

Referat – ordinær generalforsamling for Andelsselskabet Kristinegården

År 2007, torsdag den 26. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for andelsselskabet Kristinegården i restaurant Hong Cheng (den tidligere restaurant Øbrohus), Jagtvej 219, 2100 København Ø.

Mødt var 67 andelshavere, heraf 11 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt og administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent

Formand Jan Vestergaard bød velkommen til generalforsamlingen. Uffe Bierfelt blev valgt som dirigent. Han konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne, og anså generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Ad. dagsordenens pkt. 2 – Beretning og regnskab samt budget

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og Jan Vestergaard kommenterede beretningen. Han oplyste bl.a., at installationen af Dansk Bredbånd nu er helt på plads, og dette skulle fungere.

Bestyrelsen håber, at alle er glade for de forbedringer, der er sket i Grønnegården.

Bestyrelsen er i gang med at undersøge, hvad det skyldes, at flere lejligheder har for lavt vandtryk.

Der har været en del forvirring omkring nabohøring ved salg af andele. Det blev oplyst, at der fremover vil ske nabohøring ved hvert salg. Bestyrelsen vil lave en vejledning, som kan hentes på foreningens hjemmeside.

Der blev henstillet til, at man ikke har private ejendele stående på foreningens fællesarealer, så som opgangene.

En andelshaver nævnte, at han sidste år havde haft problemer med vandtrykket, hvilket skyldtes alger. Bestyrelsen nævnte, at denne ville få undersøgt, hvad der var årsagen til det manglende vandtryk.

Beretningen blev godkendt, som den var forelagt.

Lisbeth Bayer gennemgik regnskabet for 2006. Herefter blev budgettet for 2007 gennemgået. Der var ikke budgetteret med ændringer i boligafgiften.

Herefter blev andelsværdiberegningerne gennemgået. Der var udarbejdet 2 forslag til en andelsværdiberegning. En beregnet på baggrund af den offentlige vurdering, og en beregnet på baggrund af en handelsvurdering af ejendommen.

Endvidere blev Mikael Bredsdorffs forslag 1 der lød "jeg foreslår, at generalforsamlingen ikke lader andelskronen stige mere end valuarvurderingen i år" behandlet.

Det blev debatteret, om foreningen skulle anvende den offentlige vurdering eller handelsvurdering som grundlag for beregning af andelsværdien. Ved afstemning stemte 11 for beregningen beregnet på baggrund af en handelsvurdering, 4 stemte blank og resten stemte for beregningen beregnet på baggrund af den offentlige vurdering.

Andelskronen udgør derved nu kr. 936,91 pr. andelskrone.

Regnskabet samt budgettet for 2007 blev godkendt, som det var forelagt.

Ad. dagsordenens pkt. 3 - Forslag

Forslag A

Bestyrelsen havde foreslået, at hvis andelsværdien, der bliver beregnet på baggrund af den offentlige vurdering, blev vedtaget, skulle der træffes beslutning om, der hvert år skal foretages en valuarvurdering af ejendommen, således at regnskabet fremover indeholder 2 forslag til beregning af andelsværdien. En beregnet på baggrund af en valuarvurdering, og en beregnet på baggrund af den offentlige vurdering.

Forslaget blev debatteret, og ved afstemning stemte 21 imod og resten stemte for, at der hvert år skal foretages en handelsvurdering af ejendommen, og at der skal indarbejdes 2 forslag til beregning af andelsværdien. Forslaget blev således vedtaget.

Forslag B

Bestyrelsen havde foreslået, at hvis forslag B blev vedtaget, skulle vedtægternes § 7, 2.sidste afsnit ændres fra "ved enhver overgang af en andel, herunder optagelse af et nyt medlem, erlægger erhververen et gebyr på 1 måneds boligafgift" til

"ved enhver overgang af andel, herunder optagelse af nyt medlem, erlægger sælgeren og erhververen hver et gebyr på 1 måneds boligafgift".

Forslaget blev debatteret. Ved afstemningen stemte 45 for forslaget, 5 stemte blank og 8 stemte imod. Forslaget var derved vedtaget med over 2/3 dels flertal, hvorved forslaget var foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således blive vedtaget på en ny generalforsamling med 2/3 dels flertal, og her vil det ikke være påkrævet at 2/3 er repræsenteret på generalforsamlingen.

Forslag C

Bestyrelsen havde foreslået, at der tilføjes et nyt § 12, stk. 5, der lyder som følger:

"Andelshaveren har pligt til at give et af bestyrelsen antaget varmeaflesningsselskab adgang til sin lejlighed for aflæsning af vand- og varmemålere. Hvis en andelshaver ikke 2 år i træk har givet varmeaflesningsselskabet adgang til lejligheden, kan bestyrelsen opkræve et af dem fastsat gebyr, p.t. kr. 1.250".

Forslaget blev debatteret. Bestyrelsen oplyste, at der var problemer med at få adgang til enkelte lejligheder i foreningen.

Ved afstemningen stemte 4 blank og resten for. Forslaget var derved vedtaget med mere end 2/3 dels flertal, hvorved forslaget var foreløbigt vedtaget, og kan således blive vedtaget på en ny generalforsamling med 2/3 dels flertal, uden at der er 2/3 repræsenteret på generalforsamlingen.

Forslag D

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at kunne anvende op til kr. 75.000 på at inddrage en del af kælderen under Lyngbyvej 44 og 46 til et større barnevognsrum samt eventuelt toilet.

Forslaget blev debatteret. En andelshaver ytrede ønske om, at der skulle være et toilet. Bestyrelsen oplyste hertil, at denne havde med i overvejelserne, at der skulle laves et nyt toilet, men dette skulle muligvis være i garagen. Bestyrelsen har på lang sigt planer om, at der skal indrettes fællesrum i garagen. Det blev foreslået, at de nuværende toiletter skulle renoveres. Dette lovede bestyrelsen at få set på.

Der blev spurgt, om de personer, hvis kælderrum det gik ud over, ville blive tilbudt et andet rum. Hertil nævnte bestyrelsen, at alle ville få tilbudt et nyt rum.

Der blev spurgt, hvor stort et areal, der var tale om. Bestyrelsen nævnte hertil, at det i første omgang var det et mindre areal, da det kun var til aflastning. Senere kunne der eventuelt blive tale om et større areal, hvis der skulle laves fællesrum i garagen.

Ved afstemningen stemte 11 imod, 8 blank og resten for. Forslaget blev derved godkendt.

Forslag 2 fra Mikael Bredsdorff

Mikael Bredsdorff havde foreslået, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at arbejde hen imod, at alt erhverv - som kræver besøg i A/B Kristinegården – skal holdes i gadeplan, så ejendommens private opgange ikke generes af kunder og forretningsforbindelser.

Forslaget blev debatteret. Der blev nævnt, at der kun var 1 erhverv, som ikke lå i stueetagen. Der blev også nævnt, at der var en problemstilling omkring fordelingtallene, som skulle løses.

Ved afstemningen stemte 25 for og 22 imod. Forslaget blev derved vedtaget.

Forslag 3 fra Mikael Bredsdorff

Mikael Bredsdorff havde foreslået, at hvis forslag 2 blev vedtaget på generalforsamlingen, skulle bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med en model, hvor den/de nye boligandele overtages/eller videreformidles til eksisterende andelshavere, som ønsker en større lejlighed.

Det blev nævnt, at der tidligere var nedsat en gruppe til at arbejde med en intern venteliste, og gruppen arbejder fortsat hermed.

Ved afstemning stemte 23 for, 15 blank og 13 imod. Forslaget blev derved godkendt.

Forslag til tilføjelse vedrørende hunde i ejendommen fra Claus Bo Larsen

Klaus Bo Larsen havde foreslået, at der til husordenen vedrørende hund blev tilføjet:

"Særligt vedrørende førerhunde for blinde tillades disse, i det omfang de dokumenterede har modtaget den nødvendige træning. Særligt vedrørende tjenestehunde ansat i det offentlige, herunder politiet, tillades disse i det omfang, at hunden skriftligt dokumenteret overfor bestyrelsen benyttes i politiet, indgår i målrettet træning, og opfylder kravene som tjenestehund. Endvidere må hunden ikke have en adfærd, der er til gene for de omkringboende. De om-

kringboende skal tilbydes mulighed for introduktion af hunden. Intet ophold på fællesarealer m.v. gælder fortsat, også for tjenestehunde. Bestyrelsen skal årligt modtage dokumentation for, at hunden fortsat indgår som tjenestehund. Finder bestyrelsen, at ovennævnte ikke er opfyldt, kan de til enhver tid give påbud om, at hunden skal fjernes.

Forslaget blev debatteret. Der blev spurgt om bestyrelsen kunne administrere dette. Efter en kort pause erklærede bestyrelsen, at de godt ville kunne administrere dette, hvis der blev tilføjet:

"Enhver uenighed om, hvorvidt kravene/betingelserne er opfyldt, afgøres endeligt af bestyrelsen".

Forslagsstilleren Klaus Bo Larsen kunne godt acceptere denne tilføjelse. Ved afstemning stemte 47 for og 1 imod. Forslaget blev derved vedtaget med ovennævnte tilføjelse.

Ad. dagsordenens pkt. 4 – Valg af bestyrelse

På valg til bestyrelsen var formand Jan Vestergaard og bestyrelsesmedlemmerne Kim Arildskov og Anja Zernichov. Alle var villige til genvalg, og blev valgt.

Som suppleant var Jesper Pedersen villig til genvalg, og blev valgt. Som ny suppleant blev Britt Sorth foreslået, og valgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

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

B&T Administration og AP Statsautoriserede Revisorer blev genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Eventuelt.

Bestyrelsen er – som noget nyt – begyndt at invitere nye andelshavere til et velkomstmøde i bestyrelsen.

Det blev nævnt, at mærkaterne til "Nej tak til gratisaviser" ikke virker. Det blev oplyst, at man skal ringe eller maile ind, hvis man ikke ønsker at modtage aviserne.

Der blev henstillet til, at man ikke må parkere i Grønnegården. Der har været problemer med, at udrykningskøretøjer ikke kan komme til. Det er ikke tilladt at parkere i gården.

Der blev opfordret til, at flere skulle være med til at arrangere gårdfest m.v. Der blev talt om, at der kunne blive sat en seddel op i samråd med viceværten.

Det blev nævnt, at fastelavnsfesten blev aflyst, da der ikke var nok tilmeldinger, hvilket kunne skyldtes, at den blev holdt i vinterferien.

Generelt har andelshaverne problemer med at finde parkering til biler. Bestyrelsen lovede at undersøge, hvad der kunne være af muligheder for at få lavet evt. skråparkering i Omøgade.

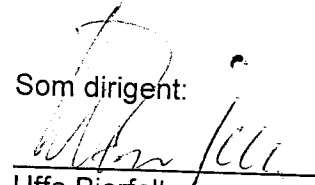
En andelshaver nævnte, om det ikke var en idé at sætte bomme eller lignende op, så det slet ikke var muligt at køre inde i Grønnegården.

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

Som formand:


Jan Vestergaard

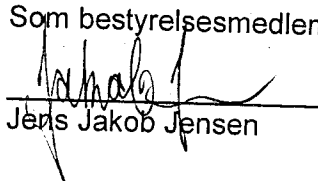
Som dirigent:


Uffe Bierfelt

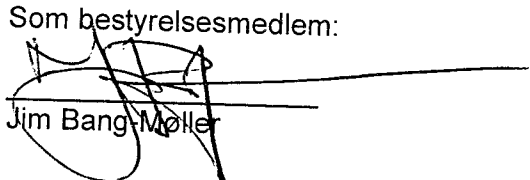
Som næstformand:

Poul Werner Jensen

Som bestyrelsesmedlem:


Jens Jakob Jensen

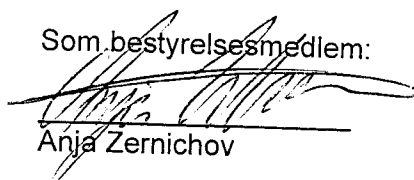
Som bestyrelsesmedlem:


Jim Bang Møller

Som bestyrelsesmedlem:


Kim Arildskov

Som bestyrelsesmedlem:


Anja Zernichov

Som bestyrelsesmedlem:

Mikael Bredsdorff