

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Kristinegården

År 2018, den 19. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Kristinegården på adressen Hong Cheng, 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 2017.
4. Fremlæggelse af budget for 2018.
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse.

På valg til bestyrelsen er følgende bestyrelsesposter:

Britt Sorth	på valg i 2018
Anja Zernichov	på valg i 2018
Jan Vestergaard	på valg i 2018

Valg af suppleanter

Martin Johnsen	på valg i 2018
Jesper Pedersen	på valg i 2018

Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg:

Ole Lysholdt, formand	på valg i 2019
Andreas Christiansen, næstformand	på valg i 2019
Anne Nørgaard (erhverv)	på valg i 2019
Christina Holbøll	på valg i 2019

7. Valg af administrator og revisor.
8. Orientering vedr. byfornyelse og altaner.
9. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Formanden Ole Lysholdt bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Janni Fuglsang fra Newsec Datea A/S, som som referent blev valgt Merete Jørgensen fra Newsec Datea A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Hun oplyste, at punkt 5, Forslag, ville blive behandlet før punkt 4, Budget, fordi forslagene havde betydning for budgettet. Det var der ingen indvendinger imod.

Der var repræsenteret 59 andelshavere ud af i alt 134, heraf 15 ved fuldmagt. Herudover deltog Janni Fuglsang og Merete Jørgensen, begge fra Newsec Datea A/S, i generalforsamlingen.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var sendt ud til andelshaverne inden generalforsamlingen. Formanden Ole Lysholdt supplerede med kort at fortælle om ønsket om et fælles ståsted, hvor alle sigtede mod det samme mål, efter at foreningen havde været igennem en hård periode. Herudover opfordrede vicevært Anders Jacobsen til, at man tjekkede efter, om portene var låst, og at man ikke lukkede fremmede ind i gårdene.

Der var efterfølgende stor ros til bestyrelsen for, at de havde sørget for udarbejdelse af en ny vedligeholdelsesplan.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Fremlæggelse af årsrapport for 2017.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2017, som viste et underskud på kr. 1.199.286 og en andelskrone på kr. 861,74.

Det blev oplyst, at advokatudgifter i forbindelse med byfornyelsen indgik som en del posten Administrationsudgifter på kr. 1.038.949.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at andelskronen var blevet fastfrosset i forbindelse med byfornyelsessagen, og at den ville blive ved med at være fastfrosset, indtil man igen nåede op på det samme niveau som før byfornyelsen. Af samme årsag fremgik beregningen af andelskronen ikke af årsrapporten. Hvis andelskronen ikke var blevet fastfrosset, ville den være faldet som følge af byfornyelsen.

Årsregnskabet for året 2017 blev godkendt og andelskronen fastfrosset til kr. 861,74.

Ad 4 – Forelæggelse af budget for 2018.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2018, som indebar en uændret boligafgift. Som omtalt under punkt 5.1 var der aftalt en stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. januar 2019.

Det blev oplyst, at stadesforretningen ikke var taget med i budgettet, fordi man ikke kendte resultatet og det videre forløb, og man derfor ikke vidste, hvilke udgifter der ville blive.

Budgettet for året 2018 blev herefter vedtaget.

Ad 5 – Forslag.

Ad 5.1 – Stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2019 på 3 %.

Bestyrelsen forklarede, at man gerne ville sikre en jævn stigning i boligafgiften, så man kunne undgå at bruge af foreningens kassekredit og dermed spare på renteudgifterne. Tidligere havde

man på generalforsamlingen vedtaget, at boligafgiften skulle stige med nettoprisindekset hvert år, men bestyrelsen foreslog, at man annullerede stigningen i 2018 og i stedet valgte en stigning på 3 % pr. 1. januar 2019.

Det blev kort diskuteret, om stigningen med nettoprisindekset skulle skrives ind i vedtægterne, og om man skulle lade stigningen være på f.eks. 3 % årligt i stedet for stigningen i nettoprisindekset.

Michael Bredsdorff foreslog, at man i stedet for en stigning på 3 % pr. 1. januar 2019 bemyndigede bestyrelsen til at lade boligafgiften stige med først op til 5 % og dernæst yderligere op til 5 %, hvis det var nødvendigt. Denne bemyndigelse skulle gælde indtil den ordinære generalforsamling i 2019.

Dirigenten valgte herefter at sætte ændringsforslaget omkring en bemyndigelse til en stigning på 5 % + 5 % til afstemning. Ved skriftlig afstemning stemte 29 for, 30 imod, og ingen stemte blankt. Forslaget var dermed faldet.

Derefter satte dirigenten bestyrelsens forslag om en stigning på 3 % pr. 1. januar 2019 til afstemning. Ved skriftlig afstemning stemte 52 for, 7 imod, og ingen stemte blankt. Forslaget var dermed vedtaget.

Ad 5.2 – Juridisk inddrivelse af uberettigede lønudbetalinger til medlemmer af det tidligere vedligeholdelsesudvalg.

I forbindelse med byfornyelsessagen havde den nuværende bestyrelse konstateret, at der var udbetalt et samlet beløb på kr. 200.000 til medlemmerne af det tidligere vedligeholdelsesudvalg, og at beslutningen om udbetalingen var truffet af den daværende bestyrelse. Den nuværende bestyrelse havde rådført sig med ABF, som havde rådet til at lade generalforsamlingen beslutte, om pengene skulle kræves tilbagebetalt, fordi det også burde have været generalforsamlingen, der traf beslutningen om udbetalingen. Det tidligere vedligeholdelsesudvalg var i sin tid blevet rådet til lønudbetalingerne, som skulle fungere som lønkomensation. De havde nu valgt at overdrage sagen til foreningens bestyrelsesansvarsforsikring for at få en afklaring fra en uvildig part. Hvis pengene var udbetalt uberettiget, var man villig til at tilbagebetale beløbet.

Der var efterfølgende en længere diskussion om, hvorvidt der skulle have været informeret om lønudbetalingerne. Der var flere af de fremmødte, der mente, at vedtægterne var blevet overtrådt, og at man bevægede sig på kant med loven, fordi der var et vist sammenfald mellem den bestyrelse, der havde udbetalt pengene, og det udvalg, der havde modtaget pengene. Desuden blev det diskuteret, om administrator og/eller revisor burde have modsat sig udbetalingerne.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, og ved skriftlig afstemning stemte 42 for, 14 stemte imod, og 3 stemte blankt. Forslaget blev dermed vedtaget.

Ad 5.3 – Offentliggørelse af tekniske rapporter, stadesrapport og generel information om byfornyelsessagen.

Forslagsstiller Eva Wallström havde stillet forslaget omkring mere information om byfornyelsessagen, fordi der havde været meget stille på det sidste, og hun havde et ønske om, at man som almindelig andelshaver kunne følge med i sagen. Bekymringen var, hvad der skete, når stadesforretningen var afsluttet, og hvor mange udgifter, byfornylestilskuddet ville dække.

Bestyrelsen forklarede, at man ikke kunne fortælle ret meget om stadesforretningen, så længe den var i gang, fordi det kun var stadesmanden, der måtte udtale sig. Men man ville gerne informere mest muligt og lægge de offentliggjorte rapporter op på hjemmesiden.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, men man enedes om at informere mest muligt.

Ad 6 – Valg af bestyrelse.

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Britt Sorth, Anja Zernichov og Jan Vestergaard. Herudover stillede Michael Bredsdorff op som bestyrelsesmedlem. Ved skriftlig afstemning blev Anja Zernichov, Jan Vestergaard og Michael Bredsdorff valgt for to år.

Som suppleant blev valgt Martin Johnsen som 1. suppleant og Lars E. Larsen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Ole Lysholdt	på valg 2019
Næstformand Andreas Christiansen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Anja Zernichov	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Jan Vestergaard	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Michael Bredsdorff	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Anne Nørgaard (erhverv)	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Christina Holbøll	på valg 2019
Suppleant Jesper Pedersen	på valg 2019
Suppleant Lars E. Larsen	på valg 2019

Ad 7 – Valg af administrator og revisor.

Newsec Data A/S blev genvalgt som administrator og Beierholm Statsautoriseret Revisionpartnerselskab blev genvalgt som revisor.

Ad 8 – Orientering vedr. byfornyelse og altaner.

Bestyrelsesmedlem Anja Zernichov fortalte om arbejdet med stadesforretningen, som var påbegyndt i november 2017, og som stadig ikke var afsluttet. Desværre kunne hun ikke komme med resultatet af stadesforretningen, fordi det som nævnt under punkt 5.3 kun var stadesmanden, der kunne udtale sig om den del.

Der var afholdt elleve officielle møder i stadessagen, hvor der udover stadesmanden havde været deltagelse af begge parter og deres rådgivere. På flere møder havde foreningens advokat deltaget, ligesom der på andre møder var blevet indkaldt underleverandører. Det afhang alt sammen af temaet for det pågældende møde. Hvert møde startede med at planlægge selve mødet, bl.a. temaet for mødet, dvs. om man kunne klare sig med billeder eller se forholdene fra gadeplan, eller om der skulle bestilles lift eller lignende. Når det var afklaret, blev selve mødet afholdt, hvor forholdene blev besigtiget, inden man afsluttede med diskussioner omkring forholdene. Når alt var diskutere igennem, og stadesmanden havde de nødvendige konklusioner, afsluttede han mødet.

Under stadessagen var der blevet set på taget, vinduerne, kviste og skunke på 4. sal, elarbejder og varmecentralen. Desuden havde stadesmanden bestilt en ny lydmåling, som var i gang netop nu, og som var en af årsagerne til, at sagen ikke var afsluttet endnu.

I forløbet havde foreningen udpeget 60 påpegningspunkter, som skulle undersøges, og over 100 ekstraarbejder var blevet gennemgået. På modpartens side var der blevet udarbejdet tilsvarende lister. Det var disse lister, som man havde arbejdet ud fra, og som man nu skulle finpudse, inden man skulle mødes igen i løbet af maj, hvor stadesmanden ville stille alle de spørgsmål, som var nødvendige for at kunne udarbejde rapporten.

Når stadesmandens rapport forelå, ville der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, som skulle tage stilling til, hvad der skulle ske efterfølgende. Afhængig af rapporten kunne man vælge at indgå forlig eller gå rettens vej, men det var ikke noget, som bestyrelsen på nogen måde havde taget stilling til.

I forbindelse med sagen, havde stadesmanden på de forskellige parter været inde i 15 lejligheder, og i alle tilfælde havde der været stor velvillighed fra beboerne til at åbne deres døre. Lejlighederne var tilfældigt udvalgt og fordelt mellem de forskellige faser af projektet. Hvis stadesmanden havde oplevet større problemer i en fase end i en anden, havde han bedt om at se en ekstra lejlighed i den fase, som der var problemer i. Udfra de samlede indtryk fastsatte stadesmanden en procentsats for, hvor meget af arbejdet der var udført.

Der var ingen dato for, hvornår stadesforretningen kunne forventes at være afsluttet. Derfor var kommunen gået med til at udskyde fristen for fremsendelse af byggeregnskab til oktober 2018.

Der blev efterfølgende stillet spørgsmål til altanerne. Der var intet nyt i denne sag, og der var ingen tidshorisont på opsætning af altanerne. Bestyrelsen overvejede i øjeblikket, om det skulle være muligt at trække sit tilsagn til altaner, men man havde ikke truffet nogen endelig afgørelse. En del af vinduerne havde ikke været med i planerne for udskiftning, fordi de skulle ændres til en altandør.

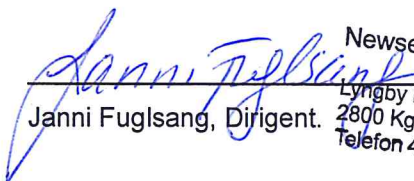
Ad 9 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Havemøbler: Efter otte år var de nuværende møbler i gården slidt og ville blive udskiftet.
- Sted for generalforsamlingen: Den ekstraordinære generalforsamling 25. januar 2018 var blevet afholdt i Østerbrohuset, og der var et ønske om, at de næste generalforsamlinger også blev holdt der.
- Udskiftning af hoved- og køkkendøre: Der var enighed om at afvente stadesrapporten, inden man tog stilling til en evt. udskiftning af hoved- og køkkendøre.
- Fjernaflesning: Bestyrelsen var i gang med at indhente tilbud på fjernaflesning af vand og varme.
- P-pladser: Flere steder trængte vejene til at få opfrisket striberne. Man var velkommen til selv at kontakte kommunen på www.givetpraj.kk.dk eller via appen Giv Et Praj.
- Container i gården: Den var blevet solgt og skulle gerne være væk inden 1. maj 2018.
- Facebook: Foreningens gruppe på Facebook havde navnet A/B Kristinegården, og man var velkommen til at melde sig ind i gruppen. Den blev brugt til korte beskeder og udveksling af gode idéer, men man var ikke tvunget til at tilmelde sig for at få den vigtige information. Den ville stadig blive slået op på sædvanlig vis.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.45 og takkede for god ro og orden.

Lyngby, den 1. maj 2018


 Janni Fuglsang, Dirigent.
 Newsec Datea A/S
 Lyngby Hovedgade 4
 2800 Kgs. Lyngby
 Telefon 45260102





Bestyrelsens beretning i AB Kristinegården 2017/2018

Kære alle andelshaver,

Som alle er bekendt med, så blev der valgt ny bestyrelse i oktober/2017. Denne beretning dækker derfor primært den sidste del af året og bestyrelsens fremtidige planer.

2017 har uden tvivl været et begivenhedsrigt år i Kristinegården. Byfornyelsesprojektet har været altoverskyggende og har optaget bestyrelsen og andelshaverne rigtig meget. Derefter fulgte den igangværende stadesforretning – og lad os være ærlige og sige, at vi også kommer til at bruge tid, kræfter og økonomiske ressourcer på afslutning og genopretning af byfornyelsessagen i 2018.

Bestyrelsen vil naturligvis informere mere om stadesforretningen og byfornyelsesprojektet på den kommende generalforsamling/2018.

Når det er sagt, så er det også tid til at kigge fremad og se lidt ind i fremtiden i Kristine-gården. Det ligger bestyrelsen meget på sinde, at modernisere og skabe åbenhed i bestyrelsen.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som beskriver vedligeholdelse over de næste 10 år. En opdateret vedligeholdelsesplan har ligget i en naturlig forlængelse af byfornyelsen og den strukturerede gennemgang af Kristinegården, som er sket under stadesforretningen. Planen skal være en grundsten i den måde bestyrelsen og kommende bestyrelser budgetterer og prioriterer økonomisk i årene frem. Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet i samarbejde med PJP, som også er vores rådgiver under stadesforretning og derfor har stor indsigt i vores bygninger.

Så snart vedligeholdelsesplanen er helt færdig (slut april 2018), kan I finde den på vores hjemmeside.

Struktur

I bestyrelsen arbejder vi benhårdt på at skabe en struktur, så vi letter den daglige drift og sikrer, at det er nemt at gå ind i bestyrelsesarbejdet, når nye medlemmer af bestyrelsen indtræder.

Det betyder bl.a. at Kristinegårdens mail kun "passes" og svares af ét medlem i bestyrelsen. Alle andre medlemmer kan naturligvis logge på og læse med. Alle mails som kommer ind på vores fælles mail kontakt@kristinegaarden.dk arkiveres i relevante mapper.

Samtidig har vi oprettet en mail direkte til formanden for bestyrelsen. Mailen er tænkt som en mulighed for, at andelshavere i fortrolighed kan henvende sig om mere private eller prekære sager, som ikke nødvendigvis behøver sendes via kontakt-mailen.

Vicevært
Ejendomskontoret
Lyngbyvej 56.st.v, 2100 København Ø
Træffes hverdage mellem kl. 12:00 og 12:30
Tlf.: 39 18 11 88 – E-mail: Kontakt@kristinegaarden.dk

Administrator
DATEA
Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Træffes mandag-torsdag kl. 9 - 16 og fredag kl. 9 - 15
(Janni Fuglsang) Tlf.: 45 26 01 02 - E-mail: jaf@datea.dk



Formandens mail er: formand@kristinegaarden.dk

Vi arbejder også på at skabe en ensartethed i de rutiner og spørgsmål, som vi kan se, der ofte kommer henvendelser omkring. Eksempler kunne være: skabeloner til forsikrings-sager og standardiserede svar på henvendelser om f.eks. "Hvad gør jeg som andelshaver, hvis jeg opdager fugt/skimmel i et skab eller lign."

Digitalisering og hjemmeside

Bestyrelse arbejder for tiden med en hjemmesideløsning, hvor den enkelte andelshaver skal logge ind. Hjemmesiden skal være vores fælles platform for al information i Kristinegården.

Hjemmesiden skal i første omgang indeholde "de sædvanlige ting". Andelshaverne vil kunne tilmelde sig på siden og derigennem modtage diverse opslag elektronisk. Andelshaverne kan selv vedligeholde deres kontaklinformationer. På sigt skal grunddata bl.a. danne grundlag for registrering af kælder- /loftsrum pr. andel. Hjemmesiden skal være let at vedligeholde uden det store IT-kendskab.

Samtidig skal bestyrelsen have sit eget bestyrelsesmodul, hvor bl.a. dagsordener og underbilag til møder skal være tilgængelige, så alle i bestyrelsen har lige mulighed for indsigt og for at forberede sig.

Kommunikation

Forretningsorden !

Bestyrelsen benytter sig kun af interne mail-adresser, som er oprettet til brug for bestyrelsen. Det vil sige, at man ikke må benytte sin private mail til nogen former for kommunikation, som vedrører Kristinegården. Dette har vi gjort for at sikre, at al skriftligt kommunikation bliver arkiveret, således at historik og beslutninger kan gå i arv fra bestyrelse til bestyrelse.

Når bestyrelsen skriver ud til andelshaverne i sager, som har principiel eller økonomisk betydning, så skal alle medlemmer godkende indholdet af brevet, som sendes til andelshaveren. Dette sker ved, at den til enhver tid udnævnte sekretær sender dokumentet ud til bestyrelsesmedlemmerne og at disse tilkendegiver indholdet af dokumentet. (se note*)

Samtidig har vi systematiseret det elektroniske mailarkiv, som sikrer, at alle andelshavernes henvendelser er arkiveret, så vi hen over år kan følge den enkelte lejligheds historik f.eks. forsikringsskader eller andet, som kan have interesse for fremtiden.

Rolle- og opgavefordeling i bestyrelsen

I vores vedtægter er beskrevet, hvordan bestyrelsen skal konstituere sig efter en generalforsamling. Bestyrelsen består af 7 medlemmer og 2 suppleanter.

Vicevært

Ejendomskontoret
Lyngbyvej 56.st.v, 2100 København Ø
Træffes hverdage mellem kl. 12:00 og 12:30
Tlf.: 39 18 11 88 – E-mail: Kontakt@kristinegaarden.dk

Administrator DATEA

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Træffes mandag-torsdag kl. 9 - 16 og fredag kl. 9 - 15
(Janni Fuglsang) Tlf.: 45 26 01 02 - E-mail: jaf@datea.dk



I bestyrelsen har vi derudover lavet en rollefordeling, således at ét medlem af bestyrelsen har særligt fokus på et område, som man har fået tildelt.

De særlige fokusområder er pt. (ikke i prioriteret orden):

- Altaner
- Byfornyelse
- Dokumentstyring
- Drift og økonomi
- IT
- Kommunikation
- Stadesforretning

Sociale arrangementer

Bestyrelsen vil gerne afholde en sommerfest lørdag, den 18. august 2018. Planen er, at afholde arrangementet i dagtimerne, således at også mindre børn kan deltage.

For at sådan et arrangement kan gennemføres, kræver det hjælp fra andelshaverne. I bestyrelsen vil vi arbejde på at skabe en kultur, således at det bliver mere almindelig med projekt- og arbejdsgrupper i vores forening, så bestyrelsen ikke er de eneste, der driver opgaverne. Vi har gode eksempler med projekt- og arbejdsgrupper fra f.eks. haveudvalget og altangruppen.

Bestyrelsen vil senere spørge andelshaverne om nogen har lyst til sammen med bestyrelsen at arrangerer ovennævnte fest og/eller et loppemarked eller andet, som andelshaverne kunne have ønske om.

En hilsen fra vicevært Anders

Den "kvikke andelshaver" har allerede opdaget, at der i år ikke er en særskilt beretning fra vores vicevært Anders. Bestyrelsen har valgt, at lade Anders' beretning udgå og i stedet lade Anders komme til orde i bestyrelsens beretning.

Betragtninger fra viceværten 2017/18

Hvor er jo skønt, at vi har fået vores gårde tilbage efter byggerodet i forbindelse med byfornyelsessagen. Men der er desværre et stykke arbejde tilbage, inden vores fællesarealer igen er oppe på det niveau, det var, før processen gik i gang. Når man, som jeg, går og arbejder med det dagligt, kan man let få en form for "blindhed" i forhold til tingenes reelle tilstand og får måske ikke gjort noget ved det. Netop her vil jeg gerne appellere til jer, andelshavere og brugere af gårdene, til at melde ind på mailen, hvis der er forhold, I mener der bør rettes op på eller ændres

Viceværten

Ejendomskontoret
Lyngbyvej 56.st.v, 2100 København Ø
Træffes hverdage mellem kl. 12:00 og 12:30
Tlf.: 39 18 11 88 – E-mail: Kontakt@kristinegaarden.dk

Administrator DATEA

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Træffes mandag-torsdag kl. 9 - 16 og fredag kl. 9 - 15
(Janni Fuglsang) Tlf.: 45 26 01 02 - E-mail: jaf@datea.dk



ved. Så vil jeg, eventuelt i samarbejde med bestyrelsen, se på om det er noget, der kan/skal gøres noget ved.

Det samme gælder, hvis der mangler lys i opgangen, kælderens eller på loftet, pærerne bliver hurtigere skiftet, hvis jeg ved, at de er i uorden.

Jeg har en bøn til alle jer, der går gennem portene eller bruger undergangene ved opgang 44 og 54 for at komme ind eller ud af gårdene. Vi har haft rigtig mange ubudne gæster i løbet af vinteren. De har bl.a. rodet i skraldespandene med et vist oprydningsarbejde til følge. Det værste er dog, at de har stjålet vasketøj, værktøj og andre værdigenstande. Det har bevirket, at mit skur nu er aflåst i dagtimerne.

Min bøn går på, at I holder døre og porte lukkede. At I lige holder øje med, hvem der smutter med ind, når I selv går igennem porten.

Selv om Kristine(gården) efterhånden er en gammel dame på snart 100 år, kan hun stadig fremstå "lækker og indbydende", hvis vi alle hjælper hende lidt på hver vores måde. Men især hjælper det, hvis I vil rapportere til kontakt@kristinegaarden.dk hver gang I ser noget på ejendommen, der ikke er i orden. Det vil hjælpe mig til at kunne tage affærer så hurtigt som muligt.

Kom og vær med!

Går du med en god ide, der kan gøre Kristinegården til en endnu bedre andelsforening, vil vi rigtig gerne høre fra dig. Drømmer du om et højbed med krydderurter, vil du udveksle gode ideer til affaldssortering i et lille køkken, har du lyst til at starte en madklub med dine naboer eller noget helt andet, så kom og få en snak med bestyrelsen om din ide. Send os en mail eller kom forbi en dag, når vi har bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen skaber rammerne for livet i Kristinegården - rammerne skal vi alle sammen udfylde.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i AB Kristinegården

Ole Lysholdt
Formand

Andreas Moesgaard
Næstformand

Anja Zernichov
Bestyrelsesmedlem

Anne Nørgaard
Bestyrelsesmedlem

Britt Sorth
Bestyrelsesmedlem

Christina Holbøll
Bestyrelsesmedlem

Jan Vestergaard
Bestyrelsesmedlem

Jesper U. Pedersen
Suppleant

Martin Johnsen
Suppleant

Anders Jacobsen
Vicevært

*(Som minimum skal formanden og 3 medlemmer af bestyrelsen godkende inden udsendelse, da dette sikrer vores underskriftsregler)

Viceværten
Ejendomskontoret
Lyngbyvej 56.st.v, 2100 København Ø
Træffes hverdage mellem kl. 12:00 og 12:30
Tlf.: 39 18 11 88 – E-mail: Kontakt@kristinegaarden.dk

Administrator
DATEA
Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Træffes mandag-torsdag kl. 9 - 16 og fredag kl. 9 - 15
(Janni Fuglsang) Tlf.: 45 26 01 02 - E-mail: jaff@datea.dk

Forslag fra den samlede bestyrelse
Generalforsamling d. 19. april 2018
AB Kristinegaarden

Forslag:

Huslejestigning pr. 01.01.2019 på 3%

(Nettoprisindekset for 2016-2017 var 1% og for 2017-2018 er det 0,8%, stigningen blev ikke gennemført sidste år og de 0,8% i år er regnet med i de 3% - Således bliver det 1,2 % i huslejestigning, vi forslår.)

Motivering:

Grundet blandt andet ekstra omkostninger til rådgivere og juridisk bistand i forbindelse med byfornyelsessagen og den igangværende stades forretning, og at vi fortsat skal benytte os af rådgivere/juridisk bistand i 2018 for at kunne afslutte byfornyelsessagen, anbefaler bestyrelsen en huslejestigning på de ovenfor nævnte 3%.

Bestyrelsen er ligeledes bekendt med, at byfornyelsesprojektet ikke lever op til den standard, som man under normale omstændigheder må forvente. For at kunne rette op på dette, vil vedligeholdelsesomkostningerne de kommende år blive forhøjede.

Derfor anser bestyrelsen en huslejestigning nødvendig.

Årsbudgettet i år kommer ud med et underskud på kr. 450.000 efter afdrag på finansielle poster. Dette har indflydelse både på resultatet og likviditeten. Dette på trods af at vi har skåret vedligeholdelsesbudgettet med kr. 600.000 i runde tal, sammenlignet med 2016 & 2017.

Huslejestigningen skal ligeledes imødegå, at Kristinegårdens kassekredit ikke belastes unødigt til at finansiere et kontinuerligt underskud, som vil medføre en forhøjet renteudgift år efter år.

Bestyrelsen ønsker med en 3% huslejestigning fra årsskiftet også at sikre, at Kristinegården imødekommer evt. uforudsete udgifter på den daglige drift.

3% er omkring kr. 170.000 pr. år og for en gennemsnitlig husleje på kr. 3435 betyder en 3% stigning 103 kr. pr. måned for den enkelte andel.

Bestyrelsen ønsker med dette forslag at sikre økonomien i Kristinegården på den lange bane, og drage rettidigt omhu for en økonomisk sund forening.

På vegne af bestyrelsen AB Kristinegården
og med venlig hilsen,

Ole Lysholdt
Bestyrelsesformand

Forslag til generalforsamling i Kristinegården den 19. april 2018

Juridisk inddrivelse af uberettigede lønudbetalinger til medlemmer af det tidligere vedligeholdelsesudvalg

Begrundelse

Bestyrelsen har fundet lønudbetalinger til det tidligere vedligeholdelsesudvalg, som ikke er i overensstemmelse med gældende regler for beslutninger, der kan træffes af en bestyrelse og ligeledes bryder vores vedtægter.

Beløbet på i alt kr. 200.000 er udbetalt til 5 tidligere medlemmer af vedligeholdelsesudvalget i forbindelse med byfornyelsen i 2016 og 2017. Der er udbetalt kr. 100.000 til ét medlem og kr. 25.000 til hvert af de 4 øvrige medlemmer. Beløbet er taget fra posten i byfornyelsesbudgettet "byggeadministration".

Lønudbetalingerne er stemt igennem, enstemmigt, på et bestyrelsesmøde i september 2016. Denne afstemning er ugyldig med begrundelse i:

1. En bestyrelse kan aldrig eller må aldrig træffe beslutning om udbetaling af løn til sine egne medlemmer og strider samtidig imod vores vedtægter, da 5 af 7 medlemmer af bestyrelsen er inhabile i en sådan afstemning jf. Kristinegårdens vedtægter, nærmere bestemt paragraf 17.

(Udsnit af §17: Intet bestyrelsesmedlem må deltage i forhandlingerne eller stemme i sager, i hvilken det på nogen som helst måde er direkte eller indirekte interesseret).

2. Bestyrelsen har skriftligt bedt medlemmerne tilbagebetale det udbetalte beløb. Kun ét medlem har valgt at gøre dette og bestyrelsen har desværre ikke hørt fra de resterende 4 medlemmer. Bestyrelsen har derfor sendt yderligere en skrivelse. Denne gang med et inkassovarsel. Såfremt bestyrelsen skal gå videre med inddrivelsen af gælden, ønsker vi generalforsamlingens accept. Derfor stilles dette forslag af et flertal i bestyrelsen, med stemmerne 5: JA og 2 blanke stemmer.

Der stemmes om:

Beløbet på i alt kr. 200.000 som er udbetalt til 5 tidligere medlemmer af vedligeholdelsesudvalget med fordelingen: kr. 100.000 til ét medlem og kr. 25.000 til hvert af de 4 øvrige medlemmer skal inddrives ved inkasso, såfremt beløbene ikke bliver indbetalt af frivillig vej. (Undtaget er det medlem af vedligeholdelsesudvalget, som frivilligt allerede har indbetalt beløbet).

Såfremt bestyrelsens forslag ikke får flertal beholder det tidligere vedligeholdelsesudvalg de uberettigede udbetalte beløb.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i AB Kristinegården

INFORMATION TIL ANDELSHAVERNE

Grundet at den nuværende bestyrelse mener at der er udbetalt uretmæssig løn til medlemmerne i vedligeholdelsesudvalget vil vi hermed gøre opmærksom på at vi har sendt sagen til ejendommens Bestyrelsesansvarsforsikring for at få en vurdering af hvad der er ret og rigtigt.

Daværende bestyrelse (2015-2017) valgte på et tidligt tidspunkt at uddelegere arbejdet vedrørende byfornyelsesprojektet til et underudvalg – vedligeholdelsesudvalget. Den lønkomensation der er udbetalt blev besluttet af en enig bestyrelse i 2016.

Baggrunden for denne komensation er et forslag der blev stillet af vores Hovedrådgiver til ejendommens bestyrelse grundet arbejdets omfang. Den enkeltes lønkomensation var således et skøn der blev foretaget i september 2016 på basis af det arbejde der var udført på dette tidspunkt, den vurdering af fremtidigt arbejde vi rent faktisk blev præsenteret for og de erfaringer vores rådgiver og administrator havde. Beslutningen blev taget ved et ordinært bestyrelsesmøde. Denne beslutning er taget i god tro.

Der er i perioden ultimo 2015 til efterår 2017 afholdt 37 møder i vedligeholdelsesudvalget – typisk hver 14. dag, dvs. i ca. 2 år. Disse møder har været udover det almindelige bestyrelsesarbejde. Møderne har typisk startet kl. 16 og varet i 3-5 timer. Der skal endvidere regnes med at der har været både forberedelse og efterbehandling i forbindelse med disse møder.

Hertil kommer diverse møder med kommunen, rådgiver, entreprenører, håndværkere og beboere. Denne kontakt har både bestået af møder, mails og telefonsamtaler ofte i arbejdstiden.

Aktiviteterne har således gået ud over de enkelte udvalgsmedlemmers arbejdstid såvel som fritid.

Af ejendommens vedtægter fremgår det at bestyrelsen ikke er aflønnet, men har krav på dækning af direkte udgifter i forbindelse med foreningsarbejdet, se paragraf 18.

Vi vil endvidere gøre opmærksom på at den udbetalte komensation ikke har øget budgettet for Byfornyelsesprojektet og rummes indenfor beløbspunktet Byggeadministration. Denne omkostning var oprindeligt baseret på et tilbud fra Datea, som senere blev reduceret i forbindelse med kontraktforhandling.

På baggrund af ovenstående har vi videresendt den nuværende bestyrelses krav til ejendommens Bestyrelsesansvarsforsikring. Vi afventer pt. forsikringsselskabets beslutning om de vil påtage sig sagen eller ej.

Med venlig hilsen

Det forhenstående Vedligeholdelsesudvalg:

Jane Bek, Stig Bülow, Karsten Dvoracek, Jim Bang-Møller og Eva Wallström

FORSLAG TIL KRISTINEGÅRDENS GENERALFORSAMLING DEN 19. APRIL 2018

På baggrund af den udvikling der har været i ejendommen i det sidste års tid stilles følgende forslag til generalforsamlingen:

Tekniske undersøgelsesrapporter der vedrører Byfornyelsesprojektet der er modtaget af bestyrelsen offentliggøres på ejendommens hjemmeside, alternativt bliver de offentliggjort via mail, opslag eller omdeling, som minimum ved en sammenfatning.

Stadesrapporten udsendes til alle andelshavere når den er modtaget.

Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling når stadesrapporten foreligger med henblik på at der tages beslutning om hvordan ejendommen skal agere fremadrettet i forhold til Byfornyelsesprojektet.

I denne forbindelse skal der gøres plads til spørgsmål og forslag fra andelshaverne, der kan indsendes med de 8 dages varsel inden den ekstraordinære generalforsamling.

Forslagsstillere:

Eva Wallström, Lyngbyvej 52, 4s. tv.

Stig Bülow, Omøgade 4, 2s. tv.