

ANDELSBOLIGFORENINGEN BELLEVUE I

Referat fra ordinær generalforsamling i AB Bellevue I torsdag, den 12. april 2007

Som dirigent blev valgt Jesper Bladt Jørgensen og han konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og i øvrigt fulgte vedtægterne.

Der var 28 fremmødte og 13 fuldmagter.

1) **Bestyrelsens beretning for år 2006 / 2007**

Jeg vil gerne takke bestyrelsen for det store arbejde de har lavet i løbet af året. Vi har i bestyrelsen holdt en del bestyrelsesmøder her og et par stykker med Polensgade. Vi ville godt have holdt nogle flere, men de har været lidt svære at få fat på. De har skiftet hele bestyrelsen ud ved sidste generalforsamling. Vi håber dog at få gang i samarbejdet med den nye bestyrelse.

Indbrud sidste år i kælderen

Da vi fik brudt døren op til kælderen og ødelagt låsen, tog vi initiativet til at udskifte vores låse og hele låsesystemet. Martin fandt et godt system, som kan holde mange år endnu, rent sikkerhedsmæssigt. Det kostede en del, men det viste sig at forsikringen betalte det meste, da det var et indbrud der udløste udskiftningen.

Ny vicevært

Ligesom sidste år, er vi utilfredse med vores vicevært, vi er begyndt at undersøge mulighederne for en ny og bedre. Ren Ejendomsservice har været en skuffelse desværre.

Gårddage

Gårddage er følgende datoer, alle søndage: 6. maj, 19. august og 28. oktober

Gårdfest

Vi skulle have holdt en fælles gårdfest med Polensgade sidste år i august, men den aflyste vi, pga. alt for få tilmeldte. Jeg kan kun opfordre til at melde jer næste gang, så vi kan lære hinanden at kende og holde en fælles fest i gården.

Besøg hos to andre andelsboligforeninger

Bestyrelsen har været på besøg hos to andre andelsforeninger på Nørrebro, for at blive inspireret til hvordan vi kan køre vores på en bedre måde. Det har fået os til at beslutte at lave en mere langsigtet planlægning for vedligeholdelse af ejendommen, som vi skal stemme om lidt senere i forslagene 4A-B-C. Dette vil forhindre, at vi står over for pludselige, uventede store udgifter, hvis vi hele tiden har tjek på, hvordan vores ejendom har det. Vi vil på den måde bedre kunne styre ejendommens økonomi, så den bliver ved med at være god.

ANDELSBOLIGFORENINGEN BELLEVUE I

Bestyrelsen regner med at tage på visionsseminar, for at få ideer til, hvordan vi kan gøre tingene bedre her i foreningen.

Udover det har vi set deres fælles Internet kombineret med telefon og TV. Det kan de gøre utroligt billigt, fordi de er så mange andelslejligheder.

Vi vil restaurere vores bestyrelseslokale i foråret, da det er ved at falde fra hinanden.

Vurderinger af lejligheder.

Vurderinger af lejligheder har efterhånden taget et sådant omfang, at vi næsten ikke kan følge med. Samtidig er forbedringerne blevet så omfattende, at der skal en professionel bygningskonstruktør eller lignende til at vurdere alle de konstruktive ændringer, der er lavet i lejlighederne. Derfor vil vi ændre proceduren for vurdering af lejligheder. Vi vil engagere en ekstern vurderingsmand til at vurdere dem. Dette stemmer vi om under forslag 4D.

Svampeskade i Serbiensgade

Der er blevet opdaget svampeskade i kælderen under Serbiensgade. Det er desværre ægte hussvamp. Goritas udarbejder arbejdsrapport over, hvad der er berørt og skal fjernes/fornyas. Vi får opgørelse over omkostninger fra tømrerfirmaet Bjørn Svendsen A/S. Arbejdet påbegyndes ca. i slutningen af uge 15.

Dirigenten spurgte, om der var **kommentarer til beretningen**, hvorefter Karen Maria Baun spurgte, om en gårdag ikke kunne falde på en lørdag. Dette vil bestyrelsen tage op med Polensgade.

Beretningen blev taget til efterretning.

2 + 3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse og forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Årsregnskabet og drifts- og likviditetsbudgetter blev enstemmigt vedtaget.

Andelskronen på kr. 618,57 blev godkendt med 40 stemmer for og 1 imod.

4) Forslag

4. A.

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at antage en rådgivende ingeniør, bygningskonstruktør eller arkitekt til udarbejdelse af tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen. Inkl. gennemgang af om der er opført badevæ

ANDELSBOLIGFORENINGEN BELLEVUE I

relser i ejendommen, der ikke overholder gældende lovgivning med deraf følgende risiko for vand-, råd- eller svampeskade.

Forslaget blev vedtaget med 40 stemmer for og 1 imod.

4. B.

Bestyrelsen foreslår under forudsætning af, at punkt A vedtages, at den rådgivende ingeniør, bygningskonstruktør eller arkitekt benyttes som hjælp til bestyrelsen ved indhentning af tilbud på vedligeholdelsesarbejder og tilsyn med udførelsen af arbejderne, såfremt bestyrelsen ikke selv mener sig kvalificeret til eller ikke har tid til at varetage opgaven.

Forslaget blev vedtaget med 39 stemmer for og 2 imod.

4. C.

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte de arbejder, der af den rådgivende ingeniør, bygningskonstruktør eller arkitekt vurderes som mest hastende ifølge tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen, inden for en prisramme af ca. kr. 900.000.

Arbejder ud over kr. 900.000 ifølge tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan kan ikke igangsættes, før det er besluttet på en generalforsamling, hvor der skal fremlægges en oversigt over de arbejder, der ønskes udført, med tilhørende finansieringsforslag og evt. tilbud fra håndværkere.

Forslaget blev vedtaget med 39 stemmer for og 2 imod.

Til ovennævnte kan bemærkes, at den af bestyrelsen indhentede tilstandsrapport til den tid vil ligge til alles gennemsyn på kontoret.

4. D. Bestyrelsen forslår ændring af vedtægternes § 14

Gammelt stk. 1 udgår: *Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.*

Nyt stk. 1.

Bestyrelsen bestemmer vurderingsmand til at foretage vurdering ved salg af andel i ejendommen.

ANDELSBOLIGFORENINGEN BELLEVUE I

Nyt stk. 2.

Sælger bestiller den af bestyrelsen valgte vurderingsmand, der fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på baggrund af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Vurderingsmanden skal ved vurderingen udarbejde en rapport indeholdende værdien af forbedringer, inventar og løsøre og evt. tillæg/fradrag for ulovlige installation og materialer m.v., evt. tillæg/fradrag for vedligeholdelse/misligholdelse, samt meddele om manglerne er så væsentlige, at de skal udbedres af sælger eller om køber blot skal modtage en kontant kompensati-on. Sælger betaler for vurderingsmanden. Sælger er forpligtet til at gemme samtlige bilag på forbedringer og løsøre og overdrage bilagene til den nye andelshaver.

Nyt stk. 3.

Ved salg af lejligheder skal der foretages eftersyn af lejlighedernes elinstallationer ved de af ejendommen benytte autoriserede elinstallatører. Synsrapporten skal afleveres til vurderingsmanden. Udgiften for synet skal betales af sælger, som ligeledes har ansvar for udbedring af eventuelle ulovlige installationer inden overdragelse til køber.

Nuværende stk. 2 bliver stk. 4. (omhandlende brug af syn- og skønsmand ved uenighed).

Der blev ivrigt kommenteret for og imod, men forslaget blev vedtaget med 37 stemmer for, 3 imod og 1 undlod at stemme.

Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Det bemærkes, at nogle af andelshaverne har forladt generalforsamlingen.

5) Valg til bestyrelsen

På valg er Jesper Bladt Jørgensen, Martin Larsen og Ruth Jacobsen, som alle var villige til genvalg.

Alle blev enstemmigt genvalgt

Til suppleanter blev valgt:

Jens Flyvholm
Gudrun Hammer
Lasse Nielsen.

ANDELSBOLIGFORENINGEN BELLEVUE I

Valg til gårdlauget

Bestyrelsen finder et medlem ved konstitueringen.

Thea Lund blev valgt som kandidat fra foreningen.

Bestyrelsens nye sammensætning:

Rimtas Dargis, Østrigsgade 29, 4 th	(1år – 2007 – 2008)
Jesper Bladt Jørgensen, Bulgariensgade 5, st	(2 år – 2007 – 2009)
Ruth Jacobsen, Østrigsgade 31, 4 tv	(2 år – 2007 – 2009)
Martin Larsen, Østrigsgade 33, 2. th,	(2 år – 2007– 2009)
Timmy Johannessen, Serbiensgade 6, st th	(1 år – 2007– 2008)

6) Valg af statsautoriseret revisor

BGC • Revision blev enstemmigt genvalgt som revisor.

7) Valg af administrator

Advokat Ove R. Jensen blev enstemmigt genvalgt som administrator.

8) Evt.

Vaskelåse

Kunne der ikke findes en anden løsning, evt. ved betaling over huslejen.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på et andet system, men i så fald skal vi skifte maskinerne ud og tidshorisonten for det vil være ca. om 2 – 3 år.

Administrator Ove R. Jensen fik lov til at forlade generalforsamlingen.

Der blev spurgt til **trapperenoveringen** og andre døre til lejlighederne.

Bestyrelsen kunne oplyse, at trapperenoveringen er det første projekt vi skal have gennemført.

I den forbindelse forespurgte Jesper Bladt Jørgensen om andelshaverne kunne tænke sig at deltage i en sådan event, dvs. maling af alle trappeopgange, så kunne vi jo spare en del penge.

Der var bestemt nogle, der var villige til dette. Og der var nogle der mente det var helt urealistisk.

Forespørgsel vedr. **TV og telefon på bredbånd.**

Martin Larsen svarede herpå, at dertil skal vi være mange flere foreninger her i området som slutter sig til dette samtidigt.

ANDELSBOLIGFORENINGEN BELLEVUE I

Dirigenten, Jesper Bladt Jørgensen, erklærede generalforsamlingen for afsluttet og takkede for god ro og orden.

13. april 2007

Referent: Ruth Jacobsen

Dirigent: Ove R. Jensen

Rimtas Dargis

Jesper Bladt Jørgensen

Martin Larsen

Timmy Johannessen

Ruth Jacobsen