



A/B Bellevue I

Referat af ordinær generalforsamling 2016

Onsdag den 13. april 2016 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 2015 og værdiansættelse og eventuel revisionsberetning.
Bestyrelsen indstiller til valg af andelskrone 730, som skal være gældende uændret til næste generalforsamling.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2016 til godkendelse.
5. Forslag, herunder
 - 5.a. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 10, som blev vedtaget på ordinær generalforsamling 29. april 2015 (ændringen står med kursiv) **fra følgende ordlyd:**
"§10, stk.1: Fremleje fra andelshavernes side må kun ske med bestyrelses 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 fælde træet, som står i gården ved indgangen til skraldespandene. Træet tiltrækker en del fugle, således at fliser og til dels skraldespande bliver dækket af fugleklatter. Det resulterer i, at man er nødsaget til enten at gå i fugleklatter eller hoppe hen over, hvis man bruger indgangen til skraldespandene tættest på porten.



6. Valg af bestyrelse.
Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Jesper Hjort, Rimtas Dargis og Sitia Damkjær Jørgensen er på valg og er villige til genvalg.
Valg af suppleanter. Der skal vælges 3 suppleanter for 1 år.
Christian Martelli, Stine Lange og Ida Stilling Krogh er på valg.
Valg af 1 medlem til gårdlavet.
7. Valg af statsautoriseret revisor.
8. Valg af administrator.
Bestyrelsen stiller forslag om, at advokatfirmaet Lund, Elmer & Sandager vælges som ny administrator til erstatning for CEJ Ejendomsadministration A/S.
9. Eventuelt.

Formand Jesper Hjort bød forsamlingen velkommen, herunder advokat Mathias Toxværd fra advokatfirmaet Lund, Elmer og Sandager og Helle Britt Andersson fra CEJ Ejendomsadministration, og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Advokat Mathias Toxværd blev valgt som dirigent efter afstemning ved håndsoprækning, 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 31, heraf 5 ved fuldmagt.

Han nævnte endvidere, at der var indkommet forslag, som var blevet offentliggjort ved opslag i opgangene, og som ville blive behandlet under punkt 5. Ligeledes var der indkommet ændringsforslag til valg af administrator, som ville blive behandlet under punkt 8.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Jesper Hjort berettede om begivenhederne i årets løb. Beretningen forelå skriftligt og følger vedlagt dette referat.

Jesper Hjort afsluttede beretningen med at takke de medlemmer, som har deltaget i de sociale arrangementer, og takkede bestyrelsen for det gode samarbejde.

På forespørgsel meddelte bestyrelsen, at udskiftning af døre på bagtrappen er med i bestyrelsens planer for kommende vedligeholdelsesarbejder, men at vinduesudskiftningen var prioriteret højere. Dette punkt ville også blive drøftet under punktet eventuelt.

På forespørgsel meddelte Martin Larsen, at den opsatte video-overvågning stadig er i en testperiode, og at endelig placering vil finde sted senere. Han oplyste endvidere, at optagelser alene



vil blive gennemset, hvis der sker indbrud eller andet, og at optagelser automatisk bliver slettet efter fem dage.

Efter besvarelse af spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport mv.

Mathias Toxværd gennemgik årsrapporten for 2015, der udviste et resultat på 30.992 kr., som blev overført til egenkapitalen, der herefter androg 36.771.556 kr. efter en reservation på 3.063.876 kr. til fremtidig vedligeholdelse og 2.870.362 kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, således at bestyrelsen indstillede andelskronen til 730,00.

Et medlem stillede spørgsmål til reservationerne, og Jesper Hjort meddelte, at hvis der skete værdiforringelse af ejendommen, var det en god idé at have en reservation, og Helle Britt Andersson supplerede med, at planerne med vinduesudskiftning også krævede en reservation, så man undgik store udsving i andelskronen

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

Årsrapporten blev således godkendt med en andelskrone på 730,00 x indskud, som skal være gældende uændret til næste generalforsamling.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Mathias Toxværd gennemgik budgettet for 2016, som medførte et resultat på 866.300 kr., og med tillæg af dette beløb og betaling af afdrag og skyldige omkostninger mv., forventes likviditetsoverskuddet at udgøre 3.642.800 kr. pr. 31. december 2016.

Han gjorde opmærksom på, at der udover de sædvanlige poster bl.a. var budgetteret med 150.000 kr. til trådløs vand- og varmeaflysning.

Bestyrelsen meddelte, at der var budgetteret med 25.900 kr. i bestyrelsesgodtgørelse, således at der også var mulighed for at udbetale godtgørelse til de suppleanter, som har deltaget i bestyrelsesarbejdet på lige fod med bestyrelsen.

Efter besvarelse af spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.



Ad 5. Forslag.

a. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægts § 10 om fremleje.

Bestyrelsen begrundede forslaget og oplyste, at forslaget var stillet, så den praksis bestyrelsen følger i dag for fremleje, svarer til vedtægtsændringen.

Enkelte medlemmer stillede spørgsmål til udlejning via AirBnb, men da dette ikke var en del af forslaget, enedes man om at drøfte dette under punktet eventuelt.

Ligeledes blev der stillet spørgsmål til, om lejen kunne svare til boligafgiften inklusiv afdrag på lån. Hertil svarede bestyrelsen, at afdrag på lån var en opsparing til andelshaveren, og derfor var forslaget stillet sådan, at lejen alene skulle svare til boligafgiften.

Efter enkelte spørgsmål blev bestyrelsens forslag sat til afstemning og vedtaget.

b. Fældning af træ / opsætning af skræmmefugl.

Mathias Toxværd meddelte, at der ligeledes var indkommet forslag fra Claus Rasmussen og Melitha Loeffler, Serbiensgade 6, 4.tv. om opsætning af skræmmefugl, så både forslag om fældning af træ og opsætning af skræmmefugl blev behandlet samlet under dette punkt.

Bestyrelsen begrundede deres forslag om fældning af træ og oplyste, at det tiltrak mange fugle med fugleklatter til følge. Ligeledes tager fuglene køkkenaffaldet op af skraldecontainerne, så gården flyder med affald.

Herefter begrundede Claus Rasmussen og Melitha Loeffler deres forslag om opsætning af skræmmefugl, idet de mente, at træet forskønner gården, og at det vil være synd, hvis der ikke kan være noget grønt i gården på grund af fuglene. En andelshaver tilføjede, at der i forvejen er lydt i gården, og at der vil blive endnu mere lydt, hvis træet bliver fældet.

Der blev opfordret til, at andelshaverne flytter rundt på skraldecontainerne, så containerne ikke bliver overfyldte. Derved undgår man, at fuglene piller affaldet ud af containerne, og ligeledes undgår man tiltrækning af rotter.

Efter en livlig debat blev der opfordret til at give skræmmefuglen en chance, og hvis dette ikke virker, kan forslag om fældning af træ stilles på en senere generalforsamling.

Herefter blev forslag om fældning af træ sat til afstemning og nedstemt med overvejende flertal.

Efterfølgende blev forslag om opsætning af skræmmefugl sat til afstemning og vedtaget med overvejende flertal.

Bestyrelsen vil herefter sørge for indkøb og opsætning af skræmmefugl.



c. Indkomne forslag.

Fra Morten Rye Olsen, Østrigsgade 31, 3.th. var indkommet forslag om ændring af husordenens punkt 11 til følgende ordlyd:

"Det er tilladt at holde hunde og katte i ejendommen. Det er tilladt at holde op til 1 hund eller 2 katte. Katte skal være neutraliseret, og ingen af dyrene skal være til gene for andre beboere".

Morten Rye Olsen begrundede forslaget og præciserede, at ændringen alene drejer sig om tilladelse til at holde hund, idet det i forvejen er tilladt at holde to katte.

Efter en livlig debat om betingelser for hundehold, herunder bl.a. om hunden skal være i en bestemt vægtsklasse, om den må være i gården, om hunden gør og er til gene, om betingelse for gulvtæpper i lejligheden mv., blev forslaget sat til afstemning og nedstemt med overvejende flertal.

Herefter blev forslaget ændret til, at hunde på op til 10 kg kunne tillades. Dette forslag blev sat til afstemning, men blev også nedstemt med overvejende flertal.

d. Fra Karen Winther og Troels Winther, Serbiensgade 6, 4.th. var indkommet forslag om at gøre vaskekælderens parfumefri, så vaskepulver og eventuelt skyllemiddel skal være uden parfume.

Karen Winther og Troels Winther begrundede forslaget og nævnte bl.a., at tøjet ikke bliver mere rent ved brug af parfume i vaskepulver og skyllemiddel, og at deres lille baby får røde knopper, hvis der er parfume i tøjet.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med 14 stemmer for og 4 imod med virkning fra 1. juni 2016.

Ad 6. Valg af bestyrelse mv.

Mathias Toxværd oplyste, at Jesper Hjort, Rimtas Dargis og Sitia Damkjær Jørgensen var på valg og villige til genvalg, hvorefter de blev genvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning og konstituerer sig på et senere bestyrelsesmøde:

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



Som suppleanter valgtes efter afstemning:

Stine Lange	(1 år)	Østrigsgade 35, 3.tv.
Ida Stilling Krogh	(1 år)	Østrigsgade 29, st.tv.
Rikke Stilling Krogh	(1 år)	Østrigsgade 29, 3.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.

Bestyrelsen stiller forslag om, at advokatfirmaet Lund, Elmer & Sandager vælges som ny administrator til erstatning for CEJ Ejendomsadministration A/S.

Mathias Toxværd meddelte, at der var indkommet forslag fra Melitha Loeffler, Serbiensgade 6, 4.tv. om at bibeholde CEJ Ejendomsadministration A/S. Hun begrundede forslaget og meddelte, at hun havde været glad for samarbejdet mv.

Martin Larsen begrundede bestyrelsens forslag og meddelte, at honoraret var 16.000 kr. billigere, men at årsagen til forslaget var, at bestyrelsen ikke følte, at de havde modtaget den juridiske rådgivning, som de havde haft brug for ved sidste års generalforsamling, dog udtrykte Jesper Hjort, at han havde været meget tilfreds med samarbejdet i det forløbne år, hvor han havde været formand.

Herefter orienterede Mathias Toxværd om advokatfirmaet Lund, Elmer & Sandager og deres ekspertise.

Helle Britt Andersson orienterede om CEJ Ejendomsadministration A/S og firmaets ekspertise og nævnte, at hun synes, at det var ærgerligt, at det på grund af nogle misforståelser var nået dertil, at samarbejdet skulle ophøre, når samarbejdet ellers havde forløbet godt.

Herefter blev bestyrelsens forslag sat til skriftlig afstemning og vedtaget med 20 stemmer for, 6 imod og 5 blanke stemmer.

Advokatfirmaet Lund, Elmer & Sandager blev således valgt som foreningens fremtidige administrator.

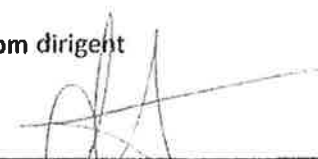
Ad 9. Eventuelt.

- Anne Margrethe Brodin Larsen opfordrede på gårdlavets vegne til, at man flytter rundt på containerne, når en container er fyldt op, så overfyldte containere kan undgås. Ligeledes nævnte hun, at hvis man ser, at en andelshaver ikke behandler affaldet korrekt, kan man give en venlig orientering om, hvordan affaldet skal håndteres, således at man undgår, at gården flyder med affald og storskrald. Dette vil også begrænse risiko for rotter i gården. Hun nævnte endvidere, at der er behov for indkøb af nye havemøbler. Bestyrelsen lovede at sørge for dette i samarbejde med naboejendommen.
- Morten Rye Olsen spurgte forsamlingen, om der var interesse for opsætning af altaner. Da pris og lysindfald mv. ikke er blevet undersøgt, enedes man om, at hvis man er interesseret i en altan, kan Morten Rye Olsen, Østrigsgade 31, 3. th. kontaktes, så der kan nedsættes en altangruppe, der kan arbejde videre med forslaget.
- Bestyrelsen orienterede om, at de har indhentet 3 tilbud på udskiftning af vinduer på henholdsvis hele ejendommen, til gadesiden og til gårdsiden, som vil koste henholdsvis 6,2 mio. kr., 3,2 mio. kr. og 3 mio. kr., og ville høre, om der var nogen i forsamlingen, som ikke ønskede, at bestyrelsen skulle arbejde videre med dette projekt til vedtagelse på en senere generalforsamling. Anne Margrethe Brodin Larsen ønskede hellere, at køkkendørene bliver udskiftet, idet vinduerne i deres lejlighed ikke fejler noget, men til gengæld er køkkendøren meget utæt. Hertil meddelte bestyrelsen, at udskiftning af køkkendøre er med på listen over kommende vedligeholdelsesarbejder, men at bestyrelsen eventuelt ville lade opsætte en prøvedør i denne lejlighed og i naboledigheden. Vedrørende vinduesudskiftningen skal man tænke på den komfort dette giver i forhold til lydisolering, besparelse af varme, vedligeholdelse mv. Bestyrelsen vil fremsætte forslaget på en senere generalforsamling.
- På forespørgsel meddelte bestyrelsen, at foreningen har vedligeholdelsespligten af radiatorer og målere, og hvis der er problemer med manglende varme, kan bestyrelsen kontaktes på bestyrelsesmailen.
- På forespørgsel meddelte bestyrelsen, at de vil sørge for regulering af dørpumpen til cykelkælderen, så denne ikke smækker så hårdt i. Det samme vil være gældende på køkkentrappen i nr. 31 og på hovedtrappen i nr. 35.
- På forespørgsel meddelte bestyrelsen, at indgangsdøren i nr. 35 vil blive repareret efter indbrud i sin tid.
- AirBnb blev drøftet, og Mathias Toxværd nævnte, at forslag til ændring af vedtægten kan udarbejdes og indsendes til ham til revidering, så forslaget kan behandles på en generalforsamling.
- Et medlem mente, at der var behov for flere cykelstativer. Måske kan en cykeloprydning afhjælpe problemet.
- Et medlem opfordrede til, at gårddagene lå i både ulige og lige uger.
- Bestyrelsen orienterede om, at der er mulighed for, at hastigheden på internettet bliver opgraderet til 250/250, men at dette kræver udskiftning af foreningens swift, hvilket bestyrelsen vil sørge for hurtigst muligt.
- Et medlem har problemer med TV-signalet og blev opfordret til at udskifte antennekablet.



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

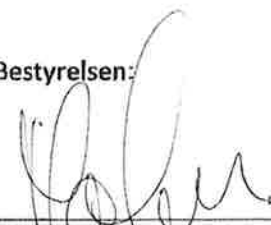
Som dirigent

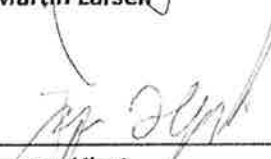

Advokat Mathias Toxværd
Advokatfirmaet Lund, Elmer, Sandager

Som referent:

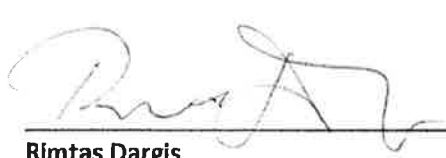

Helle Britt Andersson
CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsen:


Martin Larsen


Jesper Hjørt


Karen Winther


Rimtas Dargis


Gitte Damkjær Jørgensen

15. april 2016 /hba



Andelsforeningen A/B Bellevue I

April 2016

Bestyrelsens beretning 2015-2016

Velkommen til de nye beboere i A/B Bellevue I. Vi håber, at I vil blive glade for at bo her.

I er som alle andre altid velkomne til at kontakte bestyrelsen, hvis I har spørgsmål omkring det praktiske at bo i Bellevue I.

Hovedprojekter i det forgangne år

Vandskader

Vi har desværre igen i år haft et par vandskader, hvoraf den ene dog var udefrakommende i det den skyldtes et defekt nedløbsrør.

Dette er nu blevet bragt i orden.

Kuldebroer/skimmelsvamp

Vi har haft et rådgivende ingeniør firma ude for at undersøge kuldebroer omkring nedløbsrør der løber igennem balkonerne, da dette øger vækstbetingelserne for skimmelsvamp i karnapperne i de lejligheder, der ligger under balkonerne.

Dette er ved at blive bragt i orden.

Generelt vil vi dog gerne minde alle om, at det er en god idé at få luftet godt ud hver dag, som det også har været omtalt i et af nyhedsbrevene.

Videoovervågning opsat i mellemgangene ved cykelkældrene

Videoovervågningen er nu på plads og vi håber dermed at det kan have en præventiv virkning mod ubudne gæster.

Øvrigt

Hurtigere internet

Vi betaler allerede for internet med tæt på den dobbelt hastighed af, hvad vi har, men for at kunne udnytte dette kræver det opdatering af vores hardware i serverrummet.

Dette er bestilt.

Trådløs aflæsning af vand og varme

Er bestilt, men har ikke præcis dato for hvornår det kommer på plads.

Der vil blive sat opslag op.

Vi er ved at undersøge:

Muligheden for et helt nyt dørtelefonlæg, da en del har oplevet problemer med det nuværende.

Udskiftning af vinduer

Det har været oppe at vende før, men det er også en stor opgave som kræver en del at søsætte.

Bl.a. skal tilbud indhentes og sammenlignes og der skal tages stilling til om alle vinduer skal udskiftes på en gang, hvilket vil kræve et lån, eller om det kan gøres af flere omgange.

Kan vedtages på en Ekstraordinær Generalforsamling eller næste år.

Sidste men ikke mindst.

Tak til alle andelshavere der har deltaget i det fællesarbejde i løbet af året, ikke mindst på gårddagene og tak til bestyrelsen for den gode indsats.