

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFOR- SAMLING I A/B KRISTINEGÅRDEN

År 2020, torsdag, den 2. juli, kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kristinegården på adressen: Symbion konferencecenter, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

Der vil være følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning, vedlagt nærværende indkaldelse.
3. Orientering om byfornyelsen, v/Erik Larsson/NJORD og Jacob Lemche/PJP.
4. Fremlæggelse af årsrapport for 2019. Årsrapport er vedlagt.

På baggrund af valuarvurderingen og vedligeholdelsesplanen er der hensat kr. 57.655.000,- til vedligeholdelse samt eventuel værdiforringelse af ejendommen. Herudover er byfornyelsessagen driftsført med kr. 30.000.000,-.

I forlængelse heraf indstiller bestyrelsen en andelskrone stor kr. 1.172,18.

5. Fremlæggelse af budget for 2020. Budget er vedlagt
6. Forslag
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af foreningens vurderingsprincip og har i den forbindelse indhentet en valuarvurdering.
 - b) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteusving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning inden for samme finansieringsprofil. Grunden til at bestyrelsen ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er et dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.
7. Valg af bestyrelse.

Valg til bestyrelsen:

Anja Zernichov på valg i 2020

Jesper Pedersen på valg i 2020

Mikael Bredsdorff på valg i 2020

Rene Hansen på valg i 2020

Valg af suppleanter

Lars Larsen på valg i 2020

Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg:

Christina Holbøll	på valg i 2021
Andreas Christiansen	på valg i 2021
Anne Nørgaard (erhverv)	på valg i 2021

Alle der er på valg genopstiller.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Christina Holbøll bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Vanja Dragojevic fra Newsec.

Som referent blev valgt: Jeanette Rasmussen fra Newsec.

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

Der var repræsenteret 78 andelshavere ud af i alt 134, heraf 20 ved fuldmagt. Tilstede var advokat Erik Larsson og Jacob Lemche dog kun til og med punkt 3.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning, vedlagt nærværende indkaldelse.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til beretningen, som er vedlagt nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Orientering om byfornyelsen, v/Erik Larsson /NJORD og Jacob Lemche/PJP.

Der blev orienteret om byfornyelsessagen.

Punkt 4. Forelæggelse af årsrapport 2019.

Dirigenten besluttede med forsamlingens samtykke at behandle punkt 6. a. inden gennemgangen af årsrapporten 2019 og vedtagelse af andelskronen.

6. a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af foreningens vurderingsprincip og har i den forbindelse indhentet en valuarvurdering.

Bestyrelsen motiverede sit forslag om ændring af foreningens vurderingsprincip.

Der startede herefter en kort debat. Der var overvejende positiv stemning for bestyrelsens forslag.

Efter en kort debat blev forslaget til sat afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 71 for, 5 imod og 1 blank.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2019, som udviste et overskud stort kr. 808.505,-.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2019 blev godkendt.

Efter godkendelse af årsregnskabet for 2019, gennemgik dirigenten bestyrelsens forslag til andelskrone. Bestyrelsen motiverede deres forslag til andelskronen og understregede, at det var med et ønske om at finde en balance der både sikrer foreningen og samtidigt tilgodeser den enkelte andelshaver.

Bestyrelsens forslag til andelskrone udgjorde kr. 1.172,18.

Der var indkommet forslag (Forslag 1) fra andelshaver Søren Simonsen

"Undertegnede ønsker i forbindelse med den kommende generalforsamling, at få oplyst den eksakte valuarvurdering og samtidig stille forslag, at foretage afstemning om den fulde vurdering."

Søren Simonsen motiverede forslaget.

Det blev præciseret, at Søren Simonsens forslag indebar, at der ingen hensættelser vil være til hverken vedligeholdelse eller værdiforringelse.

Det startede herefter en debat med holdninger for og imod bestyrelsens forslag ctr. det indkomne forslag fra Søren Simonsen.

Andelshaver Jonas Dunkan fremsatte herefter et modforslag til både bestyrelsens forslag om andelskrone samt Søren Simonsens forslag til andelskrone. Modforslaget til andelskronen indebar, at der ikke skulle henlægges til værdiforringelse, men kun til vedligeholdelse.

Debatten fortsatte og alle andelshavere fik mulighed for at ytre deres holdning til forslagene af alle tre forslag om andelskronen.

Dirigenten besluttede, at sætte de 3 forslag til afstemning således, at man stemte ”ja” til én af de tre foreslåede andelskroner og ”nej” til de øvrige.

Efter afstemningen, optællingen af stemmerne, blev der udvist usikkerhed om afstemningsmetoden, hvorfor dirigenten og bestyrelsen besluttede, at stemme om forslagene til andelskronen, på anden vis.

Afstemningsmetoden der blev anvendt ved anden afstemning var der tilslutning af fra de fremmødte. Der stemtes således – man markerede på stemmesedlen, hvilken andelskrone man ønskede. Herefter ville det forslag til andelskronen, som havde opnået færrest stemmer udgå og de to forslag med flest stemmer, blive sat til afstemning igen.

Afstemning 1:

Bestyrelsens forslag til andelskrone: 37 stemmer.

Jonas Dunkans forslag til andelskrone: 20 stemmer.

Søren Simonsens forslag til andelskrone: 15 stemmer, **forslaget faldt.**

Herefter udgik Søren Simonsens forslag til andelskrone og der stemtes om bestyrelsens forslag om andelskrone og Jonas Dunkans forslag til andelskrone.

Afstemning 2:

Bestyrelsens forslag til andelskrone: 36 stemmer.

Jonas Dunkans forslag til andelskrone: 35 stemmer

Samt en blank stemme.

Dirigenten konstaterede, at der havde været fremmødte der havde udvandret af generalforsamlingen.

Bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. stort 1.172,18 blev vedtaget.

Dirigenten har efterfølgende drøftet afstemningerne med Newsec's jurist.

Det er blevet bekræftet, at der ikke er noget til hinder for, at anvende den ene eller den anden form for afstemning. Dette er noget dirigenten beslutter på generalforsamlingen. Dirigenten valgte således, at ændre afstemningsmetoden for, at imødekomme andelshaverne.

Til orientering blev udfaldet af alle tre afstemninger, at bestyrelsens forslag til andelskrone blev vedtaget.

Punkt 5. Forelæggelse af budget for 2020.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2020. Dirigenten oplyste, at der var angivet en fejlagtig stigning i boligafgiften. Det blev præciseret, at stigningen skulle svare til nettoprisindeks, med virkning fra 1/2-2020. Dette blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2013.

Dirigenten oplyste, at budgettet vil blive tilrettet og vedlagt nærværende referat.

Budgettet for året 2020 blev herefter vedtaget, som er vedlagt nærværende referat.

Punkt 6. Forslag

Der var indkommet forslag fra bestyrelsen.

b) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteusving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning inden for samme finansieringsprofil. Grunden til at bestyrelsen ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er et dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.

Det blev præciseret, at forslaget alene omhandler omlægning af de eksisterende lån og ikke optagelse af nye lån. Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Der var fem indkomne forslag som blev behandlet. "Forslag nr. 1" blev behandlet under punkt 4.

"Forslag nr. 2:

Der stilles hermed forslag til Bestyrelsen for Kristinegaarden om at undersøge muligheden for at installere et vandblødgøringsanlæg (www.bwt.dk) i ejendommen, herunder de økonomiske og miljømæssige konsekvenser samt drikkevandskvalitet.

Motivering for forslaget / Fordelene ville være:

- *Kalkfrit vand giver store besparelser på drifts- og varmeregningen, energiforbruget mindskes*
- *Brug af kemikalier reduceres, eksempelvis kalkfjerner, afløbsrens mm.*
- *Reduceret forbrug af shampoo, skylle- og vaskemidler.*
- *Vand, te og kaffen smager bedre*
- *Færre reparationer af cisterner, toiletter og vandhaner.*

Britt Sorth, L60"

Forslagsstiller motiverede sit forslag, hvorefter Mikael fra bestyrelsen kunne oplyse, at HOFOR planlægger, at Københavns Kommune inden for en overskuelig årrække skal forsynes med blødere vand.

Forslagsstiller trak efterfølgende forslaget tilbage.

"Forslag nr. 3:

Der stilles hermed forslag om ændret / præciseret (på sidste GF blev en stor ændring på 10% vedtaget ved simpelt flertal) procedure i forhold til afstemningsregler i forbindelse med huslejestigninger.

Motivering for forslaget:

- *De seneste års huslejestigninger betyder, at enlige forsørgere, ældre, unge og andre med begrænset økonomisk formående kan være udfordret i forhold til at kunne blive boende. Vi skal værne om vores diversitet i beboersammensætningen i Kristinegaarden og undgå at blive en forening for den elitære del af vores samfund.*
- *Vi skal forsøge at sikre balancen mellem huslejeniveau og ambition for ejendommen — vi er trods alt kun en forening beliggende på en af Københavns mest trafikerede indfaldsveje og ikke en eftertragtet forening på indre østerbro. Så hvis huslejeniveauet kommer for højt op, vil det være muligvis være vanskeligt at få solgt en andel.*
- *Det høje huslejeniveau har afskåret en del andelshavere for at få altan, da mange har nået deres maksimale niveau for husleje. Endvidere vil Corona få indflydelse på mange menneskers arbejdssituation og derfor bør der måske overvejes en fastfrysning af huslejen for en periode og på den måde sikre at andelshavere i Kristinegaarden ikke skal gå fra hus og hjem, hvis de skulle blive afskediget.*
- *Et regneeksempel: huslejestigning fra 2018-2019 på 13,3% og fra 2019-2020 på 16,7% Med forslaget sikrer vi, at så mange andelshavere som muligt bliver hørt og har indflydelse på beslutninger om huslejestigninger.*

Der stemmes om at tilføje følgende formulering i Kristinegaardens vedtægter:

"Ved beslutninger om huslejestigning kræves, at mindst 2/3 af selskabets medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget.

Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, afholdes en ny generalforsamling, der med samme kvalificerede flertal kan godkende forslaget uanset antallet af de mødte medlemmer."

Britt Sorth, L60"

Briit motiverede sit forslag og var af den holdning, at stigninger i boligafgiften ikke blev sat til afstemning, men blot var en del af budgettet.

Bestyrelsen kunne oplyse, at der på sidste års generalforsamling var et særskilt punkt på dagsorden, som omhandlede stigning i boligafgiften.

Dirigenten oplyste, at det ikke er almindelig kutyme, at en almindelig boligafgiftsstigning skal ske med kvalificeret flertal, dette vil alene besværliggøre arbejdet for bestyrelsen.

Alle andelshavere modtager indkaldelserne til generalforsamlingerne og der bliver lagt et stort stykke arbejde i, at udarbejde indkaldelsen således, at de der ikke giver møde på generalforsamlingen har været informeret, så de aktivt kan tage stilling til om de vil give møde eller ej. Det anses således, at de andelshavere der ikke giver møde på generalforsamlingen, har givet deres stillestående accept.

Forslaget blev efter den kortere debat sat til afstemning.

Forslaget faldt, da 16 stemte for, 37 imod.

Forslag nr. 4:

"Baggrund:

Efter generalforsamlingen 2019 var der nogen spørgsmål til referatet jeg ønskede at få besvaret.

Jeg fik følgende svar fra bestyrelsen den 10. maj 2019:

"Bestyrelsen retter ikke referater fra generalforsamlinger inden udsendelse til andelshaverne.

Det er bestyrelsens holdning, at referatet tilhører alle andelshavere i Kristinegården og derfor ikke skal rettes og/eller korrigeres af andre end andelshaverne selv. Alle ser referatet på samme tid.

Referatet er i den form, som referenten har refereret fra den givne aften. Det er Newsec alene, der skriver, refererer, retter og udsender."

Dette er en klar ændring af procedure og håndtering af generalforsamlingens referat fra tidligere bestyrelse.

Der stilles derfor forslag om at Kristinegaardens bestyrelse udarbejder en procedure for følgende:

- *Godkendelse af Generalforsamlingens referat*
- *Indsigelser til Generalforsamlingens referat*

Motivering:

En referent kan ikke godkende sit eget referat. Det er ganske enkelt svært at sikre en korrekt gengivelse af beslutning for hvert eneste punkt på en dagsorden, specielt hvis referenten deltager i diskussionen.

Bestyrelsen, der repræsenterer ejendommen, bør være garant for et retvisende referat og sikre at evt. efterfølgende indsigelser bliver behandlet og håndteret.

Eva WallstrOm

Lyngbyvej 52, 4.s.”

Bestyrelsen oplyste, at de synes det er en god ide, at have en procedure for godkendelser af referat.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 5:

”Ønske om at det tillades at holde hund i Kristinegaarden.

Ønsket ændring til husorden.

Husdyrhold

Det er ikke tilladt at holde hunde i Kristinegaarden. Såfremt man i en kortere periode passer en hund for andre (ferie, sygdom eller lign.) skal dette meddeles bestyrelsen med angivelse af den forventede periode.

Den må under ingen omstændigheder luftes/medtages i gårdene.

Andet husdyrhold skal ske uden gene for de øvrige beboere. Katte må af hensyn til børnenes sandkasser kun medtages i gården(e), såfremt de er i snor.

Særligt vedrørende førerhunde for blinde tillades disse, i det omfang de dokumenterede har modtaget den nødvendige træning. Særligt vedrørende tjenstehunde ansat i det offentlige, herunder politiet, indgår i målrettet træning, og opfylder kravene som tjenstehund. Endvidere må hunde ikke have en adfærd, der er til gene for de omkringboende, De omkringboende skal tilbydes mulighed for introduktion af hunden. Intet ophold på fællesarealer mv. gælder fortsat, også for tjenstehunde.

Bestyrelsen skal årligt modtage dokumentation for, at hunden fortsat indgår som tjenstehund. Finder bestyrelsen, at ovennævnte ikke er opfyldt, kan de til enhver tid give påbud om, at hunden skal fjernes.

ÆNDRES TIL:

Husdyrhold

Husdyrhold skal ske uden gene for de øvrige beboere. Katte må af hensyn til børnenes sandkasser kun medtages i gården(e), såfremt de er i snor. Hunde må under ingen omstændigheder luftes/medtages i gårdene.

Særligt vedrørende hunde: Hundene SKAL overholde dansk lovgivning.

Særligt vedrørende førerhunde for blinde: Tillades i gården i snor og evt. efterladenskaber fjernes af ejer.

Finder bestyrelsen, at ovennævnte ikke er opfyldt, kan de til enhver tid give påbud om, at hunden skal fjernes.

*Tine & Jesper Pedersen
Sejrøgade 3, 4. tv”*

Forslagsstiller motiverede sit forslag, hvorefter en debat med holdninger for og imod forslaget startede. Der var ikke overvejende positiv stemning for forslaget, som blev sat til afstemning.

Forslaget faldt, da 6 stemte for, resten imod.

Punkt 7. Valg til bestyrelsen

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Anja Zernichov, Jesper Pedersen, Mikael Bredsdorff og Rene Hansen - for to år. Alle blev genvalgt med applaus.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Christina Holbøll	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Andreas Christiansen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Anne Nørgaard (erhverv)	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Anja Zernichov	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Jesper Pedersen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Mikael Bredsdorff	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Rene Hansen	på valg 2022

Som 1. suppleant blev Lars Larsen genvalgt og Asger Regnleik Midjord Rasmussen ønskede, at stille op som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år, med applaus.

Punkt 8. Valg af administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator.

Punkt 9. Valg af revisor

Bestyrelsen fik generalforsamlingens bemyndigelse til, at antage ny revisor, da der har været mange fejl i tidligere regnskab.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Cykler der er sat op af muren, skal fjernes.
- Badeværelser der ikke er registreret. kontakt Andreas fra bestyrelsen.
- Opdatering af husorden.
- Porten skal holdes lukket. Det blev oplyst, at man kan "trykke på knappen" til porten, så nulstilles denne.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 23:26 og takkede for god ro og orden.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Andreas Moesgaard Christiansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-895957706978
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2020 kl.: 07:26:02
Underskrevet med NemID

Anja Zernichov

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-648532478646
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2020 kl.: 20:31:45
Underskrevet med NemID

Rikke Anne Nørgaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-791883341281
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2020 kl.: 09:23:09
Underskrevet med NemID

Christina Holbøll

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-010749134900
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2020 kl.: 21:31:06
Underskrevet med NemID

Jesper Ulrich Pedersen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-280015548898
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2020 kl.: 20:41:44
Underskrevet med NemID

Mikael Bredsdorff

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-450464983378
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2020 kl.: 16:54:22
Underskrevet med NemID

Rene Hansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-993998377888
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2020 kl.: 22:07:41
Underskrevet med NemID

Vanja Dragojevic

Dirigent /Administrator NEM ID
PID: 9208-2002-2-506136657948
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2020 kl.: 19:38:52
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d18327a2Nxz240154438