



A/B Bellevue I

Referat af ordinær generalforsamling 2014

Mandag den 28. april 2014 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Bellevue I i Allehelgens Kirke, Krypten, Ungarnsgade 43, 2300 København S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2013, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelsen. Bestyrelsen indstiller til valg af uændret andelskrone 604,08, som skal være gældende indtil næste generalforsamling.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. I henhold til beslutning på generalforsamlingen i 2013 sker der ikke stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. januar 2014.
5. Forslag, herunder
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægtsændring, som blev vedtaget på generalforsamlingen 10. april 2013, således at § 6.4 i vedtægten udgår. Herefter udstedes der ikke længere andelsbevis.

Begrundelsen er, at andelsbeviset ikke har nogen betydning mere, efter at bankerne kan tinglyse deres lån i andelsboligbogen. Det giver kun ekstra administration for henholdsvis bestyrelse, andelshaver og administrator.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningen opsiger sin nuværende aftale om TV-pakker med YouSee og i stedet laver en ny aftale med Parknet, der også udbyder TV. Dette foreslås på baggrund af, at der er mulighed for at vælge mellem 4 forskellige pakker, hvor der kun er 3 hos YouSee. Desuden udbydes der flere kanaler i HD hos Parknet. Der er yderligere en prisforskel mellem de to udbydere. Har man fx mellempakken hos YouSee, koster denne 389 kr. pr. måned, hvor mellempakken hos Parknet kun koster 202 kr. Der er en smule forskel i pakkernes indhold, men det er ikke ret meget. Pakkerne kan ses på hjemmesiden Parknet.dk. Etablering af kabler i forbindelse med skift vil koste omkring 10.000 kr., som er en udgift, der kan tages fra foreningens indestående i banken; der vil altså ikke komme nogen ekstraudgift for andelshaverne.
 - c. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelse.

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Rimtas Dargis, Jesper Hjort og Nadia Damkjær Jørgensen er på valg. Alle modtager genvalg.
Valg af 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.

Formand Martin Larsen bød forsamlingen velkommen og gik herefter over til dagsordenen.



Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Jens Flyvholm blev valgt som dirigent, og som referent valgtes Helle Britt Andersson fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægten, idet der ud af 59 andelshavere var repræsenteret 27, heraf 3 ved fuldmagt.

Han nævnte, at der ikke var indkommet forslag fra medlemmerne, og at bestyrelsens forslag til vedtægtsændring kunne vedtages endeligt med 2/3 flertal.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden berettede om begivenhederne i årets løb:

Han nævnte

- at foreningen har fået ny varmecentral, idet der havde været nogle problemer omkring ventiler, og at den nye varmecentral fungerer optimalt og sparer penge på elforbruget,
- at der desværre havde været indbrud i to andelshaveres kælderrum. Der var ikke tegn på indbrud på yderdørene, hvorfor bestyrelsen gentog tidligere opfordring om, at man kun skal lukke folk ind, som man kender, og ikke ukritisk lukke op for reklamer. Det gælder både i opgange, kælder og port,
- at stormen Bodil desværre var gået ud over ejendommens tag, men udgiften hertil havde forsikringen dækket. I samme forbindelse var taget blevet gennemgået for andre utætheder, og tømreren kunne meddele, at taget er i god stand,
- at bestyrelsen havde undersøgt alternativer til YouSee, da pris og kanaludbud ikke hænger sammen. Foreningen har internet gennem Parknet, og da Parknet kan tilbyde bedre priser og kanaludbud, stiller bestyrelsen forslag om ændring, som behandles under dagsordenens punkt 5 b,
- at der desværre igen har været vandskader i ejendommen på grund af, at installationer ikke har været installeret i henhold til gældende regler. Bestyrelsen minder om, at alle el- og vvs-installationer skal være godkendt, da det ellers kan blive meget dyrt for den enkelte andelshaver, som vil hæfte for udbedring af vandskaden,
- at bestyrelsen havde valgt at lukke altanerne på 5.sal ud mod Østrigsgade, da der forekommer en del kondens hos beboerne, som har lejlighed under altanerne. Forebyggelse af kondens vil ske i samarbejde med foreningens tekniske rådgiver A4.
- at foreningen har fået lavet en tilstandsrapport af firmaet A4, som bestyrelsen så vidt muligt vil følge, og som er et brugbart arbejdsredskab for bestyrelsen,
- at trappenedgangene til kælder fra Østrigsgade var fornyet,
- at al henstilling af storskrald i gården/på de indendørs arealer ikke er tilladt. Bestyrelsen vil sørge for opstilling af container til de 3 årlige gårdage. Indtil næste gårdag skal storskrald henstilles i storskraldsrummet eller henstilles i eget kælder-/loftsrum. Derudover henvises der til Vermlandsgades Genbrugsstation og til vores nye storskraldsrum, som ligger i hvert hjørne af kælderen. Han gjorde opmærksom på, at alle i foreningen var med til at betale for afhentning af storskrald.



Martin Larsen afsluttede beretningen med at takke bestyrelsen for det gode samarbejde og de mange timer, som bestyrelsen har tilbragt sammen.

Efter besvarelse af spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport mv.

Helle Britt Andersson gennemgik årsrapporten for 2013, der udviste et resultat på 243.579 kr., som blev overført til egenkapitalen, der herefter androg 30.172.142 kr. efter en reservation på 3.063.876 kr. til fremtidig vedligeholdelse.

Hun nævnte, at der på side 5 var en fejl i angivelsen af omkostningerne i procent. Revisor har efterfølgende rettet side 5, som bliver udsendt sammen med dette referat.

På opfordring gennemgik hun endvidere nøgletallene og meddelte, at dette var et nyt lovkrav, som var blevet pålagt andelsboligforeningerne, og som mest var til brug for kommende købere. På forespørgsel meddelte bestyrelsen, at de ikke kendte årsagen til, at der ikke blev betalt det samme pr. kvadratmeter i boligafgift. Hvis der skulle stemmes om en ens kvadratmeterpris på en senere generalforsamling, skulle det eventuelt overvejes, at der i samme forbindelse skulle ske opmåling af lejlighederne.

Enkelte i forsamlingen gav udtryk for, at andelskronen burde hæves, således at reservationen blev mindre. Der udspandt sig en livlig debat herom og bestyrelsen nævnte, at de havde valgt at bibeholde andelskronen på 604,08, idet der i henhold til vedligeholdelsesplanen var arbejder, som skal udføres i den kommende tid, og derfor havde de valgt at reservere beløb hertil, således at andelskronen blev holdt på et stabilt niveau. På opfordring lovede bestyrelsen at lægge vedligeholdelsesplanen på foreningens hjemmeside. Efter besvarelse af spørgsmål, satte dirigenten bestyrelsens forslag om bibeholdelse af andelskrone på 604,08 til afstemning, som blev vedtaget med 14 stemmer for.

Årsrapporten blev således godkendt med en andelskrone på 604,08 x indskud, som skal være gældende uændret til næste generalforsamling.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Helle Britt Andersson gennemgik budgettet for 2014 og gjorde opmærksom på, at der var afsat 300.000 kr. til reparation og vedligeholdelse, som medførte et resultat på 628.100 kr., og med tillæg af dette beløb mv. og betaling af skyldige omkostninger, udgør likviditetsoverskuddet 2.786.400 kr. pr. 31. december 2014.

Hun meddelte, som det også var nævnt i indkaldelsen, at budgettet var uden boligafgiftsstigning på 2% pr. 1. januar 2014, således som det var besluttet på generalforsamlingen i 2013.



Et medlem mente, at der blev betalt for meget i boligafgift. Bestyrelsen meddelte, at opsparingen var til brug for kommende større vedligeholdelsesarbejder, herunder eventuel udskiftning af ejendommens vinduer.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og vedtaget med 18 stemmer for, 7 imod og 2 som undlod at stemme.

Ad 5. Forslag.

a. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægtsændring, som blev vedtaget på generalforsamlingen 10. april 2013 om ændring af vedtægts § 6.3 hvorved andelsbevis udgår.

Helle Britt Andersson begrundede bestyrelsens forslag og oplyste, at andelsbeviset ikke havde nogen værdi. Før loven om pant og udlæg trådte i kraft opbevarede bankerne andelsbeviset som sikkerhed for, at de fik deres lån indfriet i forbindelse med salg, men i dag blev lånet tinglyst i Andelsboligbogen, hvorved administrator havde en forpligtelse til at afregne til pant-/udlægshaver forinden afregning til sælger. Helle Britt Andersson meddelte endvidere, at såfremt andelsbeviset var bortkommet, skal der udarbejdes et nyt mod et gebyr, hvilket man tillige kunne undgå, såfremt forsamlingen vedtog, at der ikke skal udstedes andelsbeviser.

Uden spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og endeligt vedtaget.

b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af TV-udbyder.

Martin Larsen kommenterede bestyrelsens forslag om skift til Parknet og nævnte, at Parknet dels er billigere end YouSee, og dels er der mulighed for at vælge mellem 4 forskellige tv-pakker. Endvidere leverer Parknet flere kanaler i HD end YouSee kan tilbyde.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med 26 stemmer for og 1 imod.

Ad 6. Valg af bestyrelse mv.

Dirigenten oplyste, at Rimtas Dargis, Jesper Hjort og Nadia Damkjær Jørgensen var på valg og var villige til genvalg, hvorefter alle 3 blev genvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Martin Larsen, formand,	(1 år)	Østrigsgade 33, 2.th.
Jens Flyvholm	(1 år)	Serbiensgade 6, 1.th.
Rimtas Dargis	(2 år)	Østrigsgade 29, 4.th.
Jesper Hjort	(2 år)	Østrigsgade 31, 3.tv.
Nadia Damkjær Jørgensen	(2 år)	Østrigsgade 31, 4.tv.



Som suppleanter valgtes:

Ida Krogh	(1 år)	Østrigsgade 29, st.tv.
Bjarni Justinussen	(1 år)	Østrigsgade 35, 1.tv.
Claus Rasmussen	(1 år)	Serbiensgade 6, 4.tv.

Som medlem til gårdlavet genopstillede Anne Margrethe Brodin Larsen, Østrigsgade 33, st.th., der blev genvalgt.

Ad 7. Valg af statsautoriseret revisor.

BDO Statsautoriseret revisionselskab blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 8. Valg af administrator.

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som foreningens administrator.

Ad 9. Eventuelt.

Anne Margrethe Brodin Larsen udtrykte glæde ved, at der var kommet sand i sandkassen. Hun opfordrede forældre med børn til at tage nogle af de store urtepotter, som stod i kælderen, og plante disse til sammen med børnene.

Et medlem meddelte, at det rodede meget i gården med legetøj mv. Bestyrelsen vil overveje, om der skal ske oprydning med mærkning af legetøj, som det tidligere var sket med oprydning af cykler, men opfordrede til, at man generelt ryddede op efter sig.

Et medlem ønskede, at det var tilladt at holde hund i foreningen. Helle Britt Andersson meddelte, at der kunne stilles forslag om ændring af husordenen på en generalforsamling.

Et medlem ønskede altaner. Bestyrelsen vil undersøge, om kommunen har ændret på restriktionerne for opsætning af altan til gadesiden.

Et medlem ønskede hjemmesiden opdateret. Bestyrelsen vil sørge for dette, herunder bestyrelsens mailadresse.

Et medlem ønskede udgiften til el- og vvs-tjek samt udgiften til vurderingsmand oplyst. Bestyrelsen vil undersøge dette i samråd med administrator og give besked herom. Endvidere mente han, at udgiften til CEJ Ejendomsadministration for udarbejdelse af overdragelsesaftale var meget høj. Hertil svarede Helle Britt Andersson, at der var en del arbejde forbundet hermed, bl.a. med afregning af pant og udlæg, besvarelse af henvendelser fra køber, sælger og ejendomsmægler mv.



Det blev nævnt, at en del ruder er punkteret og er meget utætte. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Det blev nævnt, at indeklimaet i lejlighederne er dårligt med skimmelsvamp i vinduerne og på badeværelset til trods for udluftning. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Da der ikke var yderligere emner til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Som dirigent

Jens Flyvholm, bestyrelsesmedlem

Som referent:

Helle Britt Andersson
CEJ Ejendomsadministration A/S

Øvrig bestyrelse:

Martin Larsen

Rimas Dargis

Jesper Hjort

Nadia Damkjær Jørgensen

30. april 2014/hba