

Referat fra ordinær generalforsamling i AB Bellevue I
torsdag, den 21. april 2010

1. Valg af dirigent

Som dirigent blev valgt Rune Munk Pedersen og han konstaterede herefter at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og i øvrigt fulgte vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning

Forkortelser: GF: Generalforsamling
 AH: Andelshaver

Bestyrelsen

Vi har i det forgangne år holdt et antal bestyrelsesmøder og møde med administrator, naboejendom og andre. Alle 5 bestyrelsesmedlemmer samt 2 af de tre suppleanter har været med hele året, da Roger Matthisen er flyttet fra ejendommen.

Fremleje

Vi har i vores vedtægter klare regler for fremleje. Vi har i bestyrelsen været i tvivl om disse regler er blevet overholdt. Vi har skrevet til nogle andelshavere for at høre om de havde overskredet reglerne og vi er nu færdige med at afklare forholdene.

Kommentarer: Har vi et problem med ulovlige fremlejer?

Bestyrelsen: Vi kan ikke sige det med sikkerhed. Vi mener at en forening med en stor andel af fremlejere bliver en meget passiv forening, da en fremlejetager jo kun bor til leje og kan være ligeglad med foreningen.

Kommentarer: Har priserne på vores andelsboliger ændret sig i forbindelse med brug af ejendomsmæglere

Bestyrelsen: Det er ikke observeret i vores ejendom. Priserne er meget forskellige, men en ejendomsmægler sælger dem lidt hurtigere end privat.

Vicevært

Vi har for en gang skyld ikke skiftet viceværtssfirma i det forgangne år. I den første del af perioden var der mange problemer men efter at ISS har i efteråret skiftet deres ansatte hos os synes vi i bestyrelsen at det går bedre. De er ikke fejlfrie men generelt er det blevet bedre. Håber det fortsætter som nu eller bliver endnu bedre.

Administrator

Vi har i en del år haft en advokat som administrator der hedder Ove. R. Jensen. Han er ved at træppe ned i firmaet og bestyrelsen har haft tiltagne problemer med at få fat i en advokat i firmaet. Vi synes det har været meget svært at få råd og vejledning, Vi har haft møde med 2 nye administratorer hvoraf vi har valgt CEJ som er bestyrelsens forslag til ny administrator. Vores primære kontakt på advokatkontoret Eva Arndal har vi været meget tilfredse med.

ANDELSBOLIGFORENINGEN BELLEVUE I

11. maj 2010

Kommentarer: Har vi valgt pga. prisen? da den jo er den samme i budgettet: Nej, skiftet er pga. utilfredshed over svartiden i forbindelse med sager i foreningen, samt manglende budgetoverblik i løbet af året.

Vinduer

Vi har i perioden fået malet vinduer og skiftet drypnæserne til metal. Vi havde regnet med vinduerne kunne holde 10 år på en gang maling men der er kun gået 8 år siden de blev malet sidst. Vi var meget heldige med at få et godt billigt tilbud der betød at vi sparede et millionbeløb på malingen.

Brandalarmer og el på loftet

Vi fik skiftet lys på loft og på bagtrapperne da det viste sig det ikke kunne betale sig at blive ved med at reparere på det gamle. Vi har desuden efter ønske fra tidligere generalforsamlinger fået opsat brandalarmer på bagtrapperne.

Vaskeri

Vores vaskeri er ved at være 17 år gammelt og det kan efterhånden ikke betale sig at få det repareret. Samtidigt har det været udsat for hærværk hvor en del af en maskine er blevet ødelagt. Bestyrelsen er ved at indhente tilbud på nye maskiner

Eksklusion

Vi har desværre haft en andelshaver der ikke betalte sin husleje. Efter mange rykkere fra bestyrelsen og administrationskontoret måtte vi til sidst bede om at få vedkommende sat ud af sin lejlighed. Efterfølgende har vi fået solgt vedkommendes lejlighed og har fået dækket alle vores udgifter så det har ikke kostet os noget.

Kommentarer: Der var en vis bekymring over om der ikke var andre muligheder i forbindelse med den aktuelle sag. Svar: Vi har prøvet alle muligheder og den lange tid skyldes blandt andet at det tager op mod et halvt år at få fogedretten til at behandle sagen. Det er en afvejning af hensynet til den enkelte andelshaver og foreningens økonomi. Eksklusion er en meget svær og ubehagelig beslutning at tage

Trapper

Vi har i bestyrelsen undersøgt pris for at få malet og lagt nyt linoleum på fortrapperne. Det viste sig vi ikke havde råd i 2009. Det viser sig at vi måske har råd til at starte dette projekt i 2010

Vandskader

Vi har haft vandskade i forbindelse med en altan, en vask og en forkert monteret brusekabine. Vi bruger "Byens tegnestue" i sådanne tilfælde så vi sikre os at det der bliver gjort er det rigtige. På den baggrund har vi besluttet at tilbageholde 50.000 kr. mod tidligere 25.000 i forbindelse med overdragelser.

WC på bagtrappen.

Kommunen har meget fokus på at det skal være forbudt med WC på trapperne. Vi har kun 3 lejligheder tilbage af den slags og andelshaverne der beboer disse har fået brev direkte fra kommunen.

Rygning

Som sagt har vi fået brandalarmer på bagtrapperne. Disse bliver tit aktiveret ved rygning på bagtrapperne. Samtidig er der mange beboere der bliver generet af rygning. Bestyrelsen henstiller derfor til at beboere og deres gæster ikke ryger på for- og bagtrapper.

Oprydning.

Desværre er det også i år nødvendig at sige lidt om affald og ting der smides på diverse fællesarealer. Det er ikke tilladt at stille noget andre steder end på ens loft og kælderrum. Alle bedes være med til at vi bevarer en fin ejendom. Især gøres der opmærksom på at man ikke må smide aviser og andet affald i opgangene. Der er stor fare for brand ved at en pyroman besøger os.

Polensgade

Vi har haft fælles gårdage og juletræstænding sammen med naboejendommen. Vi har også et gårdlaug der gør et stort arbejde for vi har en god gård til alles glæde. I 2010 er der gårdage den 2/5, 19/6 og 3/10. Bestyrelsen takker naboejendommen for samarbejdet.

Thea Lund fremlagde gårdlaugets udkast til en bedre gård. Det drejede sig om midterellipsen, som mangler græs. Træet i midten skæres ned således at en træstub bevares til at lege med. Der opsættes en pilehytte samt evt. en sandkasse. Sidstnævnte mangler dog godkendelse fra Polensgade. De skal have det op på deres generalforsamling. De fleste af tingene kan vi lave selv på en gårdag.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Regnskabet blev fremlagt af Jens Flyvholm

Af markante punkter kan nævnes at renholdelse er steget meget pga. snerydning.

Ekstraordinær vedligeholdelse: Vinduerne er blevet malet lidt tidligere en forventet, da vi fik et rigtig godt tilbud og vi sparede en million.

Dirigenten spurgte om GF kunne tilslutte sig årsregnskabet. Det blev enstemmigt godkendt med 20 stemmer.

Bestyrelsen har besluttet at fastholde andelskronen på samme niveau som sidste år, da der frygtes et fald i den offentlige vurdering til efteråret.

Det vil formentlig ikke ramme os så meget som andre foreninger der har pumpet deres andelskrone op til urealistiske højder. Vi har en sund økonomi og en langsigtet vedligeholdelsesplan, så vi kender vores udgifter.

Dirigenten spurgte om GF kunne tilslutte sig værdiansættelsen. Den blev enstemmigt godkendt med 20 stemmer.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Budgettet blev fremlagt af Jens Flyvholm.

Der har sneget sig en lille fejl ind i starten. I budgettet mangler indskrivning af vores faste 2% boligafgiftsforhøjelse under indtægter.

Igen bliver renholdelse måske dyrere pga. sne i starten af året.

Vi har valgt at prioritere vores hovedtrapper, da de er i en slem forfatning, Samt nogle nye vaske-maskiner til vores fællesvaskeri.

Administration (den forhåbentlig nye) er sat til samme beløb, selvom den er lidt billigere på papiret. Det samlede beløb bliver udregnet lidt forskelligt, da der tages ekstra for forskellige ting.

Dirigenten spurgte om GF kunne tilslutte sig budgettet. Det blev enstemmigt godkendt med 20 stemmer.

5. Forslag:

Der er uddelt i alt 6 forslag.

Det første forslag er en vedtægtsændring fra bestyrelsen og handler vedligeholdelse af lejlighederne. Martin Larsen fremlagde forslaget. For at kunne vedtage den, skal 2/3 af AH (40) være til stede. Så vi kan kun få en indikation på om forslaget skal gå videre til næste GF.

Der var en del bekymring over detaljegraden i formuleringen om indvendige elementer i lejligheden. Det blev foreslået at der blev kigget på teksten igen eller at forslaget blev trukket.

Afstemning forløb således: 10 ja, 10 nej, 1 blank Dvs. forslaget er ikke vedtaget.

Bestyrelsen vil kigge på formuleringen til næste GF

Forslag B: Er en vedtægtsændring af §3.

Jane Qvist Lorenzen fremlagde forslaget og det gik ud på at sikre andelshaverne mulighed for lån i tilfælde hvor udlåner kræver denne paragraf i vedtægterne. Samt at sikre at foreningen ved tvangsauktion kan overtage salget af en lejlighed og bl.a. bestemme prisen.

Afstemning forløb således: 19 ja, 1 nej, 1 blank Dvs. da 2/3 stemte for forslaget, kan det blive taget op til næste GF og blive vedtaget med 2/3 af de fremmødte.

Forslag C: Er en vedtægtsændring, som går ud på at indføre en 1. suppleant. Formål: At præcisere suppleanternes rolle i bestyrelsen.

Jesper Bladt Jørgensen fremlagde forslaget.

Blandt bestyrelsen og AH var der generelt en positiv stemning omkring præcisering af suppleanternes rolle og evt. indtræden for at stemme.

Den præcise formulering af forslaget gav anledning til lidt usikkerhed i forhold de eksisterende vedtægter. Bestyrelsen kigger på formuleringen til næste GF.

Afstemning forløb således: 11 ja, 7 nej, 3 blanke Dvs. Da der ikke var 2/3 for forslaget, kan det ikke blive taget op til næste GF og blive vedtaget med 2/3 af de fremmødte.

Forslag D: Udnyttelse af fællesrum i ejendommen.

Jesper Bladt Jørgensen fremlagde forslaget. Der skal nedsættes en arbejdsgruppe, som skal se på udnyttelse af fællesrummene i ejendommen, under hensyntagen til over og underboere til rummene.

Afstemning forløb således: 17 ja, 2 nej, 1 blank Dvs. forslaget er vedtaget.

Der blev foreslået at sætte en seddel op i opgangen for interesserede, men da der allerede var personer på GF som ville i arbejdsgruppen, skrives de her: Thea Lund, Jesper Hjort, Michelle Aabroe, Kim Simonsen, Helle B. Pedersen, Jesper Bladt Jørgensen, Jens Flyvholm.

Forslag E: Nyhedsbrev hver tredje måned. .

Afstemning forløb således: 20 ja, Dvs. forslaget er vedtaget.

Forslag F: Vasketid udvides til kl. 23.

Der var lidt bekymring omkring støj til overboen til vaskeriet.

Afstemning forløb således: 8 ja, 11 nej, 1 blank. Dvs. forslaget er faldet.

6. Valg til bestyrelsen.

På valg: Jesper Hjort, Rune M. Pedersen, Rimtas Dargis.

Jesper Hjort og Rune M. Pedersen ønskede at genopstille. Rimtas Dargis ønskede ikke at genopstille. Yderligere to kandidater ønskede at stille op til bestyrelsen: Thea Lund og Jesper Bladt Jørgensen.

Da der var fire kandidater om tre pladser skulle der stemmes.

Afstemningen forløb: 18 stemmer: Rune M. Pedersen, 17 stemmer Thea Lund, 14 stemmer Jesper Bladt Jørgensen, 7 stemmer Jesper Hjort.

Bestyrelsen blev således:	Periode:
Thea Vibe Lund:	2010-2012
Martin Larsen:	2009-2011
Jens Flyvholm:	2009-2011
Rune Munk Pedersen:	2010-2012
Jesper Bladt Jørgensen:	2010-2012

Til de tre pladser som suppleanter opstillede 3 interesserede og disse blev:

Jane Quist Møller	2010-2011
Jesper hjort	2010-2011

ANDELSBOLIGFORENINGEN BELLEVUE I

11. maj 2010

Rimtas Dargis

2010-2011

Valg til Gårdlauget. Der skal vælges 2 stk. En fra bestyrelsen samt en andelshaver som ikke med i bestyrelsen.

Helle Pedersen, Østrigsgade 33, 4. th. opstillede og blev valgt ind enstemmigt i perioden 2010-2011. Bestyrelsesmedlemmet i gårdlauget vælges ved konstitueringen på næste bestyrelsesmøde.

7. Valg af statsautoriseret revisor.

Dirigenten spørger om GF stemmer for samme nuværende revisor BDO (Jørgen Lund). Det blev enstemmigt godkendt med 19 stemmer.

8. Valg af administrator.

Som nævnt tidligere vil bestyrelsen skifte nuværende administrator ud med CEJ. Martin Larsen orienterer. En del positive kommentarer fra dem som kender dem.

Afstemningen forløb: 18 stemmer for CEJ og én imod, dvs. CEJ er valgt som ny administrator.

9. Eventuelt.

Enkelte beboere klagede over affald på bagtrappen, samt lugtgener fra et toilet på bagtrappen. Bestyrelsen ser på sagen.

Spørgsmål omkring hvordan eksklusion i forbindelse med restance kom op. Da vi har haft en sag for nylig. Normalt bliver der sendt et par rykkere fra kontoret, samt en meddelelse til bestyrelsen om problemet. Der foregår så kommunikation mellem AH og bestyrelsen om en evt. afdragsordning. Hvis disse heller ikke overholdes, bliver der startet en fogedsag. Denne tager en del tid. Derfor kan der i nogle tilfælde gå op til et år før den ekskluderede AH bliver sat ud af lejligheden.

Dirigenten lukkede generalforsamlingen kl. 22.20 og takkede for god ro og orden.

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
BELLEVUE I**

11. maj 2010

Dirigent
Rune Munk Pedersen

Referent
Rimtas Dargis

Bestyrelsen:

Jens Flyvholm

Thea Vibe Lund

Rune M. Pedersen

Martin Larsen

Jesper Bladt Jørgensen