



År 2012, torsdag den 19. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Bellevue 1 i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 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. Bestyrelsen stiller forslag til ændring af vedtægten - bilag 1. Forslagene var blevet foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 13. april 2011
6. Valg af bestyrelsen.
 - a) Bestyrelsesmedlemmer. Der skal ske valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Jane Qvist Lorenzen og Thea Vibe Lund er på valg og ønsker ikke genvalg. Rimtas Dargis er på valg og modtager genvalg.
 - b) Suppleanter. Der skal vælges 3 suppleanter for 1 år.
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 23 andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt ud af i alt 59 andelshavere.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formand Martin Larsen fremlagde bestyrelsens beretning.

Årets generalforsamling blev afholdt i Kvarterhuset grundet vandskade i kirken. Næste års generalforsamling forventes afholdt i kirken som hidtil.

Der havde været vandskade i ejendommens kælder i forbindelse med skybruddet i juli måned. Skaden var nu udbedret, og formanden takkede alle de andelshavere, der havde været behjælpelige.



Der var etableret nyt vaskeri i ejendommen. Forbrug afregnes sammen med boligafgiften, månedsvis bagud.

Trappeopgange var blevet renoveret.

Formanden henstillede endnu engang til, at andelshaverne efterser lovligheden af installationer i lejligheden, således at skader undgås.

Henstilling af storskrald var forbudt. Andelshaverne skal selv bortskaffe storskrald. Der opstilles containere til hver gårddag.

Til sidst takkede formanden bestyrelsen for et godt samarbejde.

Der var ingen spørgsmål til beretningen.

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 2011, der udviste et overskud på kr. 116.177,- efter betaling af prioritetsafdrag med kr. 215.639,-.

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

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Der udspandt sig en længere debat om andelens værdi.

Andelsværdien på kr. 604,08 x det oprindelige indskud blev herefter enstemmigt godkendt og vil 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 2012 og oplyste, at der var indregnet den faste stigning på 2 %, der opkræves hvert år pr. 1. januar.



Der var i budgettet afsat kr. 400.000,- til den almindelige løbende vedligeholdelse og reparationer, samt kr. 600.000,- til færdiggørelse af trapperenoveringen.

Der blev spurgt hvorfor posten administrationsomkostninger kr. 85.000,- var højere end tidligere år. Administrator har efterfølgende undersøgt spørgsmålet og kan oplyse, at der ikke er afsat til ekstra udgifter. Det må derfor konstateres, at der er budgetteret for højt. Posten omhandler dels honorar for udarbejdelse af vand og varmeregnskab, porto og gebyrer, kontorartikler, kopiering, møder og generalforsamling, telefonhonorar til bestyrelsen samt diverse.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5 Forslag

Der var 9 forslag til behandling.

Forslag 1:

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***".

Forslaget var blevet foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 13. april 2011.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 2:

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

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

Forslaget var blevet foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 13. april 2011.

For forslaget stemte 22 medlemmer. Forslaget var herefter endeligt vedtaget.



Forslag 3:

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 var blevet foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 13. april 2011.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 4:

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 var blevet foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 13. april 2011.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.



Forslag 5:

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 var blevet foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 13. april 2011.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 6:

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)".

Forslaget var blevet foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 13. april 2011.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 7:

Leif og Dorthe havde stillet forslag om fældning eller beskæring af det store træ i gården.

Der udspandt sig en længere debat om forslaget.



Imod forslaget stemte 16 andelshavere. Forslaget blev herefter forkastet.

Forslag 8:

Dorthe havde stillet forslag om opsætning af gynge i gården.

Der udspandt sig en længere debat om forslaget.

Imod forslaget stemte 16 andelshavere. Forslaget blev herefter forkastet.

Bestyrelsen tog forslaget til efterretning og ville tale med naboejendommen, den fælles gård, med henblik på en løsning.

Forslag 9:

Dorthe havde stillet forslag om, at de store cykler skulle have lov til at stå i gården.

Imod forslaget stemte 12 andelshavere. Forslaget blev herefter forkastet.

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

Jane Qvist Lorenzen og Thea Vibe Lund var på valg. De var ikke villig til genvalg. Rimtas Dargis genopstillede som bestyrelsesmedlem.

Desuden opstillede Flemming Larsen, Jesper Hjort og Nadia Damkjær Jørgensen.

Da der var 4 kandidater om tre pladser skulle der stemmes.

Afstemningen forløb som følge:

Rimtas Dargis	22 stemmer
Flemming Larsen	10 stemmer
Jesper Hjort	17 stemmer
Nadia Damkjær Jørgensen	20 stemmer

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning.

Martin Larsen (Formand)	på valg år 2013
Jens Flyvholm	på valg år 2013
Rimtas Dargis	på valg år 2014
Jesper Hjort	på valg år 2014
Nadia Damkjær Jørgensen	på valg år 2014



Som suppleanter opstillede Flemming Larsen, Anette Rose, Ida Krogh, Emma Sofia Wiik og Bjarni Justinussen.

Efter afstemning blev Anette Rose, Ida Krogh og Bjarni Justinussen alle valgt for 1 år.

Som medlem til gårdlauget opstillede Anne Margrethe Brodin Larsen, 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

Formand Martin Larsen oplyste, at der afholdes gårddage den 29. april, 26. august og 7. oktober 2011 kl. 11.00. Der afholdes julearrangement den 25. november kl. 16.00.

Der blev spurgt om tidsbestilling til vask kunne ske online. Thea Vibe Lund svarede, at bestyrelsen havde undersøgt dette, men det var for dyrt.

Der blev spurgt, hvornår vaskepenge vedr. gammelt vaskekort kunne forventes modtaget retur. Thea Vibe Lund svarede, at den gamle maskine desværre var i stykker, men bestyrelsen skulle have et møde med Electrolux. Tilbagebetaling var ikke glemt.

En andelshaver sagde, at hendes loftsrums var taget i brug af andre. Den der har effekter stående i loftsrums nr. 11 skal rydde rummet, således at andelshaver kan få sit loftsrums.

På forespørgsel oplyste formand Martin Larsen, at ejendommens vvs-mand efterser udluftning af radiatorer i Serbiensgade.

Videre oplyste formanden, at udfald på tv-antennen skyldtes busser, der kører på gaden.

Endelig oplyste formanden, at foreningens hjemmeside opdateres jævnligt. Men der desværre ikke var udkommet så mange nyhedsbreve.

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

København, den 10/5-12

Som dirigent:



Bestyrelsen:

