

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Kirsten Kimers Gård afholdt mandag, den 27. maj 2025 kl. 18.30 på tørrepladsen i gården.

Dagsorden ifølge vedtægter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning.
3. a. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
b. Forelæggelse af bilag 4 (lovpligtige nøgleoplysninger)
4. Forslag.
Forslag A:
Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens lån. Omlægningen kan ske, såfremt der kan opnås en besparelse i den årlige ydelse. Løbetiden kan forlænges til 30 år. Det er en forudsætning, at omlægningen sker til samme låntype som eksisterende lån – det vil sige fastforrentet og med afdrag. Låneomlægningen vil ske i samarbejde med realkreditinstituttet og Boligexperten.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er budgetteret med boligafgiftsstigning på 2 kr. pr. kvm fra den 1/7 2025.
6. Valg af formand/bestyrelse, herunder suppleanter.
a. Valg af formand: Annemarie Bönnelycke er på valg.
b. Valg af bestyrelse: På valg er:
Mads Krogstrup Sørensen - er ikke villig til genvalg
Nico Ring Danielsen - er ikke villig til genvalg
Der kan vælges op til 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Bestyrelsen består derudover af følgende, der ikke er på valg i år:
Betina Baltzer, næstformand
Maria Oestrich, bestyrelsesmedlem
c. Valg af suppleanter: På valg er
Kirstine Nødgaard-Nielsen
Mette Marie Krak Hermansen
7. Valg af revisor: Bestyrelsen indstiller BDO til genvalg.
8. Valg af administrator: Bestyrelsen indstiller Boligexperten til genvalg.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Dirigent: Janni Fuglsang - Boligexperten
Referent: Betina Kubel Baltzer - bestyrelsen
GF er varslet i ordentlig tid (12. maj) og skal afholdes inden 1. juni.
Én stemme pr. andel
Fremmødte andelshavere var 49 inkl. fuldmagter ud af 154 i alt.

2. Formandens beretning.

Der er ingen indvendinger til beretningen fra andelshaverne.
Beretningen kort fortalt:

- Salg af lejligheder går godt og i år har vi valgt at afholde et velkomstmøde, men desværre dukkede der ikke mange op. Vi prøver igen.

- Økonomi - det går overordnet godt og vi kommer igen ud med et overskud i regnskabet. Andelskronen er på 15.500 kr. Vi skal lave nogle tunge projekter og skal ud og låne til det.
- Projekter i årets løb har været *de grønne områder, opgradering af office til bestyrelse og vicevært, rottebekæmpelse og fjernelse af kompostbunke, Ad-hoc servicering af altaner, nye gastørretumblere, udskiftning af brandglas, opgradering af gæsteboligen og nye dørtelefoner.*
- Igangværende projekter er *tagprojektet på TBA*
- De næste projekter er *oppudsning af sokler, gennemgang af el og reviderede vedtægter.*

Beretningen blev taget til efterretning.

3. a. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Janni Fuglsang gennemgik årsrapporten. Resultatopgørelsen viste et overskud efter afdrag på prioritetsgæld på kr. 1.721.018,-. Valuarvurderingen var steget med kr. 6.000.000,- i forhold til sidste års vurdering.

Balancen balancerede med kr. 229.549.212,-.

Bestyrelsen indstillede en andelskrone på kr. 15.500,- pr. kvm.

Andelskronen på kr. 15.500,- pr. kvm. og regnskabet blev herefter godkendt.

b. Forelæggelse af bilag 4 (lovpligtige nøgleoplysninger)

Centraløkonomiske nøgleoplysningsskema blev forelagt generalforsamlingen.

4. Forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling, hvorfor punktet udgik.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Janni Fuglsang gennemgik budgettet for perioden 1/3 2025-28/2 2026.

Der er budgetteret med en stigning i boligafgiften på 2 kr. pr. kvm fra den 1.7.2025.

I budgettet er der indregnet en udgift på kr. 600.000,- til de nye dørtelefoner og kr. 400.000 til brandglas på altanerne.

Budgettet blev sat til afstemning om med 1 imod blev budgettet godkendt.

6. Valg af formand/bestyrelse, herunder suppleanter.

a. Valg af formand: Annemarie Bönnelycke er på valg.

Annemarie var villig til genvalg og da der ikke var modkandidater blev Annemarie valgt med applaus.

b. Valg af bestyrelse:

Mads Krogstrup Sørensen og Nico Ring Danielsen ønskede ikke at fortsætte i bestyrelsen, hvorfor der skulle vælges 2 nye medlemmer.

Lianne Ring og Sarah Myrup Rungsted Frederiksen stillede op til bestyrelsen og blev begge valgt med applaus.

c. Valg af suppleanter:

Kirstine Nødgaard-Nielsen og Isabel Rugaard Larsen stillede op som suppleanter og blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Annemarie Bönnelycke	Formand	På valg i 2027
Betina Kubel Baltzer	Næstformand	På valg i 2026
Lianne Ring	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Sarah Myrup Rungsted Frederiksen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Maria Oestrich	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Kirstine Nødgaard-Nielsen	1. suppleant	På valg i 2026
Isabel Rugaard Larsen	2. suppleant	På valg i 2026

7. Valg af revisor

BDO blev genvalgt.

8. Valg af administrator.

Boligexperten blev genvalgt.

9. Eventuelt.

Dørtelefon i nr. 47 kortslutter ved regn. (Det følges der op på af bestyrelsen)

Murbier ved nr. 47 og 31 (Det følges der op på af bestyrelsen)

Dørtelefoner skal lige tjekkes om de sammenlagte lejligheder kun har en knap eller om de har to. (Det følges der op på af bestyrelsen)

Altaner - Der spørges til om reservedele, men der er ikke nyt på den front.

Høflig opfordring til at holde opgangene fri, da det er vores brandvej. Udover det opfordres der til oprydning og at man samler skrald op

Høflig opfordring til at altanerne holdes ryddeligt og man må ikke sætte noget op af altanglassene.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.29 - tak for god ro og orden og engagement.

Referat underskrives digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Se sidste side.

Formandens beretning 2025

Så er det igen tid til årets generalforsamling, og bestyrelsen vil her give dig som andelshaver et lille indblik i, hvordan det seneste år er gået, og hvad der venter forude i vores forening.

Generelt

Salg af lejligheder

Det går rigtig godt med salg af lejligheder. Flowet i køb og salg ser ud til at have stabiliseret sig efter de udfordringer, der fulgte med i kølvandet på corona-pandemien og den høje inflation for et par år siden. Og vi har i det forgangne år kunnet sige velkommen til en række nye andelshavere. Som noget nyt, har vi i år prøvet at afholde velkomstmøde for nye beboere. Desværre blev det ikke rigtig den succes, vi havde håbet på. Men med lidt ændringer, vil vi gentage forsøget og håbe på at det lykkes bedre næste gang.

Økonomi

Det går også godt med foreningens økonomi, og vi kommer igen i år ud med et pænt overskud i regnskabet. Men selvom det går godt med økonomien, foreslår bestyrelsen at andelskronen på de 15.500 kr. fastholdes – og at boligafgiften forhøjes med to kr. pr. m² igen i år. Og hvorfor nu det?

Vi ved at taget på højdevej også skal udskiftes, og det bliver højst sandsynligt med de samme udfordringer som på Tycho Brahes Alle. Her tænker vi særligt på de forhøjede håndværkerpriser samt sanering af asbest på loftet. Hertil kommer at vores stigstreng (vandrør) også trænger til udskiftning.

På baggrund af budget for udskiftning og sanering på TBA, må vi forvente, at det bliver dyrt. Derfor må vi som forening forberede os på at skulle optage et større lån for at finansiere begge projekter.

Af den grund synes vi, at det er fornuftigt at fastholde andelskronen og samtidig øge vores hensættelser i de kommende år. Afdrag og renter på det fremtidige lån vil skulle dækkes gennem boligafgiften, og for at undgå en stor stigning i afgiften, er det mere hensigtsmæssigt at gennemføre gradvise justeringer over tid.

Projekter i årets løb

Vedligeholdelsen af ejendommen har i perioder været næsten helt sat i stå, da det har været vanskeligt at finde håndværkere med ledig kapacitet til nye projekter. Men heldigvis er det ved at vende, og derfor har vi brugt foråret på at igangsætte nogle af de opgaver, der har ligget på vent.

De grønne områder

I løbet af 2024 måtte vi erkende, at "det grønne" både i anlægget og på gårdsiden var løbet fra os på den kedelige måde. I efteråret valgte vi derfor at hyre ekstra hjælp udefra i egenskab af Karsten Hansen, som er

ej af firmaet *Servicerådgiveren* (kombineret handyman og havemand). Indrømmet. Der blev gået hårdt til værks med ukrudtet og med buske der havde fået lov til vokse sig alt for store. Vi hyrer Karsten igen i år, og han vil i samarbejde med viceværten få sat lidt mere skik på det der er tilbage.

Opgradering af Office til bestyrelse og vicevært

For at sikre en bedre arbejdsgang samt en bedre mulighed for backup, har vi valgt at flytte over på Microsoft Office 365, herunder også vores mailsystem. Denne omlægning gav os samtidig mulighed for at skifte de gamle, lidt tunge mailadresser ud med nye, der i højere grad afspejler navnet på vores forening; bestyrelse@kirstenkimer.dk og vicevaert@kirstenkimer.dk. I det daglige vil opgraderingen til Office 365 gøre det nemmere at samarbejde både internt i bestyrelsen og med viceværten – da alle har online adgang og kan dele dokumenter med hinanden.

Rottebekæmpelse og fjernelse af kompostbeholdere i gården

De seneste par år har vi haft flere besøg af rotter. Der er mange rotter i København, og med vores tætte placering ved de to kirkegårde er det desværre ikke unormalt at spotte en af og til. Dog er der oftere blevet set en rotte i gården ud for opgangene 33 til 39. I efteråret fik vi efter rådgivning fra Mortalin A/S, vores samarbejdspartner i skadedyrsbekæmpelse, sat to ekstra rottefælder op i den ende af gården. Samtidig blev det anbefalet at fjerne de to kompostbeholdere, hvilket vi fik gjort lige før jul.

Ad-hoc servicering af altaner

Det har vist sig at være en udfordrende opgave at finde et firma, der kan servicere glaslukningerne på vores altaner og udskifte beslagene. I løbet af året har vi været i kontakt med flere firmaer, men indtil videre er det kun Solarlux i Malmø, der har kunnet hjælpe os. Solarlux er i sin oprindelse et tysk firma og det er dem, der laver de beslag, vi har på altanerne.

Afdelingen i Malmø har ikke egne montører, hvilket betyder, at der skal tilkaldes montører fra Tyskland, når der skal foretages servicering og udskiftning. Men da de næsten altid har travlt, betyder det at de kun når at servicere et begrænset antal altaner under hvert besøg, hvilket naturligvis ikke er holdbart på sigt. Derfor fortsætter vi med at søge efter firmaer, der kan hjælpe os med denne særlige opgave.

Nye gastørretumblere i vaskeriet

Der har i de seneste par år været en del reparationer på vores gamle tørretumblere. Og der var stor forskel mellem maskinerne på, hvor lang tid det tog at tørre tøjet. Da vi efter jul fik at vide, at tørretumbler nr. 3 ikke længere kunne repareres, besluttede vi at udskifte den. Og så kunne vi lige så godt tage de to andre med, da der også jævnligt var reparationer på dem.

De nye maskiner fungerer en smule anderledes end de gamle. For at opnå den bedste tørring er det vigtigt, at man kun fylder maskinen med tøj op til den vandrette streg på glasset – ellers tørrer tøjet ikke ordentligt. Derudover er de nye tørretumblere udstyret med et nedkølingssystem, som automatisk sænker temperaturen hen mod slutningen af tørreprogrammet. Det betyder, at tøjet ikke længere er brandvarmt, når det tages ud af maskinen.

I bestyrelsen har vi talt om at evt. hæve de nye maskiner med en sokkel. Hvis vi løfter dem lidt, kan man få vasketøjskurvene ind under låget, og det vil gøre det lidt nemmere at håndtere vasketøjet.

Udskiftning af brandglas

På i alt 20 af vores altaner er der brandhæmmende glas på en af siderne. For fire år siden fik vi skiftet glasset på tre altaner, men efter et nærmere eftersyn foretaget af en glarmester kunne vi konstatere, at det var nødvendigt at udskifte glasset på de resterende 17 altaner, da glasset også her var begyndt at smuldre. At udskifte brandglas på 17 altaner har været en lidt bekostelig affære, da denne type glas ligger i den dyre ende. Vi regner med at udskiftningen vil være færdig i uge 20.

Opgradering af gæsteboligen

I år er gæsteboligen blevet sat i stand, og den trængte i høj grad til en gennemgribende opfriskning. Der er blandt andet blevet installeret nyt køkken, lagt nyt gulv, malet vægge og udskiftet sanitet i det lille toilet- og bruserum. Desuden er boligen blevet udstyret med nye møbler og tilbehør. Det har selvfølgelig kostet noget, men heldigvis har vi fået intern hjælp til renoveringen af Jesper Larsen (samme andelshaver som også har lavet legeplads og malet vægmaleriet). Derudover har Maria fra bestyrelsen og Patrick, vores vicevært, også været med på holdet. Det er vi både glade for og meget taknemmelige over.

Nye dørtelefoner

Udskiftningen af dørtelefonerne har været tiltrængt, da de gamle telefoner gennem flere år har været præget af gentagne reparationer. På sidste års generalforsamling blev der stemt om, hvorvidt de nye dørtelefoner skulle være med eller uden video, og flertallet besluttede at gå videre med en løsning med video. Budgettet for projektet blev på generalforsamlingen fastsat til cirka 800.000 kr.

Da vi efterfølgende begyndte at indhente tilbud, viste det sig dog hurtigt, at den fuldt udbyggede løsning, vi havde ønsket os, ville overstige budgettet væsentligt – særligt hvis vi skulle benytte en fiberbaseret løsning. For at holde os inden for budgettet valgte vi derfor at genanvende de eksisterende ledninger. Men ved at fravælge en IP-baseret løsning, havde vi dermed heller ikke mulighed for at tilknytte en app. Løsningen blev et dørtelefonsystem med video, installeret af Dansk Kabel TV.

I bestyrelsen har vi drøftet, om der fortsat skal være navneskilte på gadetavlerne. I mange nyere ejendomme er det blevet helt almindelig praksis at undlade navneskilte, så længe etage og side tydeligt fremgår af tavlen. Hvis vi vælger at beholde navneskiltene, vil det betyde gentagne af- og påmonteringer af tavlerne, da etiketterne skal placeres på indersiden. Og på sigt vil denne gentagne håndtering kunne medføre slid og skader på tavlen.

Igangværende projekter

Tagprojektet på TBA

Som I måske husker fra beretningen sidste år, så er tagprojektet på TBA blevet kraftigt forsinket. Det er der flere årsager til, hvilket der blev redegjort for i beretningen fra sidste år.

I sensommeren 2024 besluttede vi at genbesøge projektet, da der var opstået lidt usikkerhed omkring priserne på nogle nødvendige udvidelser (bl.a. to ekstra nedløbsrør). Hvis budgettet blev væsentligt overskredet, ville det kræve endnu en ekstraordinær generalforsamling, før vi kunne gå i gang. Derfor var det vigtigt for os at have en mulig plan B klar.

I udbudsrunderen blev der sendt materiale ud til fire entreprenører; Kjær Knudsen, Brudlykke, LKA og BMT. Af de fire tilbud der kom retur, valgte vi i samråd med Boligexperten og Bang & Beenfeldt Brudlykke A/S, et

murer- og tømrerfirma fra Køge, som sammenlagt kom med den bedste pris på projektet. Faktisk en pris der ligger under budgettet der blev fremlagt på generalforsamlingen i februar 2023. Tagprojektet vil køre frem til november, medmindre der dukker noget uventet op.

I tagprojektet indgår også rensning af luftkanaler i køkken og bad, hvilket indebærer at der skal være adgang til alle lejligheder. Men det vil I der bor på TBA blive varslet om, når vi nærmer os.

De næste projekter

Oppudsning af sokler - igen

Selvom det kun er fire år siden vi fik pudset soklerne op på Højdevej, er de desværre igen ved at krakelere. Vi har derfor nu kontakt til et andet murerfirma, som forhåbentlig kan udføre et bedre stykke arbejde.

Gennemgang af el

Punktet har stået på bestyrelsens to-do-liste i lang tid. Vi har brug for en gennemgang af alle elinstallationer fra kælder til kvist. Ved en gennemgang som denne, ønsker vi ikke at bruge vores faste samarbejdspartner, men derimod én som kigger på ejendommen med friske øjne. Da det som tidligere nævnt har været svært at få fat i et firma med tid til nye opgaver, håber vi at det kan lykkes i året der kommer.

Reviderede vedtægter

I sidste års beretning fortalte vi om arbejdet med at revidere foreningens vedtægter, så de i højere grad matcher Boligexpertens standardvedtægter. Vores udkast blev sendt til en af Boligexpertens advokater, som har gennemgået materialet og tilføjet kommentarer. Det har medført en ny gennemgang fra vores side, og processen afsluttes først, når vi har haft et møde med advokaten. Vi håber, at dette møde kan finde sted inden længe.

>>>><<<<

Med disse ord afslutter jeg min beretning for i år og vil samtidig gerne rette en stor tak for det gode samarbejde i det forgangne år.

En særlig tak skal lyde til vores vicevært Patrick Telvig, til vores viceværts afløser Viktor og alle de øvrige engagerede og dedikerede beboere, ikke mindst Bodil, der utrætteligt hjælper med at få gården til at blomstre og se flot ud.

Jeg vil også gerne takke Boligexperten for deres værdifulde rådgivning og sparring – og naturligvis rette en stor tak til hele bestyrelsen, inklusive suppleanter, for deres store indsats og engagement.

List of Signatures

Referat GF 27.maj 2025 med bilag til underskrift.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Annemarie Bönnelycke	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)	MitID	2025-06-11 14:02
Betina Kubel Baltzer		MitID	2025-06-14 11:03
Sara Myrup Rungsted Frederiksen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)	MitID	2025-06-13 16:11
Lianne Ring		MitID	2025-06-11 13:46
Maria Oestrich	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)	MitID	2025-06-11 13:48
Janni Helen Fuglsang	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)	MitID	2025-06-11 14:58
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)		
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)		
	Dirigent		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 131e4587-2e14-4769-a331-9e213c9c81e1