

Referat – ordinær generalforsamling for Andelsselskabet Kristinegården.

År 2005, torsdag den 28. 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 68 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt og administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Ad.1. – Valg af dirigent.

Formand Mikael Bredsdorff 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 i henhold til vedtægterne og anså derfor indkaldelsen for rettidig samt generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. Dagordenen blev gennemgået.

Ved forespørgsel til formanden konstaterede dirigenten, at der ikke var kommet forslag fra medlemmerne til denne generalforsamling.

Ad.2. – Beretning og regnskab samt budget.

Formandens beretning var blevet udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen og denne kunne derfor konstateres godkendt, som den var forelagt.

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens årsregnskab med tilhørende andelsværdiberegning.

Lisbeth Bayer bemærkede på forespørgsel, at udgiften til vicevært skulle ses i lyset af, at viceværten havde haft en længere sygdomsperiode, men at foreningen fra kommunen havde fået delvis kompensation for de udbetalte lønninger.

Hvad angår vicevært kunne formanden i øvrigt tilføje, at det nye oplæg til administrerende vicevært hænger sammen med, at viceværtens funktioner nu også relaterer sig direkte til bestyrelsen og tager sigte på at løse visse administrative opgaver.

Regnskabet blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

Lisbeth Bayer gennemgik herefter budgettet for 2005. Der var ingen bemærkninger hertil og det blev godkendt som det var forelagt.

Ad.3. - Forslag.

Ad forslag 3.a:

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 4

ændres fra:

"Andelshaverne kan ikke pantsætte deres andel, ligesom andelen ikke kan gøres til genstand for kreditforfølgning."

ændres til:

"Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 4 a. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med vedtægternes §§ 6 og 7, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 b."

Uffe Bierfelt gennemgik forslaget og oplyste om baggrunden herfor, nemlig at Folketinget til ikrafttræden den 1. februar 2005 havde vedtaget tillæg til den nuværende Lov om andelsboligforeninger og boligfællesskaber, som indebar, at andelshavere kunne optage lån i den enkelte andelslejlighed. Det sker mod pant i andelslejligheden og pantsætningen skal registreres ved Andelsbogen på Århus Tinglysningskontor. I den forbindelse skal der udarbejdes en ejererklæring og den ejererklæring skal bestyrelsen underskrive. Det arbejde udfører administrationen og det er forbundet med et gebyr.

På forespørgsel oplyste Uffe Bierfelt, at man p.t. tager kr. 1.200,00 + moms for en sådan erklæring, men arbejdet med ejererklæringen har vist sig noget mere omfattende end først antaget og hvis der ikke blot er tale om begyndervanskeligheder fra bankernes side, så vil beløbet blive forhøjet.

Loven gælder forud for vedtægterne, så når vedtægterne ændres, er der mere tale om en formsag, så de fremtidige købere af andelslejligheder kan se, at vedtægterne er i overensstemmelse med lovgivningen.

Uffe Bierfelt gennemgik reglerne om vedtægtsændringer, herunder at vedtægtsforslaget ikke kan gennemføres endeligt på denne generalforsamling, idet det fornødne 2/3 flertal af samtlige andelshavere ikke er fremmødt. Det kan derimod vedtages foreløbigt, hvis 2/3 af de fremmødte andelshavere stemmer for forslaget.

Herefter afholdes der ny generalforsamling, hvor det endeligt kan vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte.

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget.

Øvrige forslag:

Ad forslag 3.b:

IT-udvalget foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til i 2005 at investere i at få installeret et ejendomsnet, som beskrevet i vedlagte bilag. Samlet omkostning for hele foreningen i alt ca. kr. 900.000,00.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der ikke var besparelse på selve telefonsamtalerne ved at installere nettet, idet hun for tiden kan få tilbud på kr. 199,00 pr. måned inkl. samtaler og abonnement.

Et medlem af internetudvalget kunne svare, at der ikke bliver rørt ved telefonkablerne i ejendommen. Derimod kan TDC Kabel-TV ikke bibeholdes.

Uffe Bierfelt kunne oplyse, at vedtægterne foreskriver, at forbedringer skal vedtages med kvalificeret flertal. Derfor kan forslaget ikke endeligt vedtages i dag, hvor der ikke er mødt 2/3 af foreningens medlemmer til generalforsamlingen. Derimod kan forslaget vedtages foreløbigt og så endeligt vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 flertal.

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med 1 i mod og 67 stemmer for forslaget.

Ad forslag 3.b, 2. afsnit:

Samtidig beslutning om at bemyndige bestyrelsen til at foretage renovering af dørtelefoner og renovering af hoveddøre inkl. belysning ved alle ejendommens hoveddøre.

Forslaget forudsættes ikke at udløse boligafgiftsstigninger.

Ad forslag 3.c:

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til over de næste 6 år at foretage renovering af tre hovedtrapper pr. år. Omkostning på ca. kr. 240.000,00 pr. opgang eller i alt pr. år kr. 720.000,00. En prisregulering på 5 % pr. år skal påregnes. Forslaget forudsættes ikke at udløse boligafgiftsstigninger.

Det blev foreslået, at 2. afsnit af forslag 3.b og forslag 3.c behandles sammen. Dette kunne generalforsamlingen tilslutte sig. På forespørgsel blev det oplyst, at kablerne trækkes i kabelbakker og ikke skal fræses ind i muren. Vedtager man hele forslag 3.c må konsekvensen være, at låse i 2. afsnit af forslag 3.b må udskydes.

Bestyrelsens tilrettede forslag på baggrund af debatten var herefter således:

Der etableres bolignet i år (forudsat endelig vedtagelse). Der etableres porttelefoner i henhold til 3.b i år og herefter kommer trapperenovering, hvis der er penge tilovers og fremdeles trapperenovering i de følgende år indenfor de beløb, der måtte være til rådighed.

Generalforsamlingen kunne tilslutte sig denne rækkefølge, som herefter blev sat til afstemning. Alle stemte for forslaget, og forslaget kunne derfor anses for foreløbigt vedtaget.

Ad.4. – Valg af bestyrelse.

På valg er Ulla Kancaie-Hansen, Marianne Sjøstrøm og Kim Arildskov, der alle var villige til genvalg. Ingen andre stillede op i konkurrence med de nuværende bestyrelsesmedlemmer, som herefter kunne anses for genvalgt.

Fanny Pedersen og Anja Zernichov var villige til at modtage genvalg som suppleanter og de blev ligeledes genvalgt.

Administrator og revisor genvalgtes.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig som følger:

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

Ad.5. – Eventuelt.

En andelshaver gav udtryk for, at man gerne vil have mulighed for at modtage tyske programmer. IT-gruppen vil undersøge muligheden herfor nærmere.

Et medlem gav udtryk for, at hoveddørene (glaspartierne) var grimme og vil gerne høre om mulighederne for en anden fyldningstype.

Et medlem tilkendegav, at der også var mulighed for at fastsætte ejendomsværdi på grundlag af en valuarvurdering. Der blev udvekslet synspunkter både for og imod en sådan tankegang. Bestyrelsen gav udtryk for, at det set med bestyrelsens øjne var vigtig med en stabil andelskrone, og en valuarvurdering var måske ikke så egnet i så henseende.

Det blev debatteret, om der skulle indføres en intern venteliste til lejlighederne i forbindelse med salg. Bestyrelsen oplyste, at de p.t. arbejder på et vedtægtsforslag herom. Formanden oplyste, at når der kommer noget op på opslagstavlen herom, var man meget velkommen til at komme med sine kommentarer hertil.

Det blev ligeledes debatteret, hvilke farver opgangene skal have. Det blev oplyst, at der vil blive indkaldt til et møde herom.

Det blev oplyst, at der på muren til nedkørslen til Tupperware vil blive opsat blomsterkasser.

En andelshaver ytrede ønske om, at man må lufte katte i de områder af gården, hvor der ikke er børn.

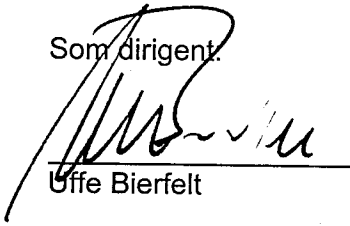
Formanden oplyste, at hvis der var nogle, som gerne vil være med til at lave en ny hjemmeside til Kristinegården, var de velkomne hertil. Det blev også foreslået, at der skulle laves en klub, når nettet er oppe at køre, så alle kan lære at bruge nettet.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden, og formanden takkede for det store fremmøde og den udviste interesse.

Som formand:

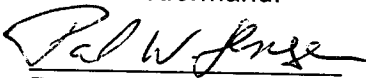
Mikael Bredsdorff

Som dirigent:



Uffe Bierfelt

Som næstformand:



Poul Werner Jensen

Som bestyrelsesmedlem:



Ulla Kancaie-Hansen

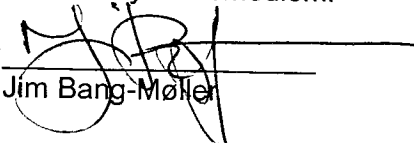
Som bestyrelsesmedlem:

Marianne Sjøstrøm

Som bestyrelsesmedlem:

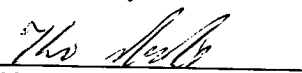
Jens Jakob Jensen

Som bestyrelsesmedlem:



Jim Bang-Møller

Som bestyrelsesmedlem:



Kim Arildskov