

## Referat af ekstraordinær generalforsamling i Andelsselskabet Kristinegården

Som blev afholdt

**Torsdag, den 16. maj 2019 kl. 19.00**

på kontoret Lyngbyvej 56 st. (Der vil være adgang både fra gården og gaden).

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Endelig vedtagelse af vedtægtsændring jf. vedlagte bilag.

På den ordinære generalforsamling der blev afholdt torsdag, den 11. april 2019, var der ikke nok fremmødte til endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer.

På den ordinære generalforsamling, blev det efter afstemningen af forslaget vedr. budget generalforsamling fejlagtig konstateret, at forslaget om budget generalforsamling blev vedtaget. Bestyrelsen og administrator har efterfølgende konstateret, at dette ikke er korrekt. I henhold til foreningens vedtægter § 23, skal 2/3 af de tilstedeværende stemme for et forslag omkring ændring af vedtægerne.

På den ordinære generalforsamling var fremmødt 56 andelshavere inkl. fuldmagter, derfor skulle 38 stemme for forslaget, resultatet af afstemningen var således:

For: 33

Imod: 22

Blank: 1.

Forslaget kan derfor ikke overgå til den ekstraordinære generalforsamling.

Af vedlagte bilag fremgår, hvilke forslag der skal stemmes om.

Forslagene kan vedtages uanset antallet af fremmødte.

### Ad 1) Valg af dirigent og referent.

Tommy Kronborg fra Newsec blev valgt som dirigent og referent, dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Der var fremmødt 27 andelshavere inkl. fuldmagter.

Forslagene skal vedtages med 2/3 af de fremmødte.

Ad 2) Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer jf. vedlagte bilag.

Ændringsforslag 1 blev vedtaget.

Ændringsforslag 2 blev vedtaget.

Ændringsforslag 3 blev vedtaget.

Ændringsforslag 4 blev vedtaget.

Ændringsforslag 5 blev vedtaget.

Ændringsforslag 6 blev vedtaget.

Ændringsforslag 8 blev vedtaget.

Ændringsforslag 9 blev vedtaget.

Dirigenten oplyste, at vedtægterne vil blive renskrevet og sendt til alle samt lagt på foreningens hjemmeside.

Da der ikke var flere punkter på dagsorden hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.



Tommy Kronborg

dirigent.



## Forslag til ændringer af vedtægter

Bestyrelsen har haft Mortang advokater til at gennemgå vores vedtægter for sikre, at de overholder gældende lovgivning samt nogle mindre revideringer.

Det har ført til 11 ændringsforslag til vores vedtægter. Til generalforsamlingen kommer advokatfuldmægtig Bjørn Hjelm fra Mortang, som vil kunne svare på spørgsmål.

### Ændringsforslag 1:

Det foreslås, at den nuværende bestemmelse tilrettes således, at selskabets navn fremgår direkte. Den foreslåede ordlyd er som følger:

*"(§ 1) Selskabets navn er Andelsselskabet Kristinegården."*

Forslaget er alene en præcisering af det gældende navn, men bør indføres da selskabets navn i henhold til erhvervsstyrelsen ikke fremgår med anførselstegn.

### Ændringsforslag 2:

Det fremgår i dag af selskabets vedtægter, hvor man har placeret sin konto til brug for medlemmernes indbetaling af bidrag. Forslaget vil ændre dette, da det er uhensigtsmæssigt at have en detailbestemmelse om foreningens placering af bidragskonto. Der foreslås følgende ordlyd:

*"(§ 3) ... Bidrag til andelsselskabet indbetales af andelshaverne månedligt forud til andelsselskabets konto, der fremgår af opkrævningen og endvidere kan oplyses af administrator på forespørgsel."*

### Ændringsforslag 3:

Følgende ændring er nødvendig, da selskabet, jf. § 12, har vedligeholdelsespligten på altanerne.

Såfremt den nuværende ordlyd ikke ændres, vil andelsmedlemmer ikke nødvendigvis kunne pålægges eventuelle udgifter til udskiftning af altanerne. Der foreslås følgende ordlyd:

*"(§ 3) ... Skulle foreningen på sigt være nødsaget til at udskifte altanerne, og dette kræver finansiering i form af hjemtagelse af lån, skal forbedringstillægget ændres, sådan så det afspejler lånets ydelser, ligesom tillægget gjorde ved altanernes oprindelige vedtagelse."*

### Ændringsforslag 4:

Med denne præcisering ønsker bestyrelsen at ensarte andelsselskabets handler, så den generelle kvalitet og sikkerhed i andelene har samme grundniveau. Der foreslås følgende ordlyd:

ANDELSSKABET  
KRISTINEGÅRDEN



*"(§ 7) I forbindelse med overdragelse af andelsboligen, skal der udarbejdes en vurdering af andelen. Vurdering skal foretages af en af bestyrelsen anvist vurderingsmand.*

*Inden vurderingsmandens gennemgang skal der udføres EI- og VVS-tjek, udarbejdet af en af bestyrelsen anvist autoriseret EI-installatør og VVS-installatør.*

*Omkostningerne til vurderingsmand samt første EI- og VVS-tjek deles ligeligt mellem sælger og køber.*

*Såfremt der er anmærkninger ved EI- og/eller VVS-tjek, skal sælger for egen regning udbedre disse og herefter forevise anmærkningsfrie EI- og VVS-tjek.*

*Omkostningerne til eventuelle nye EI- og/eller VVS-tjek skal afholdes af sælger.*

*Bestyrelsen kan ikke godkende handlen, førend der foreligger vurderingsrapport og anmærkningsfrie EI- og VVS-tjek."*

**Ændringsforslag 5:**

**Forslaget skyldes, at bestyrelsen påtager sig et unødvendigt ansvar ved at tillade henstand til et medlem. Det foreslås, at følgende afsnit slettes fra vedtægterne:**

*"(§ 8) I særlige tilfælde, hvor sygdom, arbejdsløshed eller lignede uforskyldte omstændigheder måtte tale derfor, kan bestyrelsen når anmodning herom fremsættes give henstand med betalingen af boligafgiften i indtil 3 måneder."*

**Ændringsforslag 6:**

**Dette ændringsforslag stilles for at sikre, at vores paragraf omkring vedligehold er opdateret i forhold til nuværende lovgivning. Der foreslås følgende ordlyd:**

*"(§ 12) Den indvendige vedligeholdelse af medlemmernes andelslejemål (bolig såvel som forretning) påhviler alene andelshaveren. Undtaget fra andelsmedlemmernes vedligeholdelsespligt er alle lodrette rør, der tilfalder andelsselskabet.*

*Yderligere er foreningens fælles varmeanlæg undtaget, herunder samtlige radiatorer i medlemmernes andelslejemål.*

*Det er alene foreningen der må udskifte og vedligeholde radiatorene og disses rør.*

ANDELSSELSKABET  
KRISTINEGÅRDEN



Ved skader i andelshavernes andelslejemaal (bolig såvel som forretning), der skyldes forhold ved den fælles ejendom afholder andelselskabet udgifterne til udbedring af potentielle skader."

~~Ændringsforslag 7:~~

~~Følgende ændringsforslag ændrer kravet omkring, hvordan bestyrelsen er sammensat ved at fjerne den præmarkede plads til en erhvervsdrivende. Det skyldes, at foreningen gennem de seneste år har haft svært ved at rekruttere til denne plads. Ændringsforslag 7, 8 og 9 hænger sammen og er en konsekvens af hinanden, og de bør behandles samme uanset om de alle vedtages eller forkastes. Der foreslås følgende ordlyd:~~

~~"(§ 14) Selskabets generalforsamling vælger, blandt sine andelshavere, 7 bestyrelsesmedlemmer.~~

~~Selskabets generalforsamling vælger herefter, blandt sine andelshavere, 2 suppleanter til bestyrelsen. Opbruges suppleanterne i en valgperiode, kan bestyrelsen, om nødvendigt, være selvsupplerende indtil næste ordinære generalforsamling.~~

~~Bestyrelsen fastsætter og vedtager sin egen forretningsorden."~~

Ændringsforslag 8:

"(§ 17) Bestyrelsen afholder møde så ofte formanden finder det nødvendigt, eller efter begæring fra 4 bestyrelsesmedlemmer. Indkaldelse til bestyrelsesmøde skal, om muligt, ske med mindst 8 dages varsel.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når der er indkaldt i henhold til vedtægternes regler herom og mindst 4 bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Beslutninger vedtages ved simpel stemmeflerhed. Intet bestyrelsesmedlem kan deltage i forhandlinger, eller stemme i sager, hvor denne direkte eller indirekte er inhabil.

Bestyrelsen fører referat, der underskrives af alle tilstedeværende medlemmer."

Ændringsforslag 9:

"(§ 18) Bestyrelsesmedlemmer vælges forskudt på selskabets ordinære generalforsamling for 2 år af gangen således, at 3 medlemmer vælges det ene år og 4 det næste.

Genvalg af bestyrelsesmedlemmer kan finde sted. Bestyrelsen vælger selv sin formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsesmedlemmer modtager ikke løn, men kan få dækket direkte udgifter til telefon og kontorhold, der måtte opstå som følge af bestyrelsesarbejdet."

Viceværtten  
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](mailto:Kontakt@kristinegaarden.dk)

Administrator  
Newsec/Dataca  
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@newsec.dk](mailto:jaf@newsec.dk)

ANDELSSELSKABET  
KRISTINEGÅRDEN



~~Ændringsforslag 10:-~~

~~Bestyrelsen foreslår at vi i fremtiden afholder to årlige generalforsamlinger. En ordinær, som vi kender det fra i dag, samt en budget generalforsamlingen, hvor budget vedtages. Dette gør vi for lave bedre økonomistyring, så budgettet er kendt og vedtaget fra årets start og ikke først i april måned. Ændringsforslag 10 og 11 hænger og er konsekvenser af hinanden og bør enten begge vedtages eller forkastes. Der foreslås følgende ordlyd:~~

~~"(§ 19) Generalforsamlingen er andelsselskabets øverste myndighed. Alle andelshavere og personer fra dennes husstand har adgang til generalforsamlingen mod forevisning af gyldigt andelsbrev. Selskabets administrator samt personer inviteret af bestyrelsen har ligeledes adgang til generalforsamlingen."~~

~~Selskabet afholder årligt 2 generalforsamlinger, én ordinær generalforsamling samt en budget generalforsamling:~~

~~Vi foreslår, at der til vedtægternes § 20 tilføjes følgende afsnit om budget generalforsamlingen:~~

~~Ændringsforslag 11:-~~

~~"(§ 20) Dagsordenen på budget generalforsamlingen, der afholdes i november måned hvert år, skal indeholde følgende punkter:~~

- ~~1. Valg af dirigent~~
- ~~2. økonomisk beretning~~
- ~~3. Forslag der påvirker budgettet~~
- ~~4. Godkendelse af budget"~~