 andele der kan indgå i projektet. Disse har ikke registrerede badeværelser, hvor der lægges op til en ny disponering af rummene. Tanken er at bad/bruser er i en niche og væk fra døren, hvilket betyder en bedre udnyttelse af de små toiletter.

I forbindelse med Byfornyelsesprojektet er det afgørende at loftstrum og kælderrum er afmærket korrekt og at håndværkerne kan komme ind i dem i forbindelse med understrygning af tag og udskiftning af kældervinduer.

Ikke registrerede badeværelser

I løbet af 2015 er der et antal der har søgt om at få bibeholdt/godkendt deres badeværelser. Vores opfattelse er at det i mange tilfælde relativt nemt kan gennemføres, specielt hvis der foreligger dokumentation. Man skal dog huske at lovliggørelsen er en forudsætning, hvis man ønsker en forsikringsdækning ved en vandskade. Fremadrettet forventer vi at antallet registrerede badeværelser er stødt stigende, da status undersøges i forbindelse med salg af andelslejlighederne.

Trapper

Der er renoveret 4 hovedtrapper i 2015. Ifølge vedligeholdelsesplanen skal de sidste 4 hovedtrapper renoveres i 2016, hvilket er sat i gang. Når disse er renoveret vil der ske en gennemgang af alle renoverede hovedtrapper, hvor efterreparationer vil blive udført hvis der er et særligt behov.



Der har også sat fokus på brandalarmer i 2015. Grundet en incident i Lyngbyvej 42 har bestyrelsen valgt at anskaffe flere brandalarmer til køkkentrapperne. Disse er placeret i kælder og på 2.sal.

Bestyrelsen har i løbet 2015 advaret kraftigt mod genstande på både hovedtrapper og køkkentrapper. Brandmyndighederne tillader ikke genstande placeret på trapperne. Det er også en sikkerhedsrisiko, blandt andet for vores trappevasker, da man kan snuble over sko, legetøj og affald. Bestyrelsen har derfor lavet en oprydning der blev annonceret på forhånd og der blev konfiskeret genstande. Disse genstande opbevares i 3 måneder fra indsamling. Andelshavere kan derfor få konfiskerede genstande tilbage mod betaling af et gebyr.

Gårdene

Der er lavet gelænder til resterende trappenedgange i Grønnegården. Årsagen er sikkerhedshensyn, da trapperne kan være glatte grundet vejrlig.

I den 5 årige vedligeholdelse plan, fremgår det hvilken projekter bestyrelsen forventer at arbejde med de næste år.

Økonomi

Resultatet for 2015 blev bedre end oprindelig forventet. Det skyldes at der ikke blev skiftet toilet-faldstammer i 2015. Men grundet renovering af badeværelser forventer vi at der vil være et behov for skift af toilet-faldstammer i 4 opgange. Bestyrelsen har derfor foreslået at der afsættes 1.500.000, som et øremærket beløb til faldstammer. Endvidere foreslås at der afsættes 1.100.000 kr til hovedtrapper. Resterende vedligehold er sat til 800.000 kr i budgettet i 2016.

Andelskronen

Byfornyelsesprojektet betyder at vi har kunnet fastfryse andelskronen, indtil at værditilskrivningen af ejendommen betyder at andelskronen overstiger dagens andelskrone.

Finansiering af Byfornyelsesprojektet

Projektet betyder at vi har brug for en byggekredit, hvor låntagningen vil være i overensstemmelse med det samlede projekt. Når projektet er gennemført vil lånet blive reduceret til vores egenfinansiering. Denne finansiering er vedtaget ved tidligere generalforsamlinger. Vi beder nu om at få mulighed for at optage mere end 1 lån, hvor ideen er at minimere renten og derved optimere betalingen af afdrag.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Kristinegården

VICEVÆRTENS BERETNING 2015

Det har været et meget atypisk år for mig, året 2015, da jeg normalt ikke har haft en sygedag overhovedet, men alligevel blev ramt af en alvorlig hjertesygdom, der holdt mig væk fra ejendommen i næsten et 1/2 år. Det har taget tid at komme tilbage, ikke blot at komme ind i rutinerne igen, men også at følge op på hvad der nu er sket i ejendommen. Her skilles tingene ad, hvad er der sket med ejendommen, hvad er der sket med beboerne og igen hvem er flyttet og hvem er her stadigvæk. Jeg interesserer mig for, hvad der er sket for at kunne hjælpe på bedst mulig måde, både til andelshavernes fordel men også til ejendommens ve og vel.

Det har været svært at følge op på alle de nye beboere der er kommet ind i løbet af mit fravær, men jeg er ved at lære alle de nye navne og deres adresser at kende udenad, som jeg altid har kunnet. Vi ses næsten hver morgen, alle jer nye (og gamle) beboere, og der skal og vil altid være tid til et "godmorgen," eller en kort snak. Det tager lidt tid at lære jer voksne at kende, især fordi jeg koncentrerer mig om at lære børnenes navne først, de er de vigtigste, synes jeg. Men til alle Jer nye beboere, (og gamle) så er jeg beboernes vicevært i Kristinegården og jeg hjælper gerne med stort og småt, men nogen gange siger jeg fra, andre gange siger bestyrelsen fra for mig! Alligevel er det mig I skal kontakte, hvis I har spørgsmål eller forslag til bestyrelsen, vil sælge, bygge om - eller hvis der fremtidigt er et eller andet I undrer jer over ved vinduesudskiftningen. Det er dog vigtigt at huske, at mundtlige beskeder givet til mig i gården, kan blive glemt – derfor er det bedst at I skriver til mig. (sms, mail eller en lap papir)

Jeg har rigtig mange forskellige opgaver at løse, de fleste giver sig selv, som renholdelse, græsslåning, beskæring af træer, fjerne dueunger fra tørrelofter, saltning og snerydning, sætte og nedtage saltværn, assistere fagpersonale på ejendommen og almindeligt kontorarbejde samt deltage i møder. Derudover er der reparationer, storskrald, pap, skrald, papir, udskiftning af pærer på trapper, udskiftning af batterier på næsten 100 røgalarmer årligt og så må vi ikke glemme julelysene i gårdene og guirlanden på facaden. Varmecentralen alene er et stort område, hvor viceværten aldrig kan blive ekspert, hvis alle de andre områder også skal serviceres, på en acceptabel måde. Jeg bliver også lige nød til at fortælle om, den kamp jeg havde med en rotte, der var smuttet ind i en stuelejlighed i julen 2014 bare fordi køkkendøren havde stået åben. Jeg skød den efter en lang kamp mellem juletræ, gaver og andet bohave, HOLD NU DE KØKKENDØRE LUKKEDE, for det var ikke sjovt, hverken for mig eller beboeren - (rotten var heller ikke særlig glad). Arbejdet er generelt alsidigt, jeg er ikke ekspert på områderne, men jeg har hjertet med og vil gerne gøre en god indsats.

Vi står overfor en kæmpe opgave med at få nye vinduer og renoveret taget. Det vil sige, at der skal stilladser op omkring vores ejendom + håndværkere der skal have adgang til lejlighederne med deraf kommende nøgleproblemer og en hel masse andet praktisk der skal ordnes. Viceværten skal være en del af inderkredsen af dette, derfor vil en del af de normale opgaver, som beskrevet ovenover, blive overtaget af andre. Men viceværten vil alligevel være synlig i gårdbilledet og I skal være velkomne til at kontakte ham personligt, hvis det ikke kan klares via telefon eller mail.

Mailadresse: kontakt@kristinegaarden.dk

Telefon: 39 18 11 88 eller 23 41 77 69 (også sms)

En af de opgaver jeg fremadrettet vil holde fast i og som kun bliver større og mere differentieret, er affaldssorteringen. Jeg tager toppen af husholdningsaffaldet næsten hver dag, sorterer det der ligger i de åbne poser, det er især hård plast, aviser og pap, der lige skal i den rette container. Papir, batterier og flasker kører udmærket, elektronik og metal er ok, men især pap er et problembarn, hvor jeg bruger for meget tid hver dag, både med at fjerne ikke - pap fra containeren, men især med at slå papkasser i alle størrelser sammen. Hvis dette fortsætter, skal vi finde plads til 2 papcontainere mere i hver gård. Husk vi samler almindeligt storskrald, elpærer, lysstofrør og maling + store hårde hvidevarer i storskraldsrummet Omøgade.

Jeg vil hermed ønske Jer alle en god sommer og håbe, at vi med fælles hjælp og positiv indstilling, vil få klaret udfordringen ved vinduesudskiftningen til alles bedste. Det kan godt være, at vores gårde ikke vil være lige så sommerklare som sædvanligt, på grund af stilladser, materialeopbevaring og andet. Men jeg vil gøre mit til at mindske problemerne og husk at nogle gange bliver nød til at være slemt, før det bliver godt igen!

Anders Jacobsen, vicevært

Aktivitet	Finansiering	2016	2017	2018	2019	2020
Renovering af hovedtrapper	Udføres indenfor vedligeholdelsesbudgettet	Renovering af 4 trapper: O. 4, L. 38, L. 44 & L. 46				
Hoveddøre renoveres	Byfornyelsesprojektet	Hovedparten af de 15 manglende hoveddøre renoveres. Hvis ingen bevilling kan det tage længere tid.	Opfølgning !			
Vedligeholdelse af tag, herunder understrygning, skorstene etc.	Byfornyelsesprojektet	Alle steder der er udsatte understryges. Skorstene reparerer.	Årlig gennemgang med opfølgning og reparationer efter behov.	Årlig gennemgang med opfølgning og reparationer efter behov.	Årlig gennemgang med opfølgning og reparationer efter behov.	Årlig gennemgang med opfølgning og reparationer efter behov.
Udskiftning af vinduer, tværbjælker og tagrender.	Byfornyelsesprojektet	Vinduesprojektet udføres og færdiggøres i efteråret.	Opfølgning !			
Energi tiltag	Byfornyelsesprojektet	Udføres 2016 ved Byfornyelse.	Opfølgning !			
Toilet- og køkkenfaldstammer	Udføres indenfor vedligeholdelsesbudgettet	Estimat 4 toilet faldstammer og 1-4 køkkenfaldstammer	Estimat 3 toilet faldstammer og 1-4 køkkenfaldstammer	Estimat 3 toilet faldstammer og 1-4 køkkenfaldstammer		
Udskiftning af varme og vandmålere	Vedtaget ved tidligere generalforsamling, herunder evt. finansiering.	Skal udføres ved næste aflæsning, årsskiftet 2016/2017.				
Renovering af bagtrapper	Udføres formentlig 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.
Grønnegården	Udføres indenfor vedligeholdelsesbudgettet.			Plan for Grønnegården udarbejdes. Kloakker og asfaltering vurderes.	Præsenteres/vedtages ved Generalforsamling og igangsættes.	

Bestyrelsen for Andelsforeningen Kristinegården

København 5. april 2016

Lyngbyvej 56, s.v.

2100 København Ø

Vedr.: Forslag til Generalforsamling torsdag d. 28. april for Andelsselskabet Kristinegården

Følgende forslag bedes tilføjes dagsordenen til afstemning.

Forslag til revurdering af vurderingsprincippet for andelsboligforeningen Kristinegården fra kun at blive vurderet ud fra den offentlige ejendomsvurdering til også i 2016, at blive vurderet ud fra valuar vurderingsprincippet med henblik på, at få et retvisende billede af andelsboligforeningen Kristinegårdens værdi og dermed retvisende billede af andelskronen.

Dette med en forventning om, at andelskronen siden sidste valuarvurdering i 2008 er steget væsentligt i forhold til den offentlige vurdering.

Med en retvisende andelskrone giver det den enkelte andelshaver mulighed for at udnytte friværdien med henblik på at optage lån i sin andel, til renovering af lejligheden i forbindelse med indsættelse af nye vinduer og evt. altaner. Samtidig vil den enkelte andelshaver have mulighed for at sælge sin andel til en pris, der er tidssvarende niveauet for andele i København i 2016.

Med venlig hilsen

Camilla Jæger Hald & Carsten Hald

Lyngbyvej 54, 2. th.

2100 København Ø

Forslag til behandling på Andelsselskabet Kristinegårdens generalforsamling den 28. april 2016.

Bestyrelsen stiller forslag vedrørende optagelse af lån til byfornyelsessagen. Selve tilladelsen til optagelse af lånet er allerede vedtaget på de 2 ekstraordinære generalforsamlinger i januar 2015.

Bestyrelsen bemyndiges til i forbindelse med finansiering af byfornyelsessag til, i samarbejde med administrator og samråd med det af bestyrelsen valgte finansieringsinstitut, at optage et lån eller flere lån med fast og/eller variabel rente herunder lån med/uden afdrag, så længe omkostninger til ydelsen til de på optagelses tidspunktet opnåelige lån ikke overstiger den samlede ydelse på et 30 årigt fastforrentet Realkreditlån med afdrag.

Begrundelse:

På baggrund af de meget lave renter og låneomkostninger som en ejendom som Kristinegården pt. kan få tilbudt, så overvejer bestyrelsen at benytte sig af situationen til at minimere renteomkostningerne. Dette kan opnås ved at optage f.eks. et F5-lån, der har en endnu lavere rente, på en mindre del af finansieringsbehovet. Ideen er at betale det kortfristede lån ud i F5-lånets løbetid og derved reducere renteomkostningerne. I denne periode har man afdragsfrihed på det langsigtede kreditforeningslån. Dette vil kunne skære nogen af renteomkostningerne af.