



## **Referat – ordinær generalforsamling for Andelsselskabet Kristinegården**

År 2006, torsdag den 27. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for andelsselskabet Kristinegården i den tidligere restaurant Øbrohus, Jagtvej 219, 2100 København Ø.

Der var i alt fremmødt 65 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt og administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

### **Ad. 1 – Valg af dirigent**

Formanden Mikael Bredsdorff bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent. Uffe Bierfelt blev valgt, og han konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne og anså generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

### **Ad. 2 – Beretning og regnskab samt budget**

#### **Beretning:**

Beretningen var blevet udsendt sammen med indkaldelsen, og der var ingen spørgsmål til beretningen, og denne blev godkendt, som den var forelagt.

Peter Pejtersen fra ingeniørfirmaet Wormslev var tilstede og orienterede om den indgåede bredbåndskontrakt med Dansk Bredbånd. Han nævnte bl.a., at der i løbet kort tid ville komme varslingsbreve om, hvornår man skal ind i de enkelte lejligheder.

Der vil blive opsat tegninger i opgangene, der viser, hvor stik m.v. vil blive placeret. De fleste steder vil kablerne skulle trækkes op gennem skorstenene, dog er der et par enkelte steder, hvor skorstenene ikke kan bruges, og kablerne vil blive trukket ad anden vej.

Det blev nævnt, at hvis man har egne abonnementer til internet og har et opsigelsesvarsel, kan man godt sige aftalen op.

Kabel-TV, som bliver betalt via huslejen, skal ikke opsiges. Det gør foreningen som helhed. Man skal ikke opsiges sin telefon, da man kan få sit telefonnummer flyttet over til Dansk Bredbånd, hvis man ønsker dette. Der blev gjort opmærksom på, at ved eventuel strømsvigt ville telefonen ikke virke.

Endvidere kunne der være problemer, hvis man havde teleslynge eller andre hjælpemiddelforanstaltninger. Hvis man har dette, skal man beholde TDC.

Der blev spurgt, om tidsfristerne blev overholdt, og hertil blev svaret, at det gjorde de tilsyneladende.

#### **Regnskab:**

Lisbeth Bayer gennemgik årsregnskabet for 2005.

Regnskabet som sådant blev godkendt, som det var forelagt, men andelsværdiberegningen blev ikke godkendt. Se endvidere herom under forslag C vedrørende andelskroneberegning.

**Budget:**

Budgettet for 2006 blev ligeledes gennemgået og godkendt, som det var forelagt.

**Ad. 3 - Forslag****Forslag A**

Bestyrelsen havde foreslået, at der skulle etableres et fælleshus i gården. Bestyrelsen skal bemyndiges til i nødvendigt omfang at inddrage kælderlokaler i Sejrøgade 5 til fællesareal i forbindelse med flytninger. Idéen er på sigt at omdanne garagen til et fælleshus. Formentlig med et anderledes tag og vinduer i stedet for porte. Endvidere med toiletter og netadgang. Rummet skal kunne benyttes til beboerfester, mødearrangementer, fritidsaktiviteter m.v. Projektet skønnes at være i størrelsesordenen 1 – 3 mio. For at dette skal kunne virkeliggøres, kræves det, at de nuværende funktioner i garagen flyttes. Foreningen disponerer allerede over ca. 15 m<sup>2</sup> portrum i Sejrøgade 5. Det er tanken i forbindelse med flytninger gradvist at inddrage kælderrum, så kælderen i Sejrøgade 5 er disponibel, når fælleshuset skal realiseres – formentlig om 6-7 år.

Jakob Jensen orienterede om projektet. Han oplyste, at i første omgang gjaldt det om at få tilladelsen til at inddrage kælderrum.

Forslaget blev debatteret. Det blev bl.a. nævnt, om det ikke ville være bedre at inddrage en af forretningerne til fælleslokale. Endvidere blev det nævnt, at man fandt, at det skulle ske frivilligt. Hertil svarede bestyrelsen, at denne havde i sinde at anvise andre kælderrum.

Ligeledes blev det spurgt, om barnevogne skulle i kælderen. Bestyrelsen svarede, at den ville forsøge at finde andre muligheder for placering af barnevogne. Det blev nævnt, at 2 rum i garagen i dag bliver brugt af viceværten.

Det gik til afstemning, om bestyrelsen skulle bemyndiges til at inddrage kælderrum i Sejrøgade 5 til fælles formål. For dette forslag stemte 27 for, 11 blank og 21 imod, hvorved forslaget var vedtaget.

**Forslag B**

Bestyrelsen havde foreslået, at der nedsættes en arbejdsgruppe til at fremkomme med forslag til ændring af vedtægternes § 7 om etablering af intern venteliste.

Mikael Bredsdorff oplyste, at bestyrelsen havde forsøgt at udfærdige forslag om intern venteliste, men dette har man ikke kunnet blive enige om.

Det blev fremhævet, at der var meget få handler, hvortil der ikke har været en køber, og bestyrelsen har haft visningsmulighed, som beskrevet i beretningen.

En andelshaver nævnte, om der ikke bare kunne blive sat en seddel op i opgangen, hvis der kom lejligheder, hvortil der ikke var en køber.

Bestyrelsen nævnte, at denne havde tanker om, at der skulle et opslag op, når der havde været salg i foreningen. En andelshaver nævnte, at man fandt, at køber af lejligheden skulle spørges forinden.

Eva Wallstrøm og Martin Johnsen ville gerne gå sammen i en arbejdsgruppe og arbejde videre med et eventuelt forslag til intern venteliste.

### **Forslag C**

Jan Vestergaard, Lyngbyvej 44, 4. havde foreslået, at der skulle ske ændring af vurderingsprincip for andelsboligforeningen fra den offentlige vurderingsprincip til valuar vurderingsprincipet med henblik på at få andelskronen sat så højt som muligt.

Forslaget blev debatteret. Jan Vestergaard begrundede bl.a. forslaget med, at beboerne således ville få mulighed for at låne flere penge i andelen efter, at det var blevet muligt at optage pant i andelene. Endvidere ville man ved salg få en højere pris for sin andel.

Prisen for vurderingen var undersøgt til at være mellem kr. 20.000 til kr. 35.000. Ejendommen skulle vurderes hvert år af en ejendomsmægler, der er valuar, såfremt man benyttede dette vurderingsprincip.

Det blev nævnt, at man godt kunne sætte en lavere værdi og ikke anvende valuarvurderingen helt ud, således at man sikrede, at der ikke kom de store udsving i nedadgående retning i andelsværdien.

Det blev ligeledes debatteret, om valuarvurderingen skulle gælde for indeværende regnskabsår, eller om den først skulle træde i kraft til næste regnskabsår.

Der var ikke stemning for at godkende den foreslåede andelsværdiberegning i årsregnskabet, hvorfor det gik til afstemning, om der skulle foretages en valuarvurdering, og revisor udarbejder et forslag til beregning af en andelsværdi baseret på valuarvurderingen. Der indkaldes herefter til en ekstraordinær generalforsamling.

44 stemte for, 16 imod og 1 blank, hvorved det var vedtaget, at der skulle indhentes en valuarvurdering, og at der herefter skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling for vedtagelse af en andelskrone.

### **Forslag D**

Dorte Lippert, Lyngbyvej 48, 1. havde foreslået, at husordenen ændres fra:

"Der må ikke holdes hund i andelsboligforeningen."

til

"Husdyr må som udgangspunkt gerne holdes, såsom hunde, katte, fugle, små pattedyr og fisk. Andre dyr skal godkendes af bestyrelsen.

Husdyr må ikke opholde sig i gården.

Husdyr skal føres i snor, når de opholder sig på trapperne.

Hvis dyrene besørger på trapperne eller andre fællesarealer, skal rengøring omgående foretages.

De øvrige andelshavere skal ikke generes af gøen eller voldsom adfærd, ej heller generende lugt.

Såfremt ovenstående ikke respekteres og efter bestyrelsens påtale bringes til ophør, kan bestyrelsen fratage andelshaveren/lejereren retten til husdyrhold."

Normalt er det bestyrelsen, som fastsætter husordenen, men bestyrelsen accepterede behandlingen af forslaget på generalforsamlingen.

Bestyrelsen oplyste, at der var meget lyd i ejendommen, og folk har forskellige grænser for, hvad man føler er støj, og bestyrelsen frygtede, at forslaget kunne medbringe flere nabostridigheder.

For husdyrhold stemte 3 for, 7 blank og resten imod, hvorved forslaget var forkastet.

### **Forslag – fællesvaskeri**

Martin Johnsen, Lyngbyvej 50, 1.th. ville gerne høre, om der var grundlag for at arbejde videre med et fællesvaskeri i andelsboligforeningen.

Forslaget blev debatteret. Det blev bl.a. nævnt, at man skulle undersøge, om man kom ind under nogle regler for erhvervsvaskeri. Der var 21 interesserede i at anvende en vaskekælder.

Martin Johnsen ville arbejde videre hermed.

### **Ad. 4 – Valg af bestyrelse**

På valg til bestyrelsen var Mikael Bredsdorff, Poul Werner Jensen, Jens Jakob Jensen, Jim Bang-Møller og Anja Zernichov, og der skulle endvidere vælges et nyt bestyrelsesmedlem.

Alle var villige til genvalg.

Endvidere opstillede Jesper Pedersen og Jan Vestergaard til bestyrelsen.

Ved skriftlig afstemning blev Mikael Bredsdorff, Poul Werner Jensen, Jens Jakob Jensen, Jim Bang-Møller, Anja Zernichov og Jan Vestergaard valgt.

Som suppleanter opstillede Jesper Pedersen, Tove Kudsk og Katrine Bredsdorff.

Mikael Bredsdorff gjorde opmærksom på før afstemningen, at Katrine Bredsdorff er hans søster, hvilket GF ikke havde bemærkninger til.

Ved skriftlig afstemning blev Jesper Pedersen og Katrine Bredsdorff valgt.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig som følger:

Formand:	Mikael Bredsdorff	(2 år)
Næstformand:	Poul Werner Jensen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Jens Jakob Jensen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Jim Bang-Møller (erhverv)	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Kim Arildskov (erhverv)	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Anja Zernichov	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Jan Vestergaard	(1 år)
Suppleant:	Jesper Pedersen	(1 år)
Suppleant:	Katrine Bredsdorff	(1 år)

AP Statsautoriserede Revisorer og B&T Administration blev genvalgt.

## Ad. 5 – Eventuelt.

Flere andelshavere oplyste, at flere af Børges bodegas gæster ryger hash m.v. i gården. Bestyrelsen lovede at undersøge, om de kunne gøre noget, og det blev aftalt, at det skal sikres, at toilettet i Grønnegården er aflåst.

Flere udtrykte ligeledes, at de havde svært ved at komme igennem ved cykelhandleren, idet der både stod cykler parkeret inde ved huset og ude ved cykelstien. Det blev nævnt, at der ikke måtte holde cykler på selve fortovet, og man skal kunne komme igennem med elektrisk kørestol og lignende.

Bestyrelsens forretningsgang for behandling af nabostridigheder blev debatteret. Det blev oplyst, at det ikke var et foreningsansvar, og det var meget individuelt, hvornår man følte sig generet af støj. Der blev opfordret til, at man kommer til bestyrelsen, hvis man er generet af støjproblemer og ikke kan løse dette med sin nabo. Der var således positiv tilkendegivelse fra generalforsamlingen på bestyrelsens forretningsgang.

Der blev spurgt, om belysningen i grønnegården ikke skulle skiftes. Bestyrelsen oplyste, at det pågår, og at neonlamperne ville blive skiftet.

Der blev spurgt, hvordan trappeprojektet forløber. Bestyrelsen oplyste, at projektet p.t. er i bero, indtil man er tilfreds med resultatet af den istandsatte opgang. Ligeledes ville man vente til man er færdig med etablering af bredbåndet.

Det blev oplyst, at der er afsat lidt til nødvendig istandsættelse af trapperne. Det er bestyrelsens plan, at der skal opsættes nye dørtelefoner og navneskilte m.v.

Parkeringsforholdene om ejendommen blev debatteret. En beboer mente, at den eneste måde foreningen eventuelt kunne få mere parkering på var ved at få udført skråparkering på Omøgade.

Der blev spurgt, om der ikke kunne ske bedre rengøring af kælder, loft, bagtrappe, vægge m.v. Bestyrelsen oplyste hertil, at de skal have fundet en ny til at foretage denne rengøring.

Anja Zernichov spurgte, om der var interesse for, at der blev afholdt et loppemarked. Dette kunne eventuelt ske i forbindelse med gårdfesten den 2. eller 3. weekend i august. Ved generalforsamlingen var der stemning for, at der skulle afholdes loppemarked, og det blev aftalt, at der skulle komme sedler op.

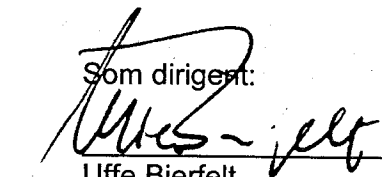
Anja Zernichov, Eva Wallstrøm og Anders Jakobsen blev valgt som gårdfestudvalg.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

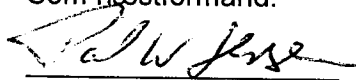
Som formand:

  
Mikael Bredsdorff

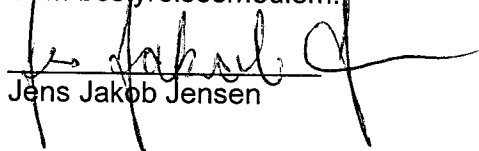
Som dirigent:

  
Uffe Bierfelt

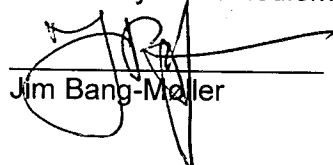
Som næstformand:

  
Poul Werner Jensen

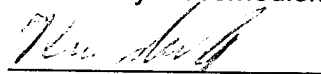
Som bestyrelsesmedlem:

  
Jens Jakob Jensen

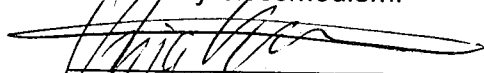
Som bestyrelsesmedlem:

  
Jim Bang-Møller

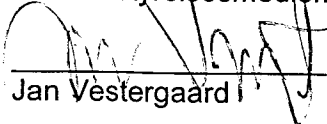
Som bestyrelsesmedlem:

  
Kim Arildskov

Som bestyrelsesmedlem:

  
Anja Zernichov

Som bestyrelsesmedlem:

  
Jan Vestergaard