



Bestyrelsens beretning 2019/2020

Kære alle andelshavere,

Corona-situationen satte sit præg på Danmark i år, især efter den 11. marts, og således også på Kristinegården. Forlængelsen af forsamlingsforbuddet for grupper på mere end 10 personer og de øvrige restriktioner til den 10. maj betød, at bestyrelsen besluttede, at det ville være uforsvarligt at afholde generalforsamling den 22. april. Dette baserede sig også på rådgivning fra vores administrationselskab Newsec, som også klargjorde, at en senere afholdelse ikke betyder, at generalforsamlingen er ugyldig.

Bestyrelsen overgik også til at arbejde og mødes digitalt. Anders blev sendt hjem. Det kunne vi hurtigt se på gaderne omkring os og i affaldssorteringen. Alle renoveringer og håndværkere, som skulle have været på ejendommen, blev aflyst.

Alligevel så spirede der hurtigt en masse initiativer frem fra andelshaverne. Der blev samlet affald, mailen svømmede over af bekymrede andelshavere, der ville spørge til Anders. Andre andelshavere lånte Anders' lille blå vogn og gjorde rent i gaderne omkring os.

Bestyrelsen vil gerne takke alle andelshavere, som var med til at få tingene til at fungere uden Anders og hjælpe fællesskabet i en svær tid. Tusind tak.

I lyset af den gradvise åbning af samfundet besluttede bestyrelsen, at det var forsvarligt at Anders genoptog arbejdet den 13. april, når han og andelshaverne overholder de gældende retningslinjer om afstand og hygiejne.

Byfornyelsessagen og stadesforretningen

Først lidt historik til nye andelshavere: I 2014 begyndte Kristinegården på et stort projekt med at renovere ejendommen, herunder at skifte vinduer, renovere tag, opsætte solceller, skifte tagrender og nedløbsrør samt at etablere badeværelser i omkring 12 lejligheder. Projektet havde en samlet pris på 30 mio. kr., og Københavns Kommune gav tilsagn om at give byfornyelsesstøtte på 10 mio. kr. I løbet af projektet opstod der tvivl om kvaliteten af det udførte arbejde, og i slutningen af 2017 besluttede bestyrelsen at opsige samarbejdet med entreprenøren. Herunder anmodede vi om en stadesforretning for at klarlægge, hvor stor en del af arbejdet, der var afsluttet.

Som det fremgår af dagsordenen, så deltager vores advokat Erik Larsson fra firmaet Njord på generalforsamlingen. Ligeledes vil vores rådgiver Jacob Lemche/PJP komme på generalforsamlingen. De vil fortælle om sagens udvikling.



Vedligeholdelseplanen

Vedligeholdelsesplanen findes på hjemmesiden

(<https://kristinegaarden.dk/files/Dokumenter/Vedligeholdelse/Vedligeholdelsesplan%2005-2018.pdf>), og et sammendrag af vedligeholdelsesplanen er vedlagt denne indkaldelsen.

Den er vedlagt, fordi vi gerne vil vise jer, hvilke projekter, der ligger i fremtiden og som naturligvis skal finansieres. For bestyrelsen er vedligeholdelsesplanen et vigtigt redskab til at styre vores økonomi i Kristinegården. Bestyrelsen gennemgår jævnligt vedligeholdelsesplanen og prioriterer de forskellige projekter og initiativer.

For at kunne gennemføre vedligeholdelsesplanen fremlagde bestyrelsen på sidste generalforsamling et forslag om huslejestigning, som blev vedtaget. I regnskabet for 2019 kan I se, at der er ubrugte midler til vedligeholdelse. Dette skyldes flere forhold; for det første er der projekter, vi ikke kan begynde på, før byfornyelsessagen er afgjort. For det andet er der projekter, som ikke vedrører byfornyelsen, men som bestyrelsen ikke har fundet kapacitet til at igangsætte i år. Det betyder på ingen måde, at midlerne "samler støv" – tværtimod så ser bestyrelsen ind i en lang række projekter, som skal finansieres af de ubrugte midler.

Disse vedligeholdelsesprojekter har vi gennemført i 2019/begyndelsen af 2020:

- a) Udskiftning af de sidste vinduer hos erhvervsandelene
- b) Gennemgang af kloaker
- c) Renovering og maling af hoveddøre

Låneomlægning

Generalforsamlingen gav i 2019 tilladelse til at omlægge vores lån, så længe det var samme beløbsramme og samme type lån.

Bestyrelsen har over en periode holdt øje med renten, således at vi kunne omlægge på det helt rigtige tidspunkt. På bestyrelsesmødet den 10. marts besluttede vi, at tiden var inde til at lægge lånet om. Herefter lukkede Danmark ned pga. Covid-19, og renten blev hævet. Lånet blev derfor ikke lagt om.

Bestyrelsen arbejder videre på en lånomlægning, når renten igen falder.

Altaner

Bestyrelsen har i løbet af 2019 arbejdet videre med altanprojektet. I marts valgte vi at tilknytte PJP som byggeteknisk rådgiver, og de har hjulpet med at skære projektet til. I februar 2020 afholdt vi et velbesøgt beboermøde, hvor PJP fremlagde projektet, og der var mulighed for at stille spørgsmål.



Andelshaverne har nu haft mulighed for at tilkendegive, om de ønsker altan. Materialet er samlet, og PJP har sendt ansøgning om myndighedsgodkendelse til Københavns Kommune.

Herefter vil et udbudsmateriale blive udarbejdet af PJP, som så skal sendes til altanleverandører. Når vi har valgt leverandøren, kan der udarbejdes et mere præcist budget, og andelshaverne skal underskrive en altanaftale.

Boligreguleringsloven §5,2. (Blackstone aftalen)

I slutningen af 2019 varslede regeringen indgreb i boligreguleringslovens § 5,2 i forhold til investeringsselskabers opkøb af udlejningsejendomme i Danmark.

Den nye aftale om boligreguleringsloven blev indgået i januar 2020, og den kan få økonomisk betydning for andelsboligforeninger. For at beskytte andelsboligejerne giver den nye politiske aftale andelsforeninger mulighed for at anvende/fastholde en gældende valuarvurdering.

Da vores andelskrone har været fastlåst i en årrække i forbindelse med byfornyelsesprojektet og er baseret på den offentlige vurdering fra 2012, ville det betyde, at vi skulle fastholde denne vurdering, til der kommer en ny offentlig vurdering. Der er p.t. ikke nogen sikker information om, hvornår der kommer nye offentlige vurderinger.

Det er bestyrelsens opgave at sikre en tidssvarende værdisætning af foreningen i forhold til det øvrige marked. Værdisætningen har blandt andet en indflydelse på ejendommens og den enkelte andelshavers muligheder for optimal finansiering.

Det blev anbefalet af vores administrationsselskab Newsec og andre eksperter på området at indhente en valuarvurdering. I tæt samarbejde mellem bestyrelsen og andelshaver Alaa Barky valgte bestyrelsen at reagere på udviklingen og følge anbefalingerne for at sikre værdien af foreningen.

På baggrund af valuarvurderingen har vores revisor udarbejdet et forslag til fastlæggelse af andelskronen, som tager højde for de kommende behov for lånoptagelse i foreningen. Dette forslag fremlægges til generalforsamlingen til afstemning.

Valuarvurdering, hensættelser og fastlæggelse af andelskronen

Bestyrelsen har med den valuar, som vi har valgt, været interesserede i at få en konservativ markedsværdisætning af ejendommen. Hertil kommer, at vi ønsker at sikre at ingen, hverken nuværende eller fremtidige, andelshavere sættes i den situation at stå med en andel som i en overskuelig fremtid og med p.t. kendte årsager falder så meget i værdi, at den er mindre værd, end det der skyldes i den. Dette betyder, at vi har hensat beløb til



de store investeringer, vi står overfor i en ikke alt for fjern fremtid, primært udskiftning af tag, byfornyelsesprojektet samt til et vist konjunkturbestemt udsving i markedet.

Salgsprocedure, herunder regler for el- og vvs-tjek

Bestyrelsen har i år strammet gevaldigt op på vores salgsprocedure. I 2015 vedtog generalforsamlingen, der ved alle salg skulle laves et el- og vvs-tjek. Dette for at sikre, at disse installationer var lovlige og ikke "gik i arv fra sælger til køber".

Denne procedure er desværre ikke blevet konsekvent implementeret, grundet udskiftning i bestyrelsesmedlemmer og to skift af vores faste administrator hos Newsec. Da vi fik ny administrator i slutningen af 2019 var det derfor en af første sager, vi tog fat på.

Bestyrelsen har i dialog med administrator udfærdiget en procedure for salg i forventning om at fremme lovliggørelsen af el- og vvs-installationer i Kristinegårdens andele. Sammen med administrator vil bestyrelsen sikre, at ingen salg gennemføres uden et el- og vvs-tjek.

Hvis du påtænker at sælge din lejlighed, er det derfor en god ide at kontakte vores administrator Vanja i god tid, da det kan tage tid at få gennemført el- og vvs-tjek samt udbedret evt. ulovlige installationer.

Salgsproceduren er vedlagt.

Fordøre afsluttes i 2020

Vores meget flotte fordøre i opgangene, som har været under renovering i et par år, vil blive lavet færdige i år. Vi håber, at I ligesom os glæder jer over det smukke resultat.

Gårdfællesskaber

Bestyrelsen har etableret en god kontakt og dialog med ejerne af bygningerne i Omøgade/Kristineberg og Sejerøgade/Kristineberg. De tre gårde udgør en fælles gård, og vi håber, at vi kan deles om gårdene med vores nye naboer til alles tilfredshed. Renoveringen af bygningen i Omøgade afsluttes snart, og vi ser frem til, at vi igen kan få glæde af gårdfællesskabet.

Haveudvalg

Haveudvalget og Anders bærer en stor del af ansvaret for, at vi alle kan nyde gården om sommeren. Gården er et vigtigt sted for mange af vores andelshavere og børnene i foreningen. Bestyrelsen og haveudvalget ønsker derfor, at så mange som muligt kommer med input og ønsker til gården. Har man ønsker eller forslag til forbedringer, kan de sendes til: kontakt@kristinegaarden.dk

I 2019 afholdt haveudvalget to havedage, og bestyrelsen vil gerne takke alle andelshavere, som har givet et nap med og var med til gøre vores gård fin og rar at være i.



Anders' betragtninger over de daglige opgaver i Kristinegården

Jeg har siddet og bladret mine arbejdsdagssedler for året 2019 igennem og har derigennem set, at der især er to rutiner der ofte går igen. Det drejer sig om papcontainerne og om legetøj. Jeg bruger en del tid på at lægge pap sammen, skære det i passende stykker, fjerne flamingo, papir eller plastik fra de kasser der smides hele i papcontainerne. Den anden ting er børnenes legetøj, som desværre lidt for ofte ligger og flyder på gangarealerne, så man let kan falde over det. Det sidste prøvede jeg selv i sommer, hvor jeg faldt over et løbehjul og brækkede et håndled. Jeg sætter dagligt legetøj på plads, og det har så den fordel, at jeg kan kassere det legetøj, der er itu, inden det bliver til fare for børnene.

Det ville være en stor hjælp, hvis I vil hjælpe med at få styr på pappet og hvis forældrene vil hjælpe børnene med at rydde op efter sig!

Det var så den sure vicevært - nu kommer Anders!

Generelt kører affaldssorteringen ellers på skinner. Som vicevært har jeg ikke ret meget arbejde med BIO affald, metalskrot, papir og plastikaffald. Jeg ser dagligt til alle de forskellige affaldstyper, og hvis jeg ser fejlsorterede objekter, fjerner jeg de enheder, der er umiddelbare synlige og lægger dem i de rigtige beholdere. Der er en del mere arbejde med storskralsrummet og med farligt affald. Farligt affald, flasker/glas, stor elektronik o.l. skal bestilles særskilt og klargøres til afhentning.

En anden daglig rutine er at feje fortovet rundt om Kristinegården og inde i gårdene. Cykelskurene, arealerne under cyklerne langs murene og kælderhalsene bliver fejjet efter behov.

Der er mange små og store rutiner der bliver udført med uger eller måneders mellemrum fx. græsslåning, beskæring af træer, vinter- og sommerjustering af dørenes pumper og mange andre opgaver ude og inde, oppe og nede - inde på Kristinegårdens areal og nogle gange ude i byen. I skal være velkomne til at melde ind, hvis der er områder I synes, der skal have lidt mere opmærksomhed!

I år blev de fleste træer desværre ikke beskåret på grund af Corona, det var blevet for sent, da jeg kom tilbage – det må blive til næste år.

Bestyrelsen pålægger også viceværten opgaver af forskellig karakter, så arbejdsdagen går ikke kun med rutineopgaver. Her kan der være tale om kontakt til beboere, håndværkere, bestilling af opgaver, tilsyn med pågående arbejder eller helt almindeligt administrativt arbejde o.l.

Endelig er der de opgaver, der bliver meldt ind af jer beboere, og det er vigtigt, at I melder ind, når der er noget, der ikke er i orden med vores ejendom eller friarealer. Det er lige fra manglende pærer i kældre over dørtelefoner, der ikke virker, til løse tagsten eller rotter på



loftet! Der ville være mange flere opgaver, der ikke blev løst, hvis ikke I gjorde os opmærksomme på problemets eksistens.

SÅ TAK FOR HJÆLPEN OG JEG SER FREM TIL ENDNU ET GODT ÅR SAMMEN MED GAMLE FRU KRISTINEGÅRDENS AKTIVE BEBOERE.

Omstrukturering i bestyrelsen

I januar valgte Ole Lysholdt at træde tilbage som formand i bestyrelsen, da han fraflytter foreningen og derfor ikke kunne fortsætte i bestyrelsen. Bestyrelsen takker Ole for det store arbejde for foreningen.

Bestyrelsen valgte Christina Holbøll som ny formand.

Ny kontaktperson hos Newsec

Kristinegården har fået ny kontaktperson hos Newsec. Vores nye kontaktperson hedder Vanja Dragojevic.

Vanja kan kontaktes på telefon: 45 26 86 60

Mail: vdr@newsec.dk

I vil møde Vanja på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i AB Kristinegården

Christina Holbøll Formand	Andreas Moesgaard Næstformand	Anja Zernichov Sekretær
Anne Nørgaard Bestyrelsesmedlem	Jesper U. Pedersen Bestyrelsesmedlem	Mikael Bredsdorff Bestyrelsesmedlem
Rene Hansen Bestyrelsesmedlem	Lars Larsen Suppleant	Anders Jacobsen Vicevært