

Referat – ordinær generalforsamling for Andelsselskabet Kristinegården.

År 2004, torsdag den 22. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for andelsselskabet Kristinegården i den Kinesiske Restaurant (tidligere Øbrohus), Jagtvej 219, 2100 København Ø.

Der var i alt fremmødt 37 andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt og administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Ad.1. – Valg af dirigent.

Bestyrelsesmedlem Jakob Jensen bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent. Uffe Bierfelt blev valgt, og han konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med 14 dages varsel og anså indkaldelsen for rettidig samt generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. Dagordenen blev gennemgået.

Ad.2. – Beretning og regnskab samt budget.

Formandens beretning var blevet udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen spørgsmål til beretningen, og denne blev godkendt, som den var forelagt.

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens årsregnskab med tilhørende andelsværdiberegning. Specielt bemærkede hun, at udgifterne til renovering af gården på i alt kr. 2.426.927 samt et kurstab i forbindelse med låneomlægning på kr. 889.256 var blevet udgiftsført i resultatopgørelsen. Dette bevirkede, at der var underskud i driftsregnskabet for 2003.

En andelshaver oplyste, at han fandt, at det var meget dyrt administrativt at få udfærdiget varme- og vandregnskab m.v.

Gårdrenoveringen blev debatteret. Bestyrelsen oplyste, at De efter lang tids forhandling med Baunsø havde fået igennem, at invalideparkeringspladserne skulle ud på vejen. Det forventes at der skal anvendes mellem kr. 30.000 til kr. 40.000 til fjernelse af hegnet mellem de to gårde. Der vil inden for kort tid blive afholdt 1. års gennemgang, hvor en del af garantisummen vil blive frigivet. En andelshaver nævnte, at træerne i Sejerøgården var ved at gå ud. Bestyrelsen hører gerne, hvis der er andre, som har observeret nogle mangler ved gården.

Der blev spurgt, om der var taget højde for lunkerne i gården. Hertil blev nævnt, at fliserne og kloakkerne ikke gik med i gårdrenoveringsprojektet, men kørte som særskilte projekter.

Endvidere blev det debatteret om faldunderlaget på legepladsen var i orden. Bestyrelsen oplyste, at dette indgik i gårdprojektet, og at arkitekten har oplyst, at dette er i orden.

Nedkørslen til Tupperware-bygningen blev ligeledes debatteret. Flere fandt, at det var uforsvarligt ikke at få gjort noget ved den, for hvis børn prøvede at hoppe over, ville de falde ca. 4 m. ned. Det blev aftalt, at bestyrelsen skulle prøve, om foreningen for egen regning kunne gøre noget for at sikre nedkørslen.

Regnskabet med tilhørende andelsværdiberegning blev godkendt, som det var forelagt.

Herefter blev budgettet for 2004 gennemgået. Der var ikke budgetteret med boligafgiftsstigning.

Der blev nævnt, at såfremt forslag c om telefon og omkostningsgodtgørelse blev nedstemt, ville budgetposten på kr. 18.000 blive udtaget af budgettet.

Budgettet blev godkendt med ovenstående kommentar.

Ad.3. - Forslag.

Forslag a)

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at kunne give tilskud på indtil kr. 300.000 pr. år i 10 år til reetablering af den bygningsmæssige del af den oprindelige facade samt at det udsendte regulativ for erhvervslokalernes facader og skiltning blev vedtaget.

Forslaget var motiveret af følgende:

”Inden for det sidste år har et udvalg under bestyrelsen i samarbejde med en arkitekt behandlet butiksfacaden til Lyngbyvej. Facaden mod Lyngbyvej har i mange år været et meget forsømt område, hvor man ud over en meget dominerende facadeskiltning har tilladt bygningsmæssige forandringer og ødelæggelser af det eksisterende bygværk.

Det er lidt trist, for den oprindelige bygning er tegnet af en i tiden kendt arkitekt og er en ganske karakteristisk bygning, som har en række spændende detaljer i murværket og i udformningen af pavillonerne, Grønnegården og hele udformningen af stueetagen.

Udvalget har sammen med arkitekten undersøgt facaden nærmere. Bag facadeskiltningen er den oprindelige facade stort set bevaret, men med masser af jern m.v. fra tidligere skiltning, som delvist har skadet murværket. Vi har genetableret de oprindelige facader for 2 af forretningerne, nemlig Lyngbyvej 42 t.v. og Lyngbyvej 58 t.v. På baggrund af disse eksempler er resten af facaden blevet gennemgået, og omkostningen til en fuldstændig tilbageførsel og renovering af facaden skønnes at være knap 2,5 mil. kr. (i 2003 priser). Det er dyrt, men vi får en markant og flot bygning i gadebilledet, og vi får vedligeholdt vor bygning, så vi ikke efterfølgende står med store udgifter til sprængte mursten og ombygning af urentable forretninger til boliger.

En renovering og helhedsplan af butiksfacaderne vil blive til glæde for beboerne, som kommer til at bo et mere attraktivt sted, og det vil blive til glæde for butikkerne, som vil få mulighed for at profilere sig inden for en smukkere ramme.”

Jakob Jensen begrundede endvidere forslaget med, at foreningen havde en god økonomi og at en flot og reetableret facade ville være til gavn for både erhvervslivet og boligandels haverne. Det var flot, at pavillonerne var blevet bevaret. Hvis regulativet blev vedtaget, var der således hårde begrænsninger til de erhvervsdrivende med hensyn til skiltning m.v.

Forslaget blev debatteret. Der blev bl.a. spurgt, hvor længe bestyrelsen forventede at taget ville holde endnu. Hertil blev svaret, at bestyrelsen forventede, at dette ville kunne holde ca. 20 år endnu. Endvidere blev der spurgt om, hvad de erhvervsdrivende sagde til projektet. Bestyrelsen oplyste, at de havde holdt et orienteringsmøde med de erhvervsdrivende, og alle var meget positivt stemte.

Der blev der spurgt, om foreningen kunne få offentligt tilskud til projektet. Hertil blev nævnt, at det havde bestyrelsen undersøgt, og der var desværre ingen muligheder herfor.

Der blev spurgt, om der var lavet brandsikring på ejendommen. Hertil blev nævnt, at det var der blevet foretaget for en del år siden.

Endvidere blev spurgt, om der ikke ville blive en stor farveforskel i stenene, når facaderne ikke bliver renoveret samtidig. Hertil oplyste bestyrelsen, at stenene blev smurt ind i noget slam fra tagrender og at bilosen fra Lyngbyvej hurtig ville udjævne farveforskelle. Den røde farve på cykelforretningen skyldes, at facaden for nogle år siden var blevet sandblæst af en tidligere ejer, og at der ikke var så meget at gøre herved.

Ved afstemning stemte 1 imod, 1 undlod at stemme og resten stemte for forslaget, som derved blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag b)

Som følge af at Kristinegårdens 18 opgange trænger til en gennemgribende renovering, havde bestyrelsen foreslået, at denne blev bemyndiget til at kunne bruge max. 200.000 kr. pr. opgang til renovering.

Forslaget var motiveret af følgende:

"Bestyrelsen har sammen med andelshaver Bente Nielsen udarbejdet et forslag til renovering af opgangene. Forslaget omfatter nyt el, istandsættelse af trapper, gulve, vægge, hoveddøre, samt nye dørtelefoner. Bestyrelsen har valgt at opgangen i Lyngbyvej 42 skal være den første. Planen er at 2 til 3 opgange renoveres om året, dvs. frem til år 2011."

Fanny Pedersen orienterende om projektet, og forslaget blev herefter debatteret.

En andelshaver fandt, at det ville være ønskeligt, at der var kommet noget mere information ud om, hvad der skulle laves, således at man ikke skulle tage stilling til et så stort projekt ud fra få liniers beskrivelse. Endvidere blev der spurgt, om det ikke var muligt og eventuelt billigere at stille alle andelshavere mere lige, ved f.eks. at renovere samtlige hoveddøre, udskifte samtlige dørtelefoner m.v. på en gang.

Der blev stillet modforslag om, at der skulle laves en prøveopgang, og at der herefter skulle tages stilling til projektet evt. på en ekstraordinær generalforsamling. Dette modforslag blev dog efterfølgende trukket tilbage.

Endvidere blev der foreslået, at der, inden der blev taget beslutning om projektet, skulle indhentes priser på, hvad det ville koste at lave en enkelt opgang, og hvad udgifterne ville blive, hvis opgangene skulle laves samtidigt.

Der blev spurgt, om der kommer nye brevsprækker i dørene, og om der kommer ens navneskilte. Hertil blev oplyst, at det gør der.

Bestyrelsen kom med et modforslag, der gik ud på, at bestyrelsen i det næste år kunne renovere 3 opgange, som beskrevet i forslaget, og at bestyrelsen på næste ordinære generalforsamling ville fremlægge en mere detaljeret plan inkl. priser m.v. for den efterfølgende renovering.

Ovenstående modforslag fra bestyrelsen blev enstemmigt godkendt.

Forslag c)

Bestyrelsen havde foreslået, at der kunne gives et årligt tilskud på op til 2.000 kr. til bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til dækning af telefon-, internet- og øvrige kontorudgifter ved aktiv deltagelse i bestyrelsesarbejdet.

Forslaget var motiveret af følgende:

"Selvom vi i bestyrelsen tilstræber i videst mulige omfang at lægge de administrative opgaver over til vor eksterne administration, er der alligevel i en ejendom af Kristinegårdens størrelse en lang række opgaver, som bestyrelsen og de enkelte bestyrelsesmedlemmer må indgå i løsningen af.

Ud over den løbende drift, henvendelser fra beboerne og reparationsarbejder er der større aktiviteter som gården, facaden, opgangene, og vi vil også meget gerne det kommende år udvide informationen til beboerne, så der dels kommer månedlige orienteringsopslag og dels en ajourført hjemmeside.

For at kunne klare alle disse opgaver må vi fordele arbejdet mellem de enkelte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter - og så sikre "fodslaget" med månedlige bestyrelsesmøder og e-mails. Det betyder i praksis, at bestyrelsesarbejdet også delvist kommer til at foregå hjemme ved skærmen.

Der er ikke i Kristinegården tradition for at betale honorar for bestyrelsesarbejdet; men vi synes dog, at det vil være rimeligt, at der blev ydet et tilskud til de udgifter til telefon m.v., som bestyrelsesarbejdet medfører."

Bestyrelsen nævnte, at der i dag var forbundet en del udgifter ved at være i bestyrelsen. Det var udgifter til telefon, internet og blæk til printer m.v., da meget materiale i dag bliver sendt rundt via mail.

Forslaget blev debatteret. En andelshaver nævnte, at han fandt, at noget af dette administrative arbejde kunne en ejendomsinspektør eventuelt gøre klar til bestyrelsen.

Ved afstemning stemte 2 blank og resten for, og forslaget var derved godkendt, som det var forelagt.

Ad.4. – Valg af bestyrelse.

På valg var Poul Werner Jensen, Kurt Larsen, Jens Jakob Jensen og Jim Bang-Møller. Alle var villige til genvalg. Endvidere opstillede Mikael Bredsdorff til bestyrelsen. Ved skriftlig afstemning blev Poul Werner Jensen, Jens Jakob Jensen Jim Bang-Møller og Mikael Bredsdorff valgt.

Som suppleant var Fanny Petersen villig til genvalg. Endvidere opstillede Kurt Larsen, Ellen Andersen og Anja Zernichov. Ved skriftlig afstemning blev Fanny Pedersen og Anja Zernichov valgt.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig som følger:

Formand:	Mikael Bredsdorff	(2 år)
Næstformand:	Poul Werner Jensen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Ulla Kancaie-Hansen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Marianne Sjøstrøm	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Jens Jakob Jensen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Jim Bang-Møller (erhverv)	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Kim Arrildskov (erhverv)	(1 år)
Suppleant:	Fanny Petersen	(1 år)
Suppleant:	Anja Zernichov	(1 år)

AP Statsautoriserede Revisorer og B&T Administration blev genvalgt.

Ad.5. – Eventuelt.

En andelshaver havde foreslået, at der bliver opsat en automatisk døråbner i porten, men forslaget var ikke indkommet rettidigt, hvorfor det ikke blev behandlet som et egentlig forslag. Bestyrelsen oplyste, at de synes at det er en god ide, hvilket også mange af de tilstedeværende syntes. Bestyrelsen vil indhente et tilbud herpå, og hvis det kan indeholdes under den almindelige drift af ejendommen, vil ejendommen muligvis få dette etableret.

En andelshaver spurgte, om brandalarmerne på køkkentrapperne bliver kontrolleret. Hertil svarede bestyrelsen, at det burde de, men de er ikke blevet kontrolleret for nyligt. Bestyrelsen vil følge op på, at brandalarmerne bliver kontrolleret med jævne mellemrum.

En andelshaver spurgte, om beboerne ikke selv kan istandsætte havemøbler m.v. Bestyrelsen oplyste, at dette skal koordineres med bestyrelsen så farvevalg m.v. bliver ens i ejendommen. Endvidere blev oplyst at grill mv. ligeledes er nedslidte. Bestyrelsen vil tage problemstillingen op på næste bestyrelsesmøde.

Der blev foreslået, at der kommer noget lys op ved Tupperware-bygningen.

Det blev spurgt, hvad der er sket med de tidligere nedsatte internetudvalg. Hertil blev oplyst, at disse er gået i opløsning.

Det blev nævnt, at taget trænger til understrygning i Sejerøgade 1 og 3 samt i Lyngbyvej 58 ved køkkentrappen. Bestyrelsen vil få set herpå.

Der blev henstillet til, at man ikke skodder cigaretter over det hele i gården, men bruger de opstillede askebægre. Endvidere skal man rydde op efter sine børn, så der ikke ligger legetøj mv. over hele gården.

Der blev spurgt, om der ikke er et sted, hvor havemøblerne kan stå i tørvejr om vinteren. Dette vil bestyrelsen overveje.

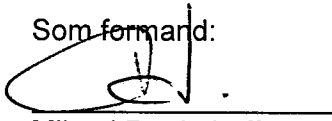
Der blev ytret ønske om, at bestyrelsen informerer beboerne mere om, hvad der sker i foreningen, samt at denne giver en hurtigere tilbagemelding til beboerne ved forespørgsler mv.

Det blev debatteret, om køkkendøren kan stå åben i dagtimerne. Det blev oplyst, at dørene skal være aflåste.

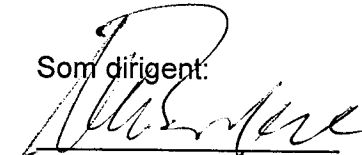
Jakob Jensen takkede Kurt Larsen for det arbejde, som han har ydet for foreningen i den tid, han har siddet i bestyrelsen. Endvidere ønskede han Poul Werner Jensen tillykke med sit 25 års jubilæum i bestyrelsen, og han blev ligeledes takket.

Da der ikke var flere bemærkninger under eventuelt, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden og generalforsamlingen afsluttedes.

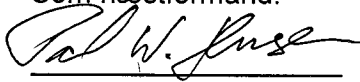
Som formand:


Mikael Bredsdorff

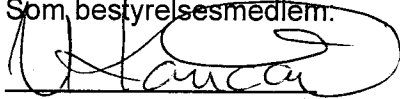
Som dirigent:


Uffe Bierfelt

Som næstformand:


Poul Werner Jensen

Som bestyrelsesmedlem:


Ulla Kancaie-Hansen

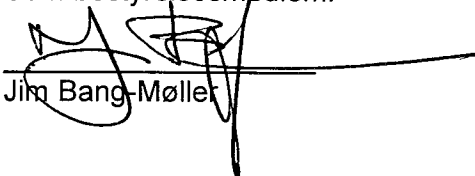
Som bestyrelsesmedlem:


Marianne Sjøstrøm

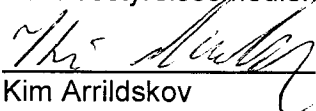
Som bestyrelsesmedlem:

Jens Jakob Jensen

Som bestyrelsesmedlem:


Jim Bang-Møller

Som bestyrelsesmedlem:


Kim Arrildskov