



## 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 indebar 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 vicevært afløser 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 loftsrums og kælderrum er afmærket korrekt og at håndværkerne kan komme ind i dem i forbindelse med understrykning 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