

Referat – ordinær generalforsamling for Andelsselskabet Kristinegården

År 2009, torsdag den 23. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for Andelsselskabet Kristinegården i den tidligere Øbrohus restaurant, Jagtvej 219, 2100 København Ø.

Mødt var 42 andelshavere, heraf 4 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 og indledte med at oplyse, at der desværre var 3 opgange, som ikke havde fået indkaldelsen rettidig. Bestyrelsen havde haft kontakt med alle i de 3 opgange, og der var ingen, der havde noget at indvende imod, at generalforsamlingen blev afholdt på trods af dette. Uffe Bierfelt blev foreslået og valgt som dirigent. Uffe Bierfelt hørte, om der var nogen, der havde indvendinger imod, at generalforsamlingen blev afholdt til trods for, at alle ikke havde modtaget indkaldelsen rettidigt. Der var ikke nogen, der havde nogen indvendinger herimod, og dirigenten konstaterede herefter generalforsamlingen for beslutningsdygtig.

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

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og Jan Vestergaard kommenterede beretningen.

Der blev spurgt, om alle vinduerne på 4. sal var blevet set efter. Hertil blev oplyst, at det var de, man havde været oppe med lift. Der blev spurgt, om vinduerne ville være hvide på begge sider. Hertil blev svaret, at det ville de. På den udvendige side ville det være aluminium og træ indvendig.

En andelshaver oplyste, at det var 3. gang, der skulle skiftes vinduer i hans lejlighed siden 1981. Han oplyste, det var fordi vinduerne rådner. Det undrede ham, at man ikke fik undersøgt, om der kunne laves isolering eller andet. Han mente, at årsagen var, at de ligger i mansardtaget, og der var ikke noget isolering herimellem. Bestyrelsen oplyste, at de var ubekendt med dette, men de ville undersøge, om der eventuelt kunne gøres noget.

Beretningen blev godkendt, som den var forelagt.

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens årsrapport for 2008. Specielt blev bemærket, at den offentlige ejendomsværdi pr. 01.10.2008 var faldet til kr. 180.000.000. Valuarvurderingen var på kr. 178.400.000.

Regnskabet samt andelsværdien beregnet på baggrund af den offentlige vurdering på kr. 850,22 pr. fordelingstal blev godkendt, som det var forelagt.

Herefter blev budgettet for 2009 gennemgået og godkendt, som det var forelagt.

Ad. dagsordenens pkt. 3 - Forslag

Forslag fra Luise Rütting Schweitz og Kim Schiøtt, Lyngbyvej 46, 4. th.

De havde foreslået generalforsamlingen at give bestyrelsen bemyndigelse til at optage det nødvendige lån for at kunne renovere alle andelsboligforeningens 18 opgange i en omgang samt at indhente tilbud fra entreprenør, der har størrelsen til at udføre en sådan opgave og hyre den entreprenør, der har det bedste tilbud til at udføre renoveringen.

Andelshaverne oplyste, at det ville være ønskeligt at få alle opgangene renoveret nu, da det ellers ville tage lang tid, inden alle opgangene var igennem.

Lisbeth Bayer havde på bestyrelsens foranledning udregnet, hvad det ville koste i boligafgiftsstigning, hvis der skulle optages lån. Hertil blev nævnt, at hvis man valgte et fastforrentet 30-årigt lån med afdragsfrihed på 10 år, ville det betyde en stigning i boligafgiften på 10 % og ved et rent fastforrentet lån på 30 år, ville det betyde en boligafgiftstigning på 14 %. Ligeledes skulle man forvente et fald i andelsværdien på ca. kr. 57 pr. fordelingstal.

Forslaget blev debatteret. Ved afstemningen stemte 3 for, 2 blank og resten i mod, hvorved forslaget var forkastet.

Forslag A

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at forhøje foreningens kassekredit fra kr. 1.000.000 til kr. 2.500.000.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag B

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at anvende op til kr. 500.000 på opsætning af postkasser.

Der blev spurgt, hvorfor det var så dyrt. Hertil blev nævnt, at væggen bag og el-skabene skal renoveres i forbindelse med, at postkasserne opsættes.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag C

Bestyrelsen havde foreslået, denne blev bemyndiget til at kunne istandsætte 3 trappeopgange årligt for et beløb op til kr. 1.600.000 pr. år i 2009 priser.

Dirigenten oplyste, at meget af arbejdet ved istandsættelsen af trappeopgangene var forbedringer, hvorfor det skulle vedtages med kvalificeret flertal. Det vil sige, at 2/3 af foreningens medlemmer skulle være repræsenteret på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de afgivne stemmer erklære sig for forslaget.

Der var ikke 2/3 repræsenteret ved generalforsamlingen, men ved afstemningen blev forslaget vedtaget med mere end 2/3 af de afgivne stemmer.

Forslaget var således foreløbig vedtaget, og kan blive vedtaget på en ny generalforsamling med samme kvalificerede flertal, dog uanset antallet af mødte medlemmer.

Forslag D

Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til at opsige aftalen med Dansk Bredbånd.

Dansk Bredbånd blev debatteret. Bestyrelsen oplyste, at hvis foreningen skulle ud af aftalen med Dansk Bredbånd, skulle alle opsige deres produkter ved Dansk Bredbånd. Bestyrelsen oplyste dog, at denne ønskede at komme i en forhandling med Dansk Bredbånd. Men hvis det ikke kunne lade sig gøre, ville den gerne have bemyndigelse til at opsige aftalen. Flere beboere udtrykte stor utilfredshed med Dansk Bredbånd.

Bestyrelsen oplyste, at de ville sende en skrivelse ud til alle, hvor man kan melde tilbage, hvis man har nogle utilfredsheder med Dansk Bredbånd.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag fra Luise Rütting Schweitz og Kim Schiøtt, Lyngbyvej 46, 4. th.

De havde foreslået, at vedtægten omkring fremleje ændres til: En andelshaver kan under omstændigheder, der ikke er til skade for andelsboligforeningen og med bestyrelsens viden udleje hele sin lejlighed og/eller forretningslokale for et begrænset og i forvejen fastsat tidsrum af maksimalt 1 år af gangen.”

Forslaget blev debatteret. Formanden oplyste, at fremleje har været oppe flere gange. Der er forhold i lejeloven, man skal huske at tage hensyn til. Uffe Bierfelt orienterede om lejeloven og hvilke problemstillinger, man skal være opmærksom på, hvis man tillader udleje, der ikke er omfattet af fremlejereglerne i lejeloven.

Forslaget blev trukket tilbage.

Ad. dagsordenens pkt. 4 – Valg af bestyrelse

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

Som suppleanter opstillede Jacob Wolfsohn, Lars Larsen og Erik Kancai-Hansen. Ved skriftlig afstemning blev Jacob Wolfsohn og Lars Larsen valgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand:	Jan Vestergaard	(2 år)
Næstformand:	Poul Werner Jensen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Jesper Pedersen	(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:	Jacob Wolfsohn	(1 år)
Suppleant:	Lars Larsen	(1 år)

B&T Administration og AP Statsautoriserede Revisorer blev genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Eventuelt.

En andelshaver foreslog, at der skulle indbetales et depositum ved ind- og fraflytninger, da der ofte sker skader på opgangene. Viceværten oplyste hertil, at han så vidt det var muligt prøver at checke opgangene. Det blev aftalt, at bestyrelsen skulle tage det op.

En andelshaver foreslog, at der blev opmålt parkeringsstreger på Omøgade. Bestyrelsen oplyste, at dette skulle kommunen ansøges om, men denne har tidligere afvist et ønske om skråparkering.

Det blev foreslået, at man skulle finde en anden vurderingsmand til vurdering af lejlighederne. Bestyrelsen oplyste, at denne ville tage dette op, og hvis der var nogen, der kendte en god vurderingsmand, var de velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden, og formanden afsluttede og ønskede alle en god sommer.

Som formand:



 Jan Vestergaard

Som dirigent:



 Uffe Bierfelt

Som næstformand:



 Poul Werner Jensen

Som bestyrelsesmedlem:



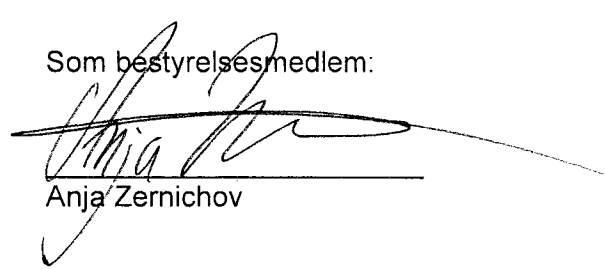
 Jesper Pedersen

Som bestyrelsesmedlem:



 Kim Arildskov

Som bestyrelsesmedlem:



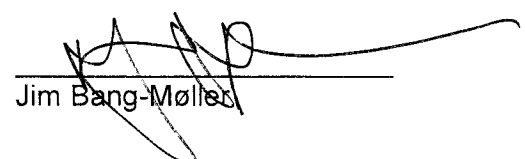
 Anja Zernichov

Som bestyrelsesmedlem:



 Mikael Bredsdorff

Som bestyrelsesmedlem:



 Jim Bang-Møller