



Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Kristinegården

År 2017, den 27. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B 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 2016.
4. Fremlæggelse af budget for 2017.
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse.

På valg til bestyrelsen er følgende bestyrelsesposter:

Jim Bang Møller	på valg 2017
Martin Johnsen	på valg 2017
Karsten Dvoracek	på valg 2017
Supplant: Lise-Lotte Olsen	på valg 2017
Supplant: Steen Nielsen	på valg 2017

Valg af administrator og revisor.

7. Orientering vedr. byfornyelse og altaner.
8. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Eva Wallstrøm bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Janni Fuglsang fra DATEA A/S.

Som referent blev valgt: Line Heide fra DATEA A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 49 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der blev spurgt ind til ansvar i forbindelse med fejl og mangler. Steen Nelander, der er rådgiver på projektet fortalte, at den enkelte andelshaver ikke har noget ansvar. Ansvaret ligger hos entreprenøren, men at alle lejlighederne bliver gennemgået af rådgiverne for at følge op på eventuelle fejl og mangler. Alle andelshavere vil få en fejl- og mangelseddel ud vedr. byfornyelsesprojektet, som kan bruges til opfølgning.

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

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2016, som var udarbejdet af Beierholm revisorselskab.

Indtægterne udgjorde kr. 5.621.761, og fratrasket udgifterne var årets resultat kr. 234.348.

Aktiver og passiver balancerede med kr. 38.179.468.

Der blev spurgt til, om forsikringsposten var steget pga. byggesagen, da denne var på kr. 195.000. Dirigenten oplyste, at foreningen ikke har fået en ny forsikring, men regningen til Willis bliver betalt forskudt, og derfor fremgår den af regnskabet. Der er i øvrigt tegnet en udvidet rørskade-forsikring, hvorfor prisen er højere end normalt.

Regnskabet og den fastfrosne andelskrone på 861,74 blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 4 – Fremlæggelse af budget 2017.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2017. Der afsættes kr. 2.100.000 til vedligeholdelse af ejendommen. Af dette beløb er der afsat kr. 1.300.000 til udskiftning af faldstammer, blandt andet i forbindelse med de badeværelser der skal laves i byfornyelsesprojektet. Når de faldstammer, der budgetteret med i år, er lavet, så er der kun seks gamle faldstammer tilbage.

Budgettet er sat efter de udgifter, som bestyrelsen mener foreningen vil få det kommende år, og derfor budgetteres der med et underskud.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag.

A) Forslag fra Mikael Bredsdorff om sikkerhedsdøre

Mikael motiverede forslaget.

I dag er det foreningens ansvar at vedligeholde dørene. Det blev fastslået, at man gerne må indsætte en sikkerhedsdør, men så er det den enkelte andelshavers ansvar at vedligeholde den. Hvis

man udskifter sin dør, så skal den overholde reglerne for hvordan den skal se ud, for at bevare ensartetheden.

Martin fra bestyrelsen gjorde opmærksom på, at hvis man har en sikkerhedsdør, og denne går i stykker, så vil foreningen, der har vedligeholdelsespligten, indsætte en trædør som nuværende.

Flere andelshavere henstillede til, at det blev undersøgt, om alle døre i foreningen kunne blive skiftet ud som et fælles projekt.

Mikael og Martin vil gå videre med projektet og undersøge de forskellige muligheder.

B) Forslag fra Mikael om forkastelse af bestyrelsens forslag vedr. vedtægtsændring

Mikael motiverede sit forslag. Når det drejer sig om eksklusion, så burde dette blive synliggjort for alle andelshavere inden generalforsamlingen.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning. 25 stemte for at forslaget blev forkastet, 20 stemte imod og 4 stemte blankt.

Det blev vedtaget at forslaget forkastes.

Forslag B1 fra bestyrelsen vedr. vedtægtsændring faldt på baggrund af forslag B.

Mikael foreslog, at der bliver fundet en dag, hvor dette kan tages op, så der er en mulighed for at så mange andelshavere som muligt kan deltage.

C) Forslag fra Tine og Jesper Pedersen om ønsket ændring til husordenen vedr. husdyrhold

Jesper motiverede forslaget.

Forslaget blev diskuteret af de fremmødte, og herefter blev det sat til skriftlig afstemning.

9 stemte for, 39 stemte imod og 1 stemte blankt.

Forslaget er faldet.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Jim Bang Møller, Martin Johnsen, suppleant Lise-Lotte Olsen og suppleant Steen Nielsen var villige til genvalg. Karsten Dvoracek ønskede ikke genvalg.

Da Jim Bang Møller har erhverv i foreningen, og der skal være en i bestyrelsen med erhverv, blev Jim genvalgt til bestyrelsen uden modkandidater.

Da der var 4 personer, der stillede op til 2 poster, blev der foretaget kampvalg med følgende resultat:

Steen Nielsen 25 stemmer
Jesper Pedersen 16 stemmer
Ole Lysholdt 20 stemmer
Martin Johnsen 36 stemmer

Der var 1 blank stemme.

Som suppleanter var der 4 personer der stillede op til 2 poster, og der blev derfor foretaget kampvalg med følgende resultat:

Ole Lysholdt 32 stemmer
Jesper Pedersen 33 stemmer
Anton Rye Hildebrandt 9 stemmer
Lise-Lotte Olsen 22 stemmer

Der var 2 blanke stemmer.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Eva Wallstrøm	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Jim Bang Møller	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Stig Bülow	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Martin Johnsen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Jane Bek	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Britt Sorth	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Steen Nielsen	på valg 2019

Som suppleant blev valgt Jesper Pedersen som 1. suppleant og Ole Lysholdt som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 7 – Valg af administrator og revisor

DATEA AS blev genvalgt som administrator og Beierholm som revisor.

Ad 8 – Orientering om byfornyelse og altaner.

Christina fra altangruppen orienterede om det seneste års forløb.

Gruppen har tidligere forsøgt at forhandle en kontrakt med Byaltan, hvor parterne ikke nåede til enighed. Der er nu en dialog med Min Altan, hvor der ikke er indgået kontrakt endnu.

Der vil blive indkaldt til informationsmøde, når der er en underskrevet kontrakt. Det firma der ender med at blive valgt, vil kunne svare på de spørgsmål, som andelshaverne måtte have.

Der blev spurgt til det udkast til stævning der er kommet fra Byaltan mod bestyrelsen. Bestyrelsen fremlagde, at der ikke er underskrevet nogen kontrakt med Byaltan eller andre skriftlige tilkendegivelser, og derfor mener bestyrelsen og foreningens advokat, at der ikke er nogen sag.

Altanudvalget håber hvis alt går godt, så kan altanerne være etableret til sommeren 2018. Altan-gruppen opfordrede til, at flere andelshavere meldte sig ind i altanudvalget, da der vil komme flere udfordringer mht. til det forberedende arbejde som f.eks. nedtagning af kabler, radiatorer mv.

Orientering/præsentation om byfornyelse.

Eva fremlagde sit oplæg, som vedlægges til dette referat.

- Projektet omkring byfornyelsen er vedtaget i 2015.
- Byggesagen gør at foreningen får en 20-årig forsikring via byggeskadefonden.
- Følgende bliver lavet under byfornyelsen: tagværk, solcelleanlæg, facader/sokkel, vinduer, etablering af badeværelser (11 stk.) og udarbejdelse af 10 årig vedligeholdelsesplan.
- Alle kontrakter gennemgås af DATEA A/S, der er byggeadministrator på projektet.
- Projektet er delt op i 7 faser.
- Foreningen har søgt om endnu et solcelleanlæg på Omøgades side.
- Man får en ensartet facade (erhverv).
- Hvis man opdager fejl, så skal disse meldes ind inden slutafl levering. Der er også en 1 års gennemgang og efterfølgende en 5 års gennemgang. Alt bliver gennemgået indvendig som udvendig.
- Gennemgang af fase 1, 2 og 3 starter i uge 18. Disse udføres af Steen Nelander og Tom Pedersen.
- Slut datoen for projektet er 1. juli 2017, men denne kan blive udsat om nødvendigt.

D) Forslag fra flere andelshavere vedr. spørgsmål til byfornyelsesprojektet.

Mikael motiverede forslagsstillers forslag.

Nogle andelshavere har været rundt i 8 lejligheder og på trapper, hvor de har fundet 35 vinduer med fejl og mangler. Det er også kendt af bestyrelsen, at der er problemer med opsætningen af den lyddæmpende udluftningsventil i fase 1 og 2. Dette skyldes blandt andet store variationer i placeringen af vinduernes indfatning. Der er opsat lister mv., men det ser ikke ordentligt ud. Steen slog fast at ansvaret for udbedring af fejl og mangler ligger hos entreprenøren.

Det blev spurgt om hvordan foreningen gemmer dokumentation for fejl og mangler. Dokumentation bliver gemt på byggeweb af rådgiverne, som foreningen vil abonnere på de næste 5 år. Herefter vil dokumentationen findes til rådighed på et elektronisk medie.

Mikael stiller forslag om, at de andelshavere, der har spørgsmål til byfornyelsesprojektet, kan komme ned og tage en dialog med bestyrelsen, f.eks. inden der bliver afholdt bestyrelsesmøde.

Der blev spurgt til om DATEA A/S har gennemgået foreningens entreprise- og rådgiveraftale. Ejendommen har en byggeadministrationsaftale med DATEA A/S og alle foreningens aftaler/kontrakter er gennemgået af Datea's advokat.

Steen Nelander er ansat som rådgiver af foreningen.

Flere andelshaver oplever meget støj. Lydkravene som man arbejder efter kommer fra Delta og de står i udbudsmaterialet. Hvis vinduerne opfylder kravene, er der ikke meget man gøre, men hvis lyden er meget høj, skal det undersøges om den lyddæmpende udluftsventilen sidder tæt og korrekt.

Hvis man har spørgsmål til byggeriet i egen lejlighed, så skriv en mail til Byfornyelsesprojektet
Mail: byg@kristinegaarden.dk.

Spørgsmålene fra forslag D, blev gennemgået. Mange af spørgsmålene var bleven besvaret ved orientering om Byfornyelse. Følgende spørgsmål diskuteredes:

- Afleveringsforretningen – Rådgiver gennemgår de enkelte faser som delafleveringer. Den afsluttende aflevering er samtidig med projektets slutdato. Datoen kan blive udsat afhængig af godkendelse af nr. 2 solcelleanlæg, se også præsentation side 17.
- Dokumentation – Der henvises til Byggeweb, hvor dokumentationen samles. Rådgiver står for Byggewebsen i hele projektperioden, se også præsentation side 17.
- Ekstraarbejder – De er del af projektets budget. Se præsentationen side 16.
- Udluftsventiler mod gaden – De lyddæmpende udluftsventiler svarer til det lyddæmpende vindue. Bestyrelsen kan ikke anbefale at man fjerner/erstatte denne ventil. Man må under ingen omstændigheder lukke ventilerne helt. De skal være der. Hvis en andelshaver skulle vælge at sætte en anden ventil i, så er det på eget ansvar, og man skal kunne genetablere de oprindelige lyddæmpende ventiler, se også præsentation side 15.
- Evt. udskiftning af de nye vinduer – Det er entreprenørens ansvar at udbedre fejl og mangler og der foreligger ingen form for uvillighed med hensyn til at gøre dette. Udgangspunktet vil fra entreprenørens side være at reparere evt. skader.
- Solceller. - En andelshaver stillede spørgsmål til det ekstra solcelleanlæg, der er søgt om. Andelshaver opfordrede til at undersøge økonomien og tilbagebetalingstiden for anlægget. Han mener ikke, at det kan svare sig økonomisk, da de nye afregningsregler betyder, at foreningen stort set ikke får noget for den strøm, den ikke bruger. Foreningens elforbrug, der fremgår af årsregnskabet for 2016, udgør kr. 85.000, dette svarer til ca. 40.000 KWh/år, som dækkes af det første anlæg. Andelshaver opfordrede til at droppe investeringen i endnu et solcelleanlæg.

Foreningen har ansøgt om endnu et anlæg, dels for at dække det samlede fælles strømforbrug til hovedtrapper etc. men også for at få frigjort tagsten til reparation af taget. Ejendommens type tagsten produceres ikke længere og gamle tagsten er svære at få fat på. For at kunne benytte den strøm, der bliver produceret kan man f.eks. skifte fra hovedmålere til bilmålere, sådan at man kun har en hovedmåler tilbage. Derved sparer man afgiften for hver eneste nedlagt hovedmåler (ejendommen har 18 stk. og hver andelshaver har herudover også minimum 1). Der blev spurgt om nummer to solcelleanlæg blev betalt inden for byfornyelsesprojektets budget. Svaret var entydigt Ja!

De spørgsmål, hvor der er behov for et uddybende svar efterfølgende, bliver besvaret i separate nyhedsbrev, som opfølgnings til Generalforsamlingen.

Ad 9 – Eventuelt.

Der blev foreslået, at der bliver holdt åbent hus inden hvert bestyrelsesmøde, indtil byfornyelsesprojektet er færdigt. Bestyrelsen vil melde ud om dette ønske kan opfyldes.

Flere andelshavere gjorde opmærksom på, at porten lukker dårligt og derfor må man gerne lige holde øje med, at den lukker og ellers give den en hånd.

Hvis man ønsker, at modtage sin post fra DATEA A/S på mail, så skriv en mail til Janni Fuglsang på jaf@datea.dk.

En andelshaver kan kun udleje sin lejlighed ved længerevarende ophold. Dette skal godkendes af bestyrelsen og bliver godkendt for maksimum et år ad gangen, se vedtægterne. Airbnb er ikke tilladt.

En lejlighed kan sammenlægges med naboledigheden men ikke med over- eller underbo, dette er vedtægtsbestemt. En andelshaver mente, at dette var vedtaget for mange år siden, men da det ikke er skrevet ind i vedtægterne, skal forslaget stilles på ny.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 22.40 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Britt Sorth

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-097215272249



Tidspunkt for underskrift: 06-06-2017 kl.: 14:45:42

Eva Margareta Vallstrøm

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-857937264251



Tidspunkt for underskrift: 06-06-2017 kl.: 22:05:06

Jane Bek

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-709960919462



Tidspunkt for underskrift: 08-06-2017 kl.: 07:02:56

Janni Helen Fuglsang

Dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 16802119



Tidspunkt for underskrift: 06-06-2017 kl.: 12:39:39

Jim Bang-Møller

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-327410603121



Tidspunkt for underskrift: 09-06-2017 kl.: 15:08:47

Steen Feodor Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-202202150883



Tidspunkt for underskrift: 06-06-2017 kl.: 12:11:53

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes 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 personfølsomme 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