



Forord

2016 har været et meget begivenhedsrigt år. Bestyrelsens arbejde har omfattet alt fra igangsættelse af Byfornyelsesprojektet på 31.000.000 dkr (med 1/3 finansiering fra kommunen), håndtering af finansiering (Byggelån og kreditforeningslån) til initiering af indsigelser til den nye lokalplan for Kristineberg II.

Drift og vedligeholdelse 2016/17

Der er i perioden renoveret 4 hovedtrapper, et par faldstammer og varmeanlæg. Der har også været brugt midler akut på tag og vinduesreparationer i første halvår. Når nu alle trapper er renoveret, godt nok over mange år, vil der ske en gennemgang af alle renoverede hovedtrapper, når Byfornyelsesprojektet er afsluttet, hvorefter reparationer vil blive udført hvis der er et særligt behov, se bilag med foreløbig vedligeholdelsesplan.

Herudover har det meste været forbundet med Byfornyelsesprojektet, da en meget stor andel af arbejderne er vedligehold. Vi forventer heller ikke at igangsætte helt nye projekter i 2017 udover Byfornyelse. Altanprojektet vil dog kunne igangsættes når Byfornyelsesprojektet er færdigt.

Bestyrelsen advarer fortsat 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. Man skal huske at arealet lige uden for døren ikke er den enkeltes areal - det er et fællesareal, hvor alle skal kunne færdes.

Byfornyelsesprojektet

I foråret 2016 blev den første licitation udført. Licitationen blev udført i henhold til kommunens krav. Det viste sig at der ikke var 3 bydende der overholdt dokumentationskravene. I denne forbindelse blev entreprisen vedrørende hoveddøre trukket ud. Det skyldes at priserne var helt urealistiske. Denne entreprise blev derfor tildelt vores oprindelige leverandør. Licitationen vedrørende hovedentreprisen gik om sommeren 2016 med de samme bydende, hvor der blev fundet en hovedentreprenør. Udbud, licitationer og resultat af licitationerne er godkendt af kommunen. Det bør bemærkes at det er et krav fra kommunen at det laveste bud skal antages.

Vi arbejder fortsat med det budget der er vedtaget ved generalforsamling og dette budget er vedtaget ved kommunen. De ændringer der måtte ske i budgettet vil typisk være en omfordeling indenfor samme type af



arbejde og større ændringer skal godkendes af kommunen. Der bliver ikke omfordelt fra vinduer til facadearbejder eller energibesparende foranstaltninger eller omvendt.

De ekstraarbejder der bliver udført skal godkendes af vedligeholdelsesudvalget. Der har i flere sammenhænge været skaffet konkurrerende tilbud for at sikre at prisniveauet er i orden. Et ekstraarbejde er typisk et arbejde der ikke kunne forudses. F.eks. man har afsat penge til at fuge 3 skorstene om, men det viser sig at der er 5 der skal repareres. Der kan være skader som ikke er synlige på forhånd, men når man går taget efter så er der f.eks. skader der skyldes manglende eller forkert siddende tagsten.

Det er vigtigt at den enkelte andelshaver tjekker sin postkasse i forhold til varsler med hensyn til udskiftning af vinduer, adgang til kældere og lofter.

Det er også vigtigt at andelshavere, der har fejl og mangler i forhold til deres andel skriver til vores byggemail. Vi og rådgiverne har brug for at kende det enkelte problem for at kunne få det løst. Der vil blive omdelt en seddel til alle for at melde fejl og mangler sådan at de problemer der indgår i projektet kan blive løst inden den endelige aflevering.

Gårdene bliver reetableret når arbejdet er færdigt, dvs. der er afsat et beløb til det samme.

Byfornyelsesprojektet indebærer et meget stort arbejdspress for viceværten, da han er bestyrelsens øjne og ører i dagtimerne i forhold til projektet. Det betyder også at når viceværten går rundt sammen med håndværkerne så er det som bestyrelsens observatør. Grundet al denne aktivitet må vi desværre undvære en viceværtsberetning i år.

Der er også afholdt et beboermøde den 03.04.2017. Dette vedrørte en uvildig advokatundersøgelse af byggesagen og dets aktører. Den blev initieret på baggrund af et antal andelshavere der mente at der var anledning til bekymring. Følgende spørgsmål er adresseret i undersøgelsen: Inhabilitet, forsikring, virksomhedskonstruktion, kontraktgrundlag, udbud og licitation. Svaret er, at der på baggrund af gennemgangen af sagen, findes der ingen anledning til at mistænke inhabilitet. Endvidere er forsikring, virksomhedskonstruktion, kontaktgrundlag, udbud og licitation vurderet at være i orden. Advokatundersøgelsen har således vist at der ikke er nogen faresignaler og beboermødet gav ikke anledning til yderligere tiltag.

Konkrete forespørgsler vedrørende vinduer, udluftning etc. er videregivet til vedligeholdelsesudvalget og rådgiverne.

Ny lokalplan Kristineberg

Der er afholdt to beboermøder vedrørende lokalplanen i efteråret 2016. Henholdsvis den 26. oktober og 16 november. Den nye lokalplan, som var til høring, vil når/hvis den bliver vedtaget erstatte Lokalplan nr.143 for



Kristineberg. Det nye forslag til lokalplan vil betyde store ændringer for vores gårde da to erhvervsejendomme i givet fald skal blive til 65 ungdomsboliger (Omøgade 8) respektive familieboliger (Sejrøgade 9).

Bestyrelsen kontaktede en ekstern advokat med speciale indenfor lokalplaner og planlovgivning. Hans umiddelbare opfattelse var et juridisk grundlag for at stoppe den nye lokalplan. Det mest påfaldende var at friarealerne i lokalplanen for Kristineberg II ikke lever op til kravene for friarealer. Beboere blev opfordret til at få udformet høringsvar med andelshavernes opfattelse af situationen. Det endte med at der blev indsendt ca. 76 høringsvar. Endvidere blev der indsendt en klage over forslaget til ny lokalplan. Den blev i første omgang afvist grundet at lokalplanen endnu ikke var vedtaget. Nu er den nye lokalplan vedtaget, så Bestyrelsen har besluttet at indsende i stort set den samme (i hvert fald indholdsmæssig) klage igen. Vores muligheder for at blive hørt er nok begrænsede, men klagen bliver indsendt alligevel om ikke andet med et håb om at vi kan få en eller anden form for indflydelse i forhold til hvordan samarbejdet omkring gårdmiljøet skal fungere for fremtiden.

Ejendommens økonomi

Resultatet for 2016 blev bedre end oprindelig forventet. Det budgetterede underskud blev faktisk vendt til et lille overskud. Det skyldes at der blev skiftet knap så mange toiletaldstammer i 2016 som forventet. Dette skyldes bl.a. at Byfornyelsesprojektet startede lidt senere end forventet. I forbindelse med etablering af nye badeværelser skiftes toiletaldstammen, hvis der er et behov. Det betyder at der fortsat bliver skiftet toiletaldstammer i 2017, som kan ses i budget 2017. Bestyrelsen har foreslået at der afsættes 1.300.000, som et øremærket beløb til faldstammer. Resterende vedligehold er sat til 800.000 kr. i budgettet i 2017.

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 etableret en byggekredit, hvor låntagningen er i overensstemmelse med det samlede projekt. Vi har også hjemtaget kreditforeningslånet, da vi havde brugt drøjt 50% af byggekreditten. Dette for at begrænse rentekomkostningerne. Denne finansiering er vedtaget ved tidligere generalforsamlinger og følger fortsat planen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Kristinegården

Aktivitet	Finansiering	2017	2018	2019	2020	2021
Renovering af hovedtrapper	Udføres indenfor vedligeholdelsesbudgettet	Gennemgang af tidligere renoverede hovedtrapper	Reparationer, hvor der trænger			
Hoveddøre renoveres	Er skilt ud af Byfornylsesprojektet	Så mange som muligt af de 15 manglende hoveddøre renoveres. Bliver formentlig ikke færdigt i år.	Manglende hoveddøre renoveres.	Opfølgning i		
Vedligeholdelse af tag, herunder understrykning, skorstene etc.	Byfornylsesprojektet	Alle steder der er udsatte understryges. Skorstene repareres.	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.	Byfornylsesprojektet	Færdiggøres inden sommerferien				
Energi tiltag	Byfornylsesprojektet	Færdiggøres inden sommerferien	Opfølgning i			
Toilet- og køkken-faldstammer	Udføres indenfor vedligeholdelsesbudgettet	Estimat 3-4 toilet faldstammer og 1-4 køkkenfaldstammer	Estimat 1 toilet faldstammer og 1-2 køkkenfaldstammer	Estimat 1 toilet faldstammer og 1-2 køkkenfaldstammer	Estimat 1 toilet faldstammer og 1-2 køkkenfaldstammer	Estimat 1 toilet faldstammer og 1-2 køkkenfaldstammer
Udskiftning af varme og vandmålere	Vedttaget ved tidligere generalforsamling, herunder evt. finansiering.	Er udskudt men skal udføres 2017/2018.				
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 2-6 opgange afhængig af økonomi alt efter generalforsamlingsbeslutning.	Der laves 2-6 opgange afhængig af økonomi alt efter generalforsamlingsbeslutning.
Grønnegården	Udføres indenfor vedligeholdelsesbudgettet.			Plan for Grønnegården udarbejdes. Kloakker og asfaltering vurderes.	Præsenteres/vedtages ved Generalforsamling og igangsættes.	