



Bestyrelsens beretning i AB Kristinegården 2023/2024

Kære alle andelshavere,

Hermed følger årets beretning fra bestyrelsen.

Byfornyelsessagen og stadesforretningen

Som et tilbagevendende punkt i bestyrelsens beretning skal vi her kort give en status på Voldgiftssagen. Bestyrelsen er fortsat underlagt tavshedspligt, men vi kan oplyse, at vi nu er så langt, at skønstemaerne* er på plads. Det betyder, at der i maj er afsat 4 dage til skønsmandens gennemgang af vores ejendom.

Udbedring af Loft og spidsloft

Vi har talt om det længe og vi har skrevet endnu mere om vores loft og spidsloft! I februar 2023 fik vi foretaget en hasteregistrering** af hele loftet. I disse dage er vores rådgiver Peter Jahn og Partner ved at lægge sidste hånd på udbudsmaterialet og vi håber, at vi meget snart kan have en afgørelse på, hvem der skal udføre genopretningen af de arbejder, som blev udført under byfornyelsesprojektet i 2016/2017.

Oversigt over køb/salg i foreningen

Som noget nyt i årets beretning, så vil vi gerne oplyse, hvor mange køb og salg, der har fundet sted fra april 2023 til marts 2024.

Der har været 9 salg i alt:

8 boligandele hvoraf 2 er internt byttet og 1 erhvervsandel.

Brand- og bagtrappeprojekt

På generalforsamlingen i 2017 blev der første gang stillet forslag om udskiftning af vores døre på for- og bagtrapper.

I løbet af det seneste år har et udvalg i bestyrelsen sammen med vores rådgiver SBS arbejdet på et projekt, der omhandler udskiftning af døre og istandsættelse af bagtrapperne.



Efter rådgivning fra professionelle viste det sig hurtigt at projektet naturligvis også skulle omfatte forbedring af brandsikkerheden i foreningen.

Den 6. februar i år afholdt udvalget og SBS et beboermøde, hvor vi præsenterede projektet.

På årets generalforsamling vil der blive stillet forslag om at gennemføre et projekt, der både istandsætter vores bagtrapper og samtidig opgraderer brandsikkerheden i vores ejendom.

Altanprojekt

Det længe ventede altanprojekt ser ud til endelig at kunne blive en realitet. Det har været en meget lang proces med både skiftende medlemmer af altangruppen og en afvisning af altanprojektet fra Københavns Kommune i 2022. Alt det er nu historie!

I 2023/2024 har bestyrelsen i samarbejde med Peter Jahn & Partner som teknisk rådgiver og Newsec som byggeadministrator udarbejdet et nyt projekt, som skal godkendes hos Københavns Kommune.

I januar i år afholdt vi et beboermøde vedrørende altanprojektet, hvor vi efterfølgende har modtaget positive tilbagemeldinger fra 61 andelshavere, der ønsker en altan.

På generalforsamlingen i år fremlægger bestyrelsen et forslag om at optage et lån til projektet. Lånet vil blive tilbagebetalt af de andelshavere, der vælger at få opsat en altan, sammen med deres månedlige boligydelse.

Salg af erhverv

I 2023 havde foreningen for første gang siden 2006 et salg af en erhvervsandel. Bestyrelsen stod derfor over for en række spørgsmål vedrørende vores beføjelser i forbindelse med et salg af et erhverv.

Da der opstod tvivl om, hvorvidt foreningen var underlagt en konkurrenceklausul i forhold til de eksisterende erhvervsdrivende i foreningen, indhentede bestyrelsen juridisk rådgivning.

Om end det var svært for den tidligere ejer at sælge erhvervet, så blev bestyrelsen kontaktet vedr. 3 købere.

Den første køber afviste bestyrelsen, da der var tale om et erhverv, som ikke levede op til vores husorden vedr. bl.a. støj.



En anden køber tilbød sig, men træk sig kort efter igen.

I dag er erhvervet solgt til vores nye Apotek, som vi glæder os til åbner her i april og som vil sikre liv og kunder til forretningerne på Lyngbyvej.

Teknisk rådgivning og advokatbistand

Bestyrelsen gør ofte brug af professionel bistand i forskellige sager. Dette gælder både teknisk rådgivning og advokatbistand. Professionel Rådgivning bidrager til en mere effektiv og ansvarlig forvaltning af vores forening og ejendommen. Bestyrelsen ønsker juridiske og tekniske spørgsmål bliver behandlet af fagfolk, så bestyrelsen på den baggrund kan træffe informerede beslutninger og håndtere komplekse situationer på en korrekt måde.

Det er ikke altid bestyrelsen, der tager initiativet til at søge denne bistand. Situationer kan opstå, hvor en andelshaver anlægger sag eller varsler retsligt efterspil, hvilket kræver, at bestyrelsen er klædt på til at håndtere sådanne udfordringer.

Solceller

Vi har indgået en aftale om køb af overskydende strøm fra vores solcelleanlæg, som er placeret på taget mellem Lyngbyvej 42 - 44.

Solcelleanlægget producerer strøm til lys og andet strømdrevet på foreningens fællesarealer.

Den overskydende produktion af strøm sælger foreningen videre. Vi har lavet en aftale med NRGi Elhandel A/S.

Solcelleanlægget og mængden af strømproduktion er i sagens natur afhængig af soltimerne. Som eksempel har anlægget i en periode på 10 dage fra den 22.01.2024 til den 31.01.2024 leveret overskudsproduktion på 187,460 kWh, hvilket svarer til 62,10 kr.

Måger og duer i gården

Belært af sidste års måge- og duebesøg i vores gård, vil vi i år få etableret værn mod måge- og duereder på taget. Det betyder, at vi vil få installeret pigge bag skorstene og ventilationer, hvor vi tidligere har oplevet måge- og duereder.

Vi opfordrer samtidig til, at man ikke fodrer eller efterlader madrester i gården. Husk også at lukke låget på skraldespandene med mad- og restaffald.



Hvis I bemærker en fugl, der begynder at bygge rede, bedes I give besked til kontakt@kristinegaarden.dk med det samme.

Målerudskiftning og forbrugsregnskab (Rene)

Brunatas udskiftning af forbrugsmålere er nu endelig afsluttet. Som tidligere beskrevet har Brunata haft betydelige udfordringer i de seneste år med at montere, kalibrere og justere forbrugsmålerne i vores ejendom.

Dette er også årsagen til, at foreningen først modtog afregning for forbrug for året 2022 i marts 2024 og for året 2023 i april 2024. Vi har afholdt adskillige møder med Brunatas montører, teknikere og endda deres administrerende direktør. Brunata har nu tilknyttet en ansvarlig person til vores ejendom, hvilket har lettet arbejdsgangen betydeligt.

Det er ingen hemmelighed, at vi alle - både beboere og bestyrelse - har brugt urimeligt meget tid på denne sag, hvilket Brunata dybt beklager. Vi har udtrykt vores store utilfredshed med Brunata gennem hele perioden, hvilket har resulteret i, at Brunata ikke har faktureret for at udarbejde vores forbrugsregnskaber (både vand og varme) i 2020-2021 og kun har faktureret for varmeregnskabet (og ikke vandregnskabet) for 2022 og 2023. Dette har medført en besparelse på foreningens drift på cirka 150.000 kr.

Målerne har en forventet levetid på 10 år og skal derefter udskiftes. Når denne udskiftning finder sted, har vi forhandlet en samlet rabat på 33% (cirka 100.000 kr.) hos Brunata.

Derudover har vi opnået 10 års garanti på alle målere, som træder i kraft i 2024, så de målere, der nu har været installeret i 4 år, er omfattet af garantien.

Alle andelshavere har mulighed for at tilslutte sig Brunata Online. Hvis man vælger det, modtager man hver måned en e-mail med information om ens forbrug. Dette skulle gerne give et bedre overblik og fokus på at sænke energiomkostningerne.

”Jeg bygger om” – nye regler

Vi har tidligere i Nyt fra Kristinegården skrevet om nye regler, når du skal bygge om. Det er meget vigtigt, at du som andelshaver melder ind, når du bygger om.

Foreningen skal melde alle ombygninger, hvor foreningens bygningsdele er involveret. Det vil sige, at du skal have nyt køkken eller lave om i dit badeværelse eller lign., så skal du skrive en mail til kontakt@kristinegaarden.dk.



På foreningens hjemmeside finder du en guide, som fortæller mere om, hvad du skal gøre, når du bygger om:

<https://kristinegaarden.dk/files/Dokumenter/Diverse/Jeg%20vil%20bygge%20om.pdf>

Arrangementer i årets løb

I 2023 blev der afholdt både en sommerfest og julearrangement for alle i foreningen. Begge arrangementer var en stor succes. Bestyrelsen vil gentage arrangementerne så længe, der er andelshavere, som vil stå for det praktiske og skabe glæde og gavn for alle andelshavere.

I den forbindelse vil vi allerede nu gerne gøre opmærksom på, at vi i år fejrer Kristinegårdens 100-års fødselsdag, når vores bygning runder et skarpt hjørne.

Fødselsdagen vil løbe af stablen:

24. august 2024.

Nærmere information følger, når vi nærmer os dagen.

Det evindelige pap og affaldssortering...!

Her i vores foreningen er vi virkelig gode til at sortere affald. Det skal I have en stor tak for.

Men, men, men - **I SKAL SELV SLÅ JERES PAP SAMMEN!**

- Papkasser skal tømmes/sorteres for papir, flamingo og andet indhold
- Papkassen skal herefter slås **HELT** sammen og være **FLAD**
- Først herefter må den kommes i papacontaineren

Anders vil få meget mere tid til andre opgaver, hvis han ikke hver dag skal bruge tid på at slå pap sammen.

Kristinegården har brug for din hjælp!

Bestyrelsen opfordrer alle andelshavere til at melde sig, hvis man har en god ide eller noget, der kan være til gavn for fællesskabet. Vi forestiller os, at I andelshavere har mange gode ideer eller projekter, som kan være til gavn for vores fællesskab. Tal med din nabo og andre på din vej. Når I har en god ide, så kontakt bestyrelsen og lad os sammen få ideen ført ud i livet i foreningen til glæde for alle.



Bestyrelsen ser frem til at tage fat på et nyt år til foreningens bedste.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i AB Kristinegården

Christina Holbøll
Formand

Andreas M. Christiansen
Næstformand

Asger Midjord Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

Lise-Lotte Olsen
Bestyrelsesmedlem (Erhverv)

Mikael Bredsdorff
Bestyrelsesmedlem

Rene Hansen
Bestyrelsesmedlem

Tim Larsen
Bestyrelsesmedlem

Uffe Nielsen
Suppleant

Behzad Ghorbani
Suppleant (Erhverv)

Anders Jacobsen
Vicevært

Anja Zernichov
Sekretær for bestyrelsen

Kristinegårdens mail: kontakt@kristinegaarden.dk

*Syn og skøn er et bevis, som kan bruges i en retssag. Syn og skøn udføres af en fagperson, en skønsmænd, der undersøger nogle spørgsmål og besvarer dem i en syn- og skønserklæring. De spørgsmål som skal besvares kaldes skønstemaer.

**En hasteregistrering betyder: En hasteregistrering i en Voldgiftssag refererer til en tidligere registrering af beviser om en påstået mangel eller forkert udført arbejde. Formålet med en hasteregistrering er at sikre bevarelse af beviser og information, for efter udbedring har fundet sted, vil beviset være forsvundet.