



År 2011, torsdag den 13. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Bellevue 1 i Krypten Allehelgens Kirke, Ungarnsgade 43, 2300 København S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen. Herunder valg af 1 medlem til gårdlauget.
7. Valg af statsautoriseret revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Jens Flyvholm blev valgt som dirigent og som referent valgtes Pia Johansen fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der på generalforsamlingen var repræsenteret 29 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt ud af i alt 59 andelshavere.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formand Martin Larsen fremlagde bestyrelsens beretning.

Pr. 1. juli 2010 overtog CEJ Ejendomsadministration A/S administrationen af foreningen.

Der var etableret nyt storskrældsrum og værksted i ejendommen.

Bestyrelsen havde valgt at sætte etablering af nyt vaskeri i bero grundet nødvendig renovering af trappeopgange i det kommende år.

Der havde i det forløbne år været mange vandskader i ejendommen. Bestyrelsen henstillede derfor til, at andelshaverne efterser lovligheden af installationer i lejligheden. Bestyrelsen bemærkede, at det påhviler den enkelte andelshaver, at udbedre eventuelle ulovligheder/mangler.

Der var nu kommet hurtigere hastighed hvad angik internet.

Udfald på tv-antennen skyldtes busser, der kører på gaden. Det var kablerne i lejlighederne, den var gal med. Bestyrelsen havde allerede fat om problemet.

Til sidst takkede formanden bestyrelsen for et godt samarbejde.



Der blev stillet spørgsmål til tv problemerne. Hertil oplyste formanden, at der kun var problemer med digitalt tv. Analogt tv skulle være udbedret.

Flemming Larsen bemærkede, at der kun var en maskine, der fungerede i vaskeriet. Bestyrelsen svarede, at de var nødsaget til at sætte etablering af nyt vaskeri i bero grundet andre nødvendige arbejder, herunder renovering af facade, trappeopgange og trappetårn. De andre maskiner i vaskeriet kunne desværre ikke repareres.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen

Pia Johansen gennemgik årsrapporten for 2010, der udviste et overskud på kr. 581.322,- efter betaling af prioritetsafdrag med kr. 206.825,-.

Dirigenten foreslog, at generalforsamlingen først godkendte årsrapporten, eksklusiv noterne, hvoraf andelens værdi fremgik.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen havde foreslået en uændret fastsættelse af andelens værdi til indskuddet x kr. 604,08.

Andelsværdien på kr. 604,08 x det oprindelige indskud blev herefter enstemmigt godkendt og ville være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Pia Johansen gennemgik budgettet for 2011 og oplyste, at der var indregnet den faste stigning på 2 %, der opkræves hvert år pr. 1. januar.

Der var i budgettet afsat kr. 350.000,- til den almindelige løbende vedligeholdelse og reparationer samt kr. 1.000.000,- til ekstraordinær vedligeholdelse.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Pia Johansen bemærkede, at foreningen havde modtaget en regning fra Copy-dan vedrørende året 2011, hvorfor der ikke var den fornødne balance mellem indtægterne og udgifterne for så vidt angår antenneregnskabet. Antennebidraget ville derfor stige med kr. 27,- pr. måned med virkning fra 1. januar 2011.

Ad 5 Forslag

Der var 9 forslag til behandling.



Dirigenten præciserede, at forslag til ændring af vedtægterne krævede kvalificeret flertal, hvilket indebar, at mindst 2/3 af samtlige medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, og at 2/3 heraf stemte for forslaget. Imidlertid var der intet til hinder for, at forslagene blev behandlet selv om mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var tilstede og de kunne foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de fremmødte på generalforsamlingen stemte for forslagene. Herefter ville der, til forslagernes endelige vedtagelse, skulle afholdes en ny generalforsamling, hvor blot 2/3 af de fremmødte, skulle stemme for forslagene.

Forslag 1:

Jane Qvist Lorenzen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes § 3 som følger:

"Efter § 3, stk. 2 indsættes:

Stk. 3. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en fysisk eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Som andelshaver skal den ufyldgjort panthaver betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1 og 2. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen egenrådigt salget af den pågældende andel, herunder til hvem overtager af andel med tilhørende eksklusiv brugsret skal ske samt på hvilke vilkår andelen overtages på. Andelsboligforeningen kan i denne forbindelse fratrække eventuelle afholdte omkostninger til overdragelse, salg og deslige forud for udbetaling af panthavers tilgodehavende i den pågældende andel".

Forslaget var blevet foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 21. april 2010.

For forslaget stemte 27 medlemmer. Forslaget var herefter endeligt vedtaget.

Forslag 2:

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 3 som følger:

"Ved salg af lejligheder skal der foretages eftersyn af lejlighedernes VVS- og elinstallationer ved de af ejendommen benyttede autoriserede VVS- og elinstallatører. Synsrapporterne skal afleveres til vurderingsmanden. Sælger har ansvaret for udbedringer af eventuelle ulovlige installationer inden overdragelsen til køber. *Dokumentation for udbedring af eventuelle ulovlige installationer skal sendes til bestyrelsen inden underskrivelse af salgsaftale*".

For forslaget stemte 28 medlemmer. Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget og vil blive fremsat på næste års ordinær generalforsamling.



Forslag 3:

Bestyrelsen havde stillet forslag om tilføjelse til nyt stykke 5 til vedtægternes § 14 som følger:

"Udgifter til administrator, VVS- og eltjek i forbindelse med salg af lejlighed deles ligeligt mellem sælger og køber".

For forslaget stemte 26 medlemmer. Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget og vil blive fremsat på næste års ordinær generalforsamling.

Forslag 4:

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes § 15 som følger:

"Stk. 5. Hvis der er mere end 5 uger til overtagelsen af en eksklusiv brugsret til et lokale i ejendommen, skal køber senest 5 hverdage efter overdragelsesaftalens indgåelse enten deponere den fulde købesum eller stille en standardbankgaranti for den fulde overdragelsessum hos andelsboligforeningens administrator. Den samlede overdragelsessum skal være indbetalt til andelsboligforeningens administrator senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Stk. 6. Efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på indfrielse af garantien – afregner foreningen provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

De gamle stykker 6 og 7 bliver herefter nye stykker 7 og 8".

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget og vil blive fremsat på næste års ordinær generalforsamling.

Forslag 5:

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes § 18 som følger:

"Dør andelshaveren, har samlever/*registreret partner*/ægtefælle ret til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt samlever/*registreret partner*/ægtefælle ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har vedkommende ret til efter reglerne i § 12 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades samlever/*registreret partner*/ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens dødsfald. Herefter gives fortrinsret til personer, der var



beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedadgående linje. § 12 og 15 finder tilsvarende anvendelse".

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget og vil blive fremsat på næste års ordinær generalforsamling.

Forslag 6:

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes § 19 som følger:

"Ved ophævelse af samliv mellem *registreret partnere*/ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal den *registrerede partner*/ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelser besvarer retten til boligen. I modsatte fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter § 12".

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget og vil blive fremsat på næste års ordinær generalforsamling.

Forslag 7:

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes § 8 som følger:

"Foreningen forestår udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer, radiatorer, faldstammer samt forsyningsledninger og andre fællesinstallationer indtil disses individuelle målere i andelen.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af andelene påhviler de enkelte andelshavere. Dette indbefatter ikke alene maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af andelenes indvendige udstyr, herunder indvendige døre, vedligeholdelse/maling af den indvendige side af vinduer og døre, dørlåse, elledninger mv.

Stk. 3. Destruktive indgreb i ejendommens bærende konstruktioner kan medføre eksklusion fra foreningen.

Stk. 4 Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse. (gamle stk. 2)".

For forslaget stemte 26 medlemmer. Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget og vil blive fremsat på næste års ordinær generalforsamling.

Forslag 8:

Bestyrelsen havde stillet forslag til nyt punkt 12 til husordenen som følger:



"Det er ikke tilladt at ryge på foreningens indendørs fællesarealer".

Det nuværende punkt 12 bliver herefter punkt 13.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal.

For forslaget stemte 26 medlemmer. Forslaget var herefter vedtaget.

Forslag 9:

Kælderrum beliggende under de tidligere erhvervslokaler, tilknyttes andelene 2 og 51, som en fast bestanddel af disses eksklusive brugsret uden yderligere vederlag.

Bestyrelsen søger generalforsamlingens juridiske konfirmation af mange års gældende praksis.

For forslaget stemte 26. Forslaget var herefter vedtaget.

Ad 6 Valg til bestyrelsen. Herunder valg af 1 medlem til gårdlauget

Martin Larsen og Jens Flyvholm genopstillede som bestyrelsesmedlemmer og blev begge genvalgt for en 2-årig periode.

Da Rune Munk Pedersen og Jesper Blads Jørgensen fraflyttede foreningen i det kommende år valgte begge at udtræde af bestyrelsen.

Da der var 3 kandidater om to pladser skulle der stemmes.

Afstemningen forløb som følge:

Jane Qvist Møller	26 stemmer
Rimtas Dargis	26 stemmer
Flemming Larsen	2 stemmer

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning.

Martin Larsen (Formand)	på valg år 2013
Jens Flyvholm	på valg år 2013
Jane Qvist Lorenzen	på valg år 2012
Rimtas Dargis	på valg år 2012
Thea Vibe Lund	på valg år 2012

Som suppleanter opstillede Martin Knudsen, Jesper Hjort og Flemming Larsen, der alle blev valgt for 1 år.

Som medlem til gårdlauget opstillede Nadja Jørgensen, der blev valgt.



Ad 7 Valg af statsautoriseret og revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad 8 Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad 9 Eventuelt

Martin Larsen oplyste, at der afholdes gårddage den 10. april, 20. august og 16. oktober 2011.

Nicolai Thamdrup, 35, 4.th. bemærkede, at der var problemer med låsen i hans hoved- og bagdør. Bestyrelsen tager fat om problemet.

Flere gav udtryk for, at der var problemer med det varme vand, der kommer og går. Bestyrelsen tager fat i ejendommens vvs-mand. Bestyrelsen lovede at udskifte pære i opgang 31.

Nicolai Thamdrup bemærkede, at hans dørtelefon var defekt. Bestyrelsen tager fat om problemet.

Bestyrelsen ændrer tiden i vaskeriet, så det ikke lukker kl. 20.45, men senere.

Da der ikke var yderligere emner der ønskedes drøftet, afsluttede dirigenten dagsordenen, og takkede for god ro og orden – og hævdede generalforsamlingen.

København, den

Som dirigent:

Bestyrelsen: