

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Kristinegården

År 2019, den 11. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kristinegården i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning. Skriftlig beretning fra bestyrelsen er vedlagt.
3. Orientering om byfornyelsen v/Erik Larsson.
4. Status på byfornyelsessagen v/Jacob Lemche.
5. Fremlæggelse af årsrapport for 2018. Årsrapport er vedlagt.
6. Fremlæggelse af budget for 2019. Budget er vedlagt.
7. Forslag.
 - a. Stigning i boligafgiften:
Bestyrelsen ser boligafgiftsstigningen som tvingende nødvendig for at kunne gennemføre foreningens vedligeholdelsesplan og de projekter, der er nødvendige for at opretholde Kristinegårdens krav til vedligeholdelse. Dette kræver en boligafgiftsstigning på 10 %. Denne stigning skal ses i lyset af, at foreningen i årevis har fravalgt stigninger, dette på trods af prisstigninger i markedet. Foreningen har derfor ikke været i stand til at opbygge en solid likviditetsbeholdning. Med andre ord: "vi har holdt skindet på næsen" ved at slukke de nødvendige ildebrande, hvad angår vedligehold for at holde omkostningerne minimale og for at holde budgettet på samme niveau år efter år.
Dette har efterladt foreningen i en "vedligeholdelsesgæld", som vi nu bliver nødt til at tilbagebetale for at kunne foretage det nødvendige vedligehold, som man må påregne kommer i en bygning af Kristinegårdens alder, og som vi har en gennemarbejdet vedligeholdelsesplan for at imødegå.
Det er derfor bestyrelsens klare anbefaling, at der stemmes for denne boligafgiftsstigning.
 - b. Forslag til ændring af vedtægternes §§ 1, 3, 7, 8, 12, 14, 17, 18, 19 og 20. Forslag er vedlagt.
8. Valg af bestyrelse.
Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg

Ole Lysholdt, formand	på valg i 2019
Andreas Christiansen, næstformand	på valg i 2019
Anne Nørgaard (erhverv)	på valg i 2019
Christina Holbøll (Bestyrelsesmedlem)	på valg i 2019

 Valg af suppleanter:

Lars Larsen	på valg i 2019
-------------	----------------

 Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg

Anja Zernichov (Sekretær)	på valg i 2020
Jesper Pedersen (Bestyrelsesmedlem)	på valg i 2020
Mikael Bredsdorff (Bestyrelsesmedlem)	på valg i 2020
- Alle der er på valg genopstiller.
9. Valg af administrator og revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden Ole Lysholdt bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Tommy Kronborg fra Newsec, og som referent blev valgt Merete Jørgensen fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 56 andelshavere ud af i alt 134, heraf 18 ved fuldmagt. Herudover deltog Erik Larsson fra Njord, Jacob Lemche fra Peter Jahn og Partnere (PJP), Peter Olsen fra Mortang Advokater samt Tommy Kronborg og Merete Jørgensen, begge fra Newsec.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Beretningen var sendt ud til alle andelshavere sammen med indkaldelsen.

Der blev bemærket følgende til beretningen fra fremmødte andelshavere:

- Af bestyrelsens forretningsorden fremgik det, at der skulde enkelt bestyrelsesmedlem til at indkalde til bestyrelsesmøde, mens der i de foreslåede vedtægtsændringer var angivet fire bestyrelsesmedlemmer.
- Persondataforordningen (GDPR) havde medført ændringer i håndteringen af oplysninger. Det var vigtigt, at der blev taget back up af breve, mails og lignende, så man ikke risikerede at miste dem, hvis en computer brød sammen.
- Akterne i voldgiftssagen var ikke blevet offentliggjort overfor andelshaverne. Det skyldtes, at voldgiftssager i modsætning til retssager ikke var offentlige, og at man derfor risikerede at få problemer med modparten, hvis akterne blev offentliggjort.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Orientering om byfornyelsen

Advokat Erik Larsson gjorde rede for status i voldgiftssagen og de øvrige igangværende sager.

Der var blevet gennemført skønsforretning i 2018, og den var faldet fornuftigt ud for foreningen. Foreningen havde stævnet rådgiver Tom Petersen og entreprenør 4700 ApS for 6 mio. kr., som var et beløb, der var kommet frem i skønsforretningen, og sagen afventede p.t. de stævnede parters svar til voldgiftsretten. Entreprenøren havde få timer inden generalforsamlingen bedt om fire ugers udsættelse på at svare, og det samme forventedes for rådgiveren. Af de 6 mio. kr., som der var stævnet for, var 1 mio. kr. udlån til en vareleverandør, som ikke var tilbagebetalt.

Rådgiver Tom Petersen havde stævnet foreningen for 700.000 kr. pga. et besværligt samarbejde med bestyrelsen, som havde medført et større tidsforbrug end forventet ved afgivelse af tilbud på rådgivning. Sagen var anlagt i Lyngby Ret og afventede at blive overflyttet til voldgiftsretten.

Vurderingen lige nu var, at foreningen sandsynligvis ville få medhold i en del af punkterne i voldgiftssagen, men at man ikke kunne forvente at få alle 6 mio. kr. ud af sagen. Samtidig var der usikkerheden om, hvorvidt de stævnede eller deres forsikringsselskab KABET kunne betale de store beløb i sagen. Det var blevet vurderet, at det er KORRRKT for foreningen at gennemføre voldgiftssagen på trods af denne usikkerhed, men det var noget, som løbende blev overvejet.

Hele sagen var en hård omgang for alle andelshavere, og alle skulle derfor huske på at snakke pænt sammen og kontakte bestyrelsen, hvis man var usikker på noget i sagen. At tale med de stævnede partner ville ikke være hensigtsmæssigt.

Ad 4 – Status på byfornyelsessagen

Jacob Lemche fra Peter Jahn og Partnere (PJP) gennemgik byfornyelsessagen.

Stadessagen var blevet afsluttet, og lige inden nytår var der blevet afholdt møde med kommunen om, hvordan byfornyelsessagen kunne afsluttes. Det blev drøftet behov for dokumentation, udbedringsarbejder jf. stadesforretningens resultat samt arbejder/materialer. Kommunen havde

været meget forstående og udskudt fristen for aflevering af byggeregnskab. Foreningen vil stadig opnå byfornyelsesstøtte, selvom sagen trækker ud.

Hvad angik badeværelserne, var sagen ved at blive afsluttet udførelsesmæssigt med bistand fra Aktuel Byggerådgivning. For at denne sag kan afsluttes, mangler der dog at blive samlet og fremsendt en del dokumentation til myndighederne.

Hvad angår tag-/vinduessagen kan det oplyses at stadesmanden har vurderet (og målt), at vinduer mod gadeside (boliger) ikke opfylder lydkrav jf. udbudsmaterialets krav. Udbedring sker med etablering af fortsatsvinduer. Det var alle vinduer mod gaden, undtagen forretningerne, som ville få opsat forsatsruder, og forsatsruderne ville blive med en ramme, der var opdelt på samme måde som vinduerne, og som kunne åbnes, når de skulle rengøres, ventileres m.v.. Pt. undersøges præcist hvordan forsatsruderne skulle se ud.

Derudover skal der laves en række udbedringer af tag, kviste m.v. En del af de arbejder, der afventede, kunne laves fra lift, men andre steder ville de blive nødvendigt ved stillads. Det afhang både af opgaven og af pladsforholdene.

Der blev efterfølgende stillet spørgsmål til enkeltarbejder og afslutning heraf som blev besvaret behørigt.

Ad 5 – Fremlæggelse af årsrapport for 2018

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på 88.909 kr. og en andelskrone på 861,74 kr.

Det blev bemærket, at der var fejl i note 12 om foreningens realkreditlån, hvor det var oplyst, at lånet var optaget hos RealkreditDanmark. Lånet var optaget i BRF Kredit. Revisor har efterfølgende beklaget fejlen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at andelskronen var blevet fastfrosset i forbindelse med byfornyelsessagen, og at den ville blive ved med at være fastfrosset, indtil man igen nåede op på det samme niveau som før byfornyelsen. Hvis andelskronen ikke var blevet fastfrosset, ville den være faldet som følge af byfornyelsen.

Årsregnskabet for året 2018 blev godkendt og andelskronen fastsat til 861,74 kr.

Ad 6 – Forelæggelse af budget for 2019

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019, som indebar en stigning i boligafgiften på 10 % med virkning fra 1. juni 2019. Han oplyste, at stigningen i boligafgiften var stillet som et forslag under punkt 7, men at forslaget blev gennemgået sammen med budgettet. Bestyrelsen mente, at det var nødvendigt med en større stigning i boligafgiften for at kunne igangsætte en række af punkterne fra vedligeholdelsesplanen. Man ville gerne vedligeholde ejendommen i tide, frem for at man skulle bruge penge på akutte skader, fordi vedligeholdelsen ikke var blevet gennemført i tide. Flere andelshavere var bekymrede for, at stigningen kun var den første i en række, og at boligafgiften på sigt ville blive så høj, at det kun var velhavende, der havde råd til at bo i foreningen. Det var ikke bestyrelsens intention med flere store stigninger, men den årlige indeksering af boligafgiften ville fortsætte.

Der blev stillet spørgsmål til byggekreditten, som forventedes dækket af byfornyelsesstøtten, når voldgiftssagen var afsluttet. Det kunne blive nødvendigt med omlægning af lån eller optagelse af nyt lån til den tid.

Budgettet for året 2019 inkl. en stigning på 10 % pr. 1. juni 2019 blev herefter vedtaget med 29 stemmer for, 1. blank og 26 imod.

Ad 7 – Forslag

Ad 7.A – Stigning i boligafgiften

Forslaget blev gennemgået og vedtaget under punkt 6 – forelæggelse af budget for 2019.

Ad 7.B – Ændring af vedtægternes §§ 1, 3, 7, 8, 12, 14, 17, 18, 19 og 20

Dirigenten oplyste, at forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 38 af de repræsenterede stemmer.

Advokat Peter Olsen fra Mortang Advokater gennemgik herefter ændringsforslagene enkeltvis, og de blev på samme måde sat til afstemning enkeltvis.

For de enkelte ændringer bemærkes følgende:

- Ændring 1: Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 56 stemmer for.
- Ændring 2: Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 56 stemmer for.
- Ændring 3: Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 56 stemmer for.
- Ændring 4: Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 56 stemmer for.
- Ændring 5: En andelshavers restance kan normalt fratrækkes ved salg af andelsboligen, men hvis restancen er over et år gammel, bortfalder denne mulighed. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 56 stemmer for.
- Ændring 6: Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 56 stemmer for.
- Ændring 7: De nuværende vedtægter spærrede en plads i bestyrelsen til en erhvervsandelshaver. Der var delte holdninger om det fornuftige i denne løsning. Nogle mente, at erhvervene havde 10 % af ejendommens areal og særskilte behov, og at de derfor burde være repræsenteret, mens andre mente, at alle skulle være velkomne i bestyrelsen, uanset hvor de boede/drev erhverv. Det foreslået, at teksten blev ændret til, at erhvervsandelshaverne havde fortrinsret til en plads i bestyrelsen, men at den kunne overgå til en andelsbolig, hvis ingen erhvervsandelshaver meldte sig. Ved skiftning afstemning stemte 21 for, 2 blank og 32 imod. Forslaget var dermed faldet.
- Ændring 8: Der var en uoverensstemmelse mellem forslaget og bestyrelsens forretningsorden for, hvor mange bestyrelsesmedlemmer som krævedes for at indkalde til bestyrelsesmøde, men det forventedes ikke at få betydning i praksis. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 56 stemmer for.
- Ændring 9: Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 56 stemmer for.
- Ændring 10: Også denne ændring var der delte holdninger til. For nogle var det naturligt, at man vedtog i budgettet i november, så bestyrelsen kunne sætte gang i vedligeholdelsesarbejder allerede i januar, mens andre ikke kunne se, hvordan man kunne lægge et budget for næste år, før man kendte regnskabstallene for indeværende år. Der var bekymring for, at kun få andelshaverne ville møde op til en budgetgeneralforsamling, og at det dermed blev en lille del af foreningen, der traf beslutningen. Det blev desuden pointeret, at vedligeholdelsesplanen skulle gennemgås på en budgetgeneralforsamling, så alle vidste, hvad der skulle ske det kommende år. Ved skriftlig afstemning stemte 33 for, 1 blank og 22 imod. Forslaget blev dermed ikke vedtaget.
- Ændring 11: Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 56 stemmer for.

Ad 8 – Valg af bestyrelsen

På valg som formand var Ole Lysholdt for to år. Han var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer var Andreas Christiansen, Anne Nørgaard og Christina Holbøll på valg for to år. De var villige til genvalg. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Som suppleant blev valgt Lars Larsen som 1. suppleant og Rene Hansen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Bestyrelsesformand Ole Lysholdt	på valg 2021
Næstformand Andreas Christiansen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Anja Zernichov	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Jan Vestergaard	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Michael Bredsdorff	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Anne Nørgaard (erhverv)	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Christina Holbøll	på valg 2021
Suppleant Rene Hansen	på valg 2020
Suppleant Lars E. Larsen	på valg 2020

Ad 9 – Valg af administrator og revisor.

Newsec Datea A/S blev genvalgt som administrator og Beierholm Statsautoriseret Revisionpartnerselskab blev genvalgt som revisor.

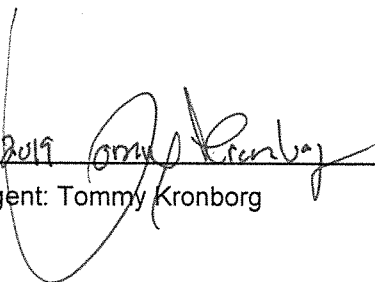
Ad 10 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Altanprojekt: Peter Jahn og Partnere (PJP) var valgt som rådgiver, og de var i gang med at udarbejde udbudsmateriale, inden der kunne vælges leverandør. Der ville blive indkaldt til beboermøde, når der var flere oplysninger. Projektet blev betragtet som et nyt projekt, og aftalerne fra det tidligere projekt var annulleret. Alle, der var interesseret i altan, skulle derfor tilmelde sig, uanset om de havde gjort det før eller ej. Størrelsen på altanerne afhang af kommunens krav og ville blive præsenteret senere. Tidsplanen afhang også af kommunens sagsbehandling, men hvis man var heldige, kunne opsætningen sættes i gang inden udgangen af 2020.
- Fælles gårde: Bestyrelsen havde holdt møde med ejerne af Sejrgården og ungdomsboligerne omkring en fælles husorden. Det havde ikke kunnet lade sig gøre, men de to ejere var meget lydhøre overfor foreningens bekymringer, og de ville så vidt muligt tilpasse sig A/B Kristinegårdens husorden. Den husorden, der var blevet vedtaget for ungdomsboligerne, var meget restriktiv, og der skulle bl.a. være ro kl. 22. Hvis der alligevel blev problemer med de unge naboer, måtte man meget gerne tage en snak med dem. Beboere i alle tre ejendomme var velkomne til at benytte de tre gårde, men beboerne i de to andre ejendomme ville ikke få nøgle til foreningens porte.
- P-pladser: Aberdeen ville gerne udleje pladser i den nye p-kælder til andelshaverne, hvis deres egne lejere ikke var interesserede. Pladserne ville blive udlejet til markedsleje.
- Døre: Udskiftning af hoved- og bagdøre var stadig på tegnebrættet, og bestyrelsen ville gerne have hjælp fra en arbejdsgruppe. Angående gadedøre var meldingen fra håndværkeren, at de ville blive lavet i 2019.

- Den grønne gård: Foreningens lille gård var en del af byfornyelsen, og derfor ville den først blive lavet efter voldgiftssagen.
- Vinduespudsning: Der blev opfordret til at gå sammen om vinduespudsning, især når der nu var udsigt til forstatsrunder og flere lag glas. Et opslag ville blive sat op i udhængsskabene.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.20 og takkede for god ro og orden.

86/14-2019 
Dirigent: Tommy Kronborg