



A/B Bellevue I

Referat af ordinær generalforsamling 2015

Onsdag den 29. april 2015 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 og godkendelse af årsrapport 2014 og værdiansættelse og eventuel revisionsberetning.
Bestyrelsen har indhentet en valuarvurdering, og andelskronen er beregnet efter denne. Bestyrelsen indstiller til valg af andelskrone 685,44, som skal være gældende uændret til næste generalforsamling.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2015 til godkendelse.
5. Forslag, herunder
 - 5.a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 10 (ændringen står med kursiv skrift) fra følgende ordlyd:
"§10, stk.1: Fremleje fra andelshavernes side må kun ske med bestyrelsens skriftlige samtykke, og kun i tilfælde, hvor der er tale om en begrænset del af lejligheden. Samtykke gives kun, når lejen er moderat, og ikke har til hensigt at fremskaffe ubillig fortjeneste.
§ 10, stk. 2: Angår fremlejen en hel lejlighed, foretages denne af foreningen og boligafgiften indbetales direkte til foreningen. Fremleje af en hel lejlighed kan maksimalt være gældende i indtil 2 år og kun når andelshaverens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign. Fremleje fra foreningens side skal foregå efter et princip om, at lejen skal være moderat og ikke må have til hensigt at fremskaffe ubillig fortjeneste.
§ 10, stk. 3: Fremlejes en andel, vil skriftlige informationer fra bestyrelsen samt indkaldelser til generalforsamlingen blive tilsendt andelshaveren."
til følgende ordlyd:
*"§ 10, stk. 1 – En andelshaver kan helt eller delvist fremleje sin lejlighed efter samme regler som en lejer kan fremleje sin lejlighed efter lejelovens regler.
§ 10, stk. 2. Fremleje af en hel lejlighed må kun ske med bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke. Bestyrelsens samtykke gives, når andelshaverens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold i udlandet, midlertidig forflyttelse eller lignende.
§ 10, stk. 3. Fremleje må ikke have til hensigt at fremskaffe andelshaveren ubillig fortjeneste og fremleje må således ikke ske til en højere leje end boligydelsen."*
 - 5.b. Bestyrelsen stiller forslag om, at kommunikationen mellem andelshavere og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger mv., fremover kan sendes elektronisk fx pr. mail fremfor med almindelig post.
Forslaget bunder i et ønske om at følge med tiden samt spare papir og derved skåne miljøet. Desuden er det nemmere for andelshaverne at gemme og arkivere materialet. Foreningen kan samtidigt mindske udgifterne til porto og kopi.



Ændringen gælder alle andelshavere, dog kan bestyrelsen give dispensation til andelshavere, der grundet alder, helbred eller af andre årsager ikke kan deltage.

Det er den enkelte andelshavers forpligtelse selv at sikre, at det fornødne er modtaget, og at medbringe de ønskede dokumenter til generalforsamlingen som fx udskrift eller på bærbar computer eller tablet.

Sammen med referatet af denne ordinære generalforsamling, der udsendes med post, vil følge en blanket, som skal udfyldes med den mailadresse, hvortil korrespondancen ønskes sendt.

Det er til hver en tid den enkelte andelshavers ansvar, at administrationen altid er i besiddelse af brugbar og funktionsdygtig mailadresse med tilstrækkelig kapacitet. Andelshavere, der har fået dispensation, får som tidligere materialet sendt med posten.

Andelshavere, der ikke har fået dispensation, og hvor materialet ikke kan sendes elektronisk fx grundet uvirksom mailadresse eller manglende oplysning af mailadresse, får materialet tilsendt med posten. Andelshaver bliver i så fald opkrævet p.t. 125 kr. inkl. moms sammen med boligafgiften for den ekstra administration og porto. I sådanne tilfælde kan andelshaver opleve at modtage materialet senere end de frister, der fremgår af vedtægten.

6. Valg af bestyrelse.

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Formand Martin Larsen og er på valg og er villig til genvalg.

Ida Stilling Krogh er indtrådt som bestyrelsesmedlem efter, at Jens Flyvholm er fraflyttet ejendommen. Der skal vælges nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Nadia Damkjær Jørgensen fraflytter ejendommen, og der skal vælges nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

Valg af suppleanter. Der skal vælges 3 suppleanter for 1 år.

Valg af 1 medlem til gårdlavet.

7. Valg af statsautoriseret revisor.

8. Valg af administrator.

9. Eventuelt.

Formand Martin Larsen bød forsamlingen velkommen, herunder advokat Henrik Høpner fra advokatfirmaet Lund, Elmer og Sandager, Jørgen Lund fra BDO Revision og Helle Britt Andersson fra CEJ Ejendomsadministration og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Advokat Henrik Høpner 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 38, heraf 5 ved fuldmagt.

Han konstaterede endvidere, at der ikke var repræsenteret tilstrækkelige medlemmer til at vedtage bestyrelsens forslag om vedtægtsændring, som krævede, at 2/3 af medlemmerne var repræsenteret. Han meddelte, at hvis vedtægtsændringen blev vedtaget med 2/3 flertal i aften, kunne vedtægtsændringen blive vedtaget endeligt på en senere generalforsamling med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.



Han nævnte endvidere, at der var indkommet ændringsforslag til andelskronen, som ville blive behandlet under pkt. 3, og forslag vedrørende boligafgiften, som ville blive behandlet under pkt. 4, og at de øvrige forslag om udlejning, hundehold mv. ville blive behandlet under pkt. 5, forslag.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Martin Larsen berettede om begivenhederne i årets løb:

Han nævnte

- at foreningen havde udskiftet YouSee med Parknet, og at dette var sket uden problemer,
- at viceværten ISS var udskiftet med Fejekosten efter utilfredshed med trapperengøringen,
- at døre til lejlighederne var udskiftet med få problemer, og at alle døre ville være udskiftet inden den 11. maj 2015,
- at bestyrelsen havde indhentet en valuarvurdering efter ønske på seneste generalforsamling,
- at storskrald skal afleveres i Vermlandsgade og ikke må henstilles på de fælles arealer, og at der alene måtte smides køkkenaffald i de opstillede containere.

Martin Larsen afsluttede beretningen med at takke bestyrelsen for det gode samarbejde.

På forespørgsel meddelte Martin Larsen, at udskiftning af døre på bagtrappen var med i bestyrelsens planer for kommende vedligeholdelsesarbejder.

Efter besvarelse af spørgsmål blev beretningen godkendt og taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport mv.

Indledningsvis og på opfordring forklarede Jørgen Lund fra BDO Revision, hvad en valuarvurdering var og nævnte, at den valuar, som foreningen har benyttet, er en saglig valuar, og at der er opstillet et budget på samme måde, som hvis ejendommen skulle sælges som en udlejningsejendom.

Herefter gennemgik han årsrapporten for 2014, der udviste et resultat på 551.212 kr., som blev overført til egenkapitalen, der herefter androg 34.319.778 kr. efter en reservation på 3.063.876 kr. til fremtidig vedligeholdelse og 3 mio. kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, således at bestyrelsen indstillede andelskronen til 685,44.

Efter besvarelse af spørgsmål blev årsrapporten med valuarvurdering sat til afstemning og enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Fra Troels Winther var indkommet forslag om, at man undlod at reservere 3 mio. til værdiforringelse, hvorved andelskronen ville udgøre 745,35.



Dirigenten oplyste herefter, at andelskronen kunne vedtages indenfor et spænd på 685,44 til 745,35, og efter at have fået en tilkendegivelse fra forsamlingen af, i hvilket leje andelskronen skulle ligge, satte dirigenten andelskronen 700,00 til afstemning, som blev vedtaget med 30 stemmer for.

Herefter andrager egenkapitalen 35.049.000 kr. efter en reservation på 3.063.876 kr. til fremtidig vedligeholdelse og 2.270.778 kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Revisor vil efterfølgende tilrette årsrapporten i overensstemmelse hermed, og årsrapporten vil blive lagt ud på foreningens hjemmeside.

Årsrapporten blev således godkendt med en andelskrone på 700,00 x indskud, som skal være gældende uændret til næste generalforsamling.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Jørgen Lund gennemgik budgettet for 2015 og gjorde opmærksom på, at der var afsat 350.000 kr. til reparation og vedligeholdelse og 700.000 kr. til udskiftning af opgangsdøre, som medførte et resultat på -190.200 kr., og med fradrag af dette beløb og betaling af skyldige omkostninger mv., forventes likviditetsoverskuddet at udgøre 2.570.600 kr. pr. 31. december 2015.

Han nævnte endvidere, at der var afsat 18.500 kr. i bestyrelsesgodtgørelse, og at der ved en fejl ikke var budgetteret med en udgift til valuarvurdering på 20.000 kr.

Dirigenten meddelte, at der fra Louise Lund Liebmann og Casper Jacobsen var indkommet forslag om, at den vedtagne boligafgiftsstigning fra 2005 blev sat i bero.

Helle Britt Andersson meddelte, at efter samråd med bestyrelsen er det besluttet at undlade at lade boligafgiften stige år efter år, og at det skal vurderes i de enkelte tilfælde ud fra likviditet og kommende vedligeholdelsesarbejder, om der er behov for en boligafgiftsstigning, men at der automatisk var sket en stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2015 på 2 %, som ikke var indregnet i budgettet.

Efter besvarelse af spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget med den tilføjelse, at boligafgiften blev nedsat med 2 % pr. 1. juni 2015.

Ad 5. Forslag.

a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 10 om fremleje.

Bestyrelsen begrundede forslaget og oplyste, at forslaget var stillet, således at den praksis bestyrelsen fulgte i dag for fremleje, svarede til vedtægtsændringen.

Udlejning på AirBnB-betingelser blev drøftet, og flere gav udtryk for den usikkerhed, der var forbundet hermed, idet man ikke vidste, om disse lejere var uvedkommende eller rent faktisk havde et ærinde i ejendommen.



Efter enkelte spørgsmål blev bestyrelsens forslag sat til afstemning og vedtaget med 36 stemmer for og 2, som undlod at stemme, men da der ikke var repræsenteret 2/3 af medlemmerne, kunne forslaget ikke endeligt vedtages, men må medtages på en senere generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

b. Bestyrelsen stiller forslag om elektronisk korrespondance.

Dirigenten meddelte, at forslaget ikke kunne behandles, da dette ikke var tilstrækkeligt konkretiseret til at kunne danne baggrund for en afstemning. Dertil kommer, at der formodentligt skal ske konsekvensrettelser i vedtægten.

c. Indkomne forslag

Dirigenten meddelte, at der var indkommet en række forslag, men da de ikke var udformet som egentlige forslag kunne de ikke sættes til afstemning, men der kunne indhentes en tilkendegivelse fra forsamlingen.

Morten Rye havde stillet forslag om

- AirBnB, som var blevet drøftet under pkt. 5.a.
- Hundehold blev drøftet. Ved håndsoprækning blev det tilkendegivet, at kun 5 stemmer for hundehold.
- Altaner: Stue- og hjørnelejligheder kan ikke få altan. Eventuel individuel opsætning blev drøftet. 6 stemte for at arbejde videre hermed.
- 2 generalforsamlinger om året: I henhold til vedtægten kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.
- Andelskronen sættes op: Blev behandlet under pkt. 3.
- Boligaftaget sættes i bero: Blev behandlet under pkt. 4.
- Medindflydelse på større vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen meddelte, at når der blev udført større vedligeholdelsesarbejder, vil det være en god idé, at der blev nedsat en arbejdsgruppe.
- Ændring af vasketider: Bestyrelsen vil arbejde videre hermed og sætte opslag op i vaskeriet.

Martin Larsen havde stillet forslag om fældning af træ i gården, som blev trukket tilbage, da forslaget ikke var udformet korrekt.

Troels Winther og Karen Winther havde stillet forslag om udskiftning af vinduer. Martin Larsen meddelte, at vinduesudskiftningen blev prioriteret højt i bestyrelsen.

Endvidere havde Troels Winther og Karen Winther stillet forslag om, at der alene blev anvendt parfumefri vaskemidler. Forslaget blev sat til afstemning og fik følgende resultat: 13 stemte for, 16 undlod at stemme og 4 stemte imod. Dirigenten erklærede forslaget for nedstemt i henhold til de foreningsretlige regler.

Da der var en række medlemmer som gav udtryk for, at de ønskede bestyrelsens hjælp i forbindelse med udformningen af forslag, meddelte bestyrelsen, at de ville arbejde videre med at udarbejde nogle oplæg til, hvordan et forslag kunne se ud, som herefter kunne lægges på foreningens hjemmeside.



Ad 6. Valg af bestyrelse mv.

Dirigenten oplyste, at Martin Larsen var på valg og villig til genvalg. Endvidere var Ida Stilling Krogh på valg, men ønskede ikke genvalg. Begge var på valg for 2 år. Endvidere oplyste han, at Nadia Damkjær Jørgensen fraflytter ejendommen, hvorfor der skulle vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år.

Martin Larsen, Karen Winther og Sitia Damkjær Jørgensen stillede op som kandidater og blev valgt for henholdsvis 2 år og 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Martin Larsen, formand,	(2 år)	Østrigsgade 33, 2.th.
Karen Winther	(2 år)	Serbiensgade 6, 4.th.
Rimtas Dargis	(1 år)	Østrigsgade 29, 4.th.
Jesper Hjort	(1 år)	Østrigsgade 31, 3.tv.
Sitia Damkjær Jørgensen	(1 år)	Østrigsgade 31, 4.tv. (pr. 1/6 2015)

Som suppleanter valgtes:

Christian Martelli	(1 år)	Østrigsgade 33, 1.th.
Stine Lange	(1 år)	Østrigsgade 35, 3.tv.
Ida Stilling Krogh	(1 år)	Østrigsgade 29, st.tv.

Som medlem til gårdlavet genopstillede Anne Margrethe Brodin Larsen, Østrigsgade 33, st.th., og 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.

Bestyrelsen opfordrede til, at man er meget påpasselig med, hvad der bliver hældt i køkkenafløbet, og at det er en god idé af og til at hælde kogende vand i afløbet, som opløser fedt og snavs, således at man undgår, at afløbet tilstopper med vandskade til følge.



På forespørgsel meddelte bestyrelsen, at Bladkompagniet, som omdeler reklamer, har fået udleveret en nøgle til opgangsdøren, således at hvis der er nogen, som ringer på og udgiver sig for at skulle omdele reklamer, skal man ikke lukke personerne ind.

En andelshaver var generet af røg på bagtrappen. Hertil meddelte bestyrelsen, at det i henhold til husordenen ikke er tilladt at ryge på foreningens indendørs fællesarealer.

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

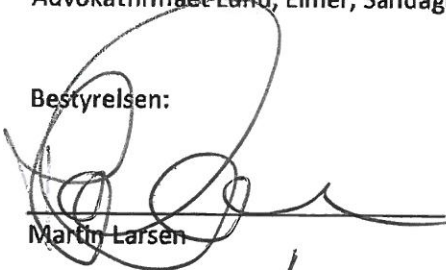
Som dirigent

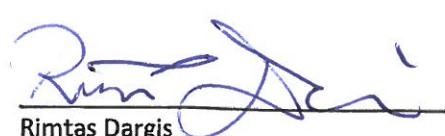

Advokat Henrik Høpner
Advokatfirmaet Lund, Elmer, Sandager

Som referent:


Helle Britt Andersson
CEJ Ejendomsadministration A/S

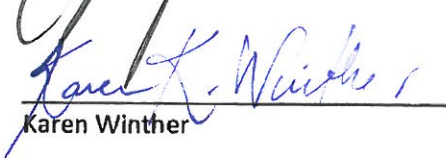
Bestyrelsen:


Martin Larsen


Rintas Dargis


Jesper Hjørt


Stia Damkjær Jørgensen


Karen Winther

7. maj 2015 /hba