

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

A/B Bellevue I

Dato: 20. april 2017

År 2017, den 20. april kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Bellevue I i "Kvarterhuset", Jemtelandsgade 3, 1., 2300 København S.

På generalforsamlingen var i alt 31 andele repræsenteret - heraf 4 ved fuldmagt. Derover var Advokat Mathias Toxværd og administrator Christina Hegner mødt fra Lund Elmer Sandager samt revisor Jørgen Lund fra BDO.

Dagsordenen var følgende:

- 1 Valg af dirigent og referent.
- 2 Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
- 3 Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2016 og værdiansættelse og eventuel revisionsberetning. Bestyrelsen indstiller valg af andelskrone 769,83, som skal være gældende uændret til næste generalforsamling.
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2017 til godkendelse.
- 5 Forslag:
 - A Ændring af vedtægtens § 23, stk. 1:
Nuværende formulering:
"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage".
Foreslås ændret til følgende formulering:
"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse kan efter bestyrelsens skøn ske pr. post eller med elektronisk post (email). Det er den enkelte andelshavers ansvar at sikre, at foreningen er i besiddelse af den korrekte elektroniske postadresse (email)".
 - B Projektering vedrørende udskiftning af vinduer:
Bestyrelsen stiller til forslag, at der udarbejdes udbudsmateriale/projektering vedrørende vinduesudskiftning. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med rådgiver indenfor en økonomisk ramme på kr. 200.000.
- 6 Valg af bestyrelse.
På valg for en 2-årig periode er Martin Larsen og Karen Winther. Martin er villig til genvalg, mens Karen ikke ønsker at genopstille.
Sitia Jørgensen ønsker at udtræde af bestyrelsen, hvorfor der tillige skal vælges 1 bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.
Der skal vælges 3 suppleanter for en 1-årig periode.
- 7 Valg af statsautoriseret revisor.
- 8 valg af administrator.
- 9 Eventuelt.

Formand Jesper Hjort bød forsamlingen velkommen og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Advokat Mathias Toxværd blev valgt som dirigent og som referent valgtes administrator Christina Hegner. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens § 23.

Dirigenten oplyste, at der var indkommet forslag, som var blevet offentliggjort ved opslag i opgangene, og som ville blive behandlet under punkt 5.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand Jesper Hjort aflagde bestyrelsens beretning og redegjorde for de væsentligste begivenheder og forhold vedrørende ejendommen i det forgangne år.

Jesper orienterede ligeledes om, at det nye samarbejde med Lund Elmer Sandager har forløbet tilfredsstillende. Beretningen blev taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt dette referat.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport mv.

Revisor Jørgen Lund fra BDO gennemgik årsrapporten for 2016.

Årsrapporten udviser et overskud på kr. 518.853, som blev overført til egenkapitalen. Egenkapitalen udgør herefter kr. 38.749.094 efter hensættelser på kr. 3.063.876 til fremtidig vedligeholdelse og kr. 2.870.362 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Bestyrelsen indstillede andelskronen til 769,83.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt med en andelskrone på 769,83 x indskud, som skal være gældende uændret til næste generalforsamling.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Revisor Jørgen Lund gennemgik herefter budgettet for 2017. I henhold til budgettet forventes et nettoresultat på kr. 431.700. Efter betaling af afdrag, skyldige omkostninger og udgiften til eventuel udskiftning af vinduerne til gadesiden mv., forventes likviditetsreserven at udgøre kr. 1.229.700 pr. 31. december 2017.

Efter enkelte spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag

A. Forslag om ændring af vedtægtens § 23, stk. 1 vedrørende muligheden for indkaldelse via elektronisk post.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den nuværende formulering:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage".

Foreslås ændret til følgende formulering:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse kan efter bestyrelsens skøn ske pr. post eller med elektronisk post (email). Det er den enkelte andelshavers ansvar at sikre, at foreningen er i besiddelse af den korrekte elektroniske postadresse (email)".

Efter drøftelse og besvarelse af spørgsmål fra de fremmødte blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at der var mere end 2/3 flertal for forslaget.

Forslag om ændring af vedtægterne kan dog kun vedtages på en generalforsamling, såfremt mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede. Forslaget skal derfor vedtages over 2 generalforsamlinger, og vil blive fremsat igen ved næstkommende generalforsamling, hvor det kan vedtages endeligt såfremt mindst 2/3 af de tilstedeværende stemmer for forslaget.

B. Forslag om projektering vedrørende udskiftning af vinduer.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at der udarbejdes udbudsmateriale/projektering vedrørende vinduesudskiftning. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med rådgiver herom indenfor en økonomisk ramme på kr. 200.000.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget og oplyste, at bestyrelsen har kontaktet rådgivende ingeniørfirma Rambøll, som man forventer skal varetage vinduesudskiftningen.

Bestyrelsen besvarede diverse spørgsmål fra andelshaverne omhandlende vinduernes beskaffenhed, valg af rådgivningsfirma, økonomien omkring vinduesudskiftningen, vinduestype og indholdet af udbudsmaterialet.

Forslaget blev sat til afstemning og blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget.

C. Forslag om ændring af husorden.

Morten Rye Olsen, Østrigsgade 31, 3.th. havde stillet forslag om ændring af husordens punkt 11 til følgende:

"Det er tilladt at holde hunde samt 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 begrundede sit forslag med, at han havde et ønske om i fremtiden, at kunne anskaffe sig en hund.

Da forslaget også blev stillet ved sidste års generalforsamling, blev det denne gang kun til en kort debat. Forslaget blev afgjort med håndsoprækning med 6 for og 16 imod, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

D. Forslag om, at der kun må benyttes flydende vaskemiddel i vaskeriet.

Morten Rye Olsen, Østrigsgade 31, 3.th. havde stillet forslag om, at der kun må benyttes flydende vaskemiddel i vaskeriet.

Morten fremlagde sit synspunkt om, at der sætter sig rester af vaskepulver fast i tøjjet.

Flere tilkendegav, at de også var generet af vaskepulverrester i tøjjet. En andelshaver gjorde opmærksom på, at der er et stof i det flydende vaskemiddel som ikke kan nedbrydes i naturen.

Forslaget blev sat til afstemning og blev ved håndsoprækning vedtaget med 11 for og 6 imod.

Ad 6. Valg af bestyrelse mv.

Advokat Mathias Toxværd oplyste, at Martin Larsen og Karen Winther var på valg.

Martin Larsen var villig til genvalg, mens Karen Winther ikke ønskede at genopstille.

Derudover ønskede Sitia Jørgensen at udtræde af bestyrelsen, hvorfor der tillige skulle vælges 1 bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Der var 4 andelshavere der ønskede at opstille.

Dirigenten meddelte med generalforsamlingens tilslutning, at valget ville blive gennemført således, at de to kandidater med flest stemmer ville blive valgt for en 2-årig periode, og den kandidat med 3-flest stemmer ville blive valgt for en 1-årig periode.

Kandidaterne præsenterede kort dem selv. Den ene kandidats præsentation blev oplæst, da vedkommende ikke var tilstede.

Valget blev herefter afgjort ved skriftlig afstemning, hvorefter bestyrelsen har følgende sammensætning:

Jesper Hjort	(1 år)	Østrigsgade 31, 3.tv.
Rimtas Dargis	(1 år)	Østrigsgade 29, 4.th.
Martin Larsen	(2 år)	Østrigsgade 33, 2.th.
Stine Lange	(2 år)	Østrigsgade 35, 3.tv.
Philip Hansen	(1 år)	Østrigsgade 33, st.tv.

Bestyrelsen konstituerer sig på et senere bestyrelsesmøde.

Herefter skulle der vælges 3 suppleanter.

Der var 4 andelshavere der ønskede at opstille.

Kandidaterne præsenterede kort dem selv.

Valget blev herefter afgjort ved skriftlig afstemning, hvorefter følgende blev valgt:

Sitia Jørgensen	(1 år)	Østrigsgade 31, 4.tv.
Martin Sand	(1 år)	Østrigsgade 33, 1.tv.
Morten Rye Olsen	(1 år)	Østrigsgade 31, 3.th.

Ad 7. Valg af statsautoriseret revisor

BDO Statsautoriseret revisionsselskab blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 8. Valg af administrator

Lund Elmer Sandager blev genvalgt som foreningens administrator.

Ad 9. Eventuelt

Kælderrum/ loftsrums

Advokat Mathias Toxværd orienterede om sammenhængen mellem andelsnummeret og nummeret på andelshavernes loftsrums/ kælderrums og berettede, at der desværre har været en enkelt uheldig sag, hvor en andelshaver har fået anvist et forkert kælderrum af en tidligere andelshaver i forbindelse med dennes køb. Den andel, som rettelig havde brugsret til kælderrummet bliver solgt og da de nye andelshavere ønsker at benytte kælderrummet konstaterer de, at kælderrummet er aflåst og fyldt med effekter. Da bestyrelsen ikke var bekendt med hvilken andelshaver der benyttede kælderrummet, opsatte de nye andelshavere opslag i opgangene med opfordring til at rydde kælderrummet. Efter endt frist tømte de nye andelshavere kælderrummet. Bestyrelsen blev efter et stykke tid kontaktet af den andelshaver, som benyttede kælderrummet. Andelshaveren var frustreret over, at indholdet af kælderrummet var fjernet og har anslået værdien af indholdet til at være ca. kr. 10.000, som andelshaveren ønsker godtgjort af foreningen.

Bestyrelsen har afvist at godtgøre andelshaveren, men ønskede at høre generalforsamlingens holdning til sagen. Der blev blandt de fremmødte andelshavere ytret forskellige holdninger til dette. Bestyrelsen drøfter herefter sagen internt, herunder om der er grundlag for at ændre bestyrelsens tidligere afvisning.

Det blev aftalt, at administrator fremover anfører i overdragelsesaftalerne, at andelen og kælderrum/ loftsrums har samme nummer.

Altaner

Morten Rye Olsen, Østrigsgade 31, 3.th., ønskede at høre generalforsamlingen om der var interesse for at gå videre med at undersøge muligheden for opsætning af altaner ud til gården. Det blev oplyst, at Polensgade er i gang med at undersøge muligheden for etablering af altaner netop ud til gården.

Forsamlingen gav udtryk for forskellige holdninger og det økonomiske aspekt blev også drøftet, idet altaner vil skulle betales af andelshaverne ved egenbetaling.

Det blev ved håndsoprækning tilkendegivet, at forsamlingen er interesseret i, at der arbejdes videre med projektet. Interesserede andelshavere må meget gerne kontakte Morten på: ryeol-sen@hotmail.com.

Valuarvurdering

Emil Rode, Serbiensgade 6, 1.th. tilkendegav, at han mener at valuarvurderingen er for lav. Han ønskede at høre bestyrelsen og generalforsamlingen om der er tilslutning til at få lavet en ny vurdering af en anden valuar.

Advokat Mathias Toxværd redegjorde kort for hvad en valuarvurdering er og hvad der ligger til grund for denne.

Der blev i forsamlingen drøftet forskellige holdninger til en eventuel forhøjelse af værdien og dermed andelskronen.

Det blev aftalt, at Emil vil undersøge "markedet" og vende tilbage til bestyrelsen, som herefter kan beslutte, hvorvidt man ønsker at indhente en ny valuarvurdering.

Skræmmefugl

En andelshaver spurgte ind til den skræmmefugl der, på sidste generalforsamling, var blevet lovet opsat.

Bestyrelsen forklarede, at man havde valgt, i første omgang, at afprøve andre muligheder. Bestyrelsen har foranlediget opsætning af hønsenet, således at fuglene ikke kan komme ind under taget og bygge reder samt fjernet gamle reder i træerne. Bestyrelsen håber på, at disse tiltag vil kunne afhjælpe problemet, men ellers vil bestyrelsen gå videre med at opsætte en skræmmefugl.

Bagdør

Et medlem gjorde opmærksom på problemer med en bagdør, som er skæv og ikke kan låses.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke har glemt problemet, men har planer om at løse dette i forbindelse med vinduesprojektet.

Tørreloft

En andelshaver oplyste, at det er problematisk, at tørrelofterne er låst.

Der blev talt lidt frem og tilbage om dette, blandet andet at man havde oplevet tyveri og henstilling af indbo. Der var i forsamlingen en udbredt holdning til, at tørrelofterne skal være ulåste, hvilket bestyrelsen vil drage omsorg for sker.

Bestyrelsen oplyste, at der er 1 tørreloft per opgang.

Gårdgruppen

Andelshaverne opfordres til at blive medlem af Gårdgruppens gruppe på Facebook: **"AB Bellevue og Polensgades Gårdgruppe"**.

Det blev oplyst, at der i Gårdgruppen skal være en repræsentant fra bestyrelsen.

Der blev talt om at anskaffe nye møbler til gården, hvilket der var en positiv indstilling til fra forsamlingen. Bestyrelsen arbejder videre med dette.

Varmemålere

En andelshaver spurgte ind til de nye varmemålere der var blevet opsat. De nye målere er mindre end de gamle, hvorfor man ønskede at få oplyst, hvorvidt man selv skal stå for maling af sine radiatorer for at udligne en eventuel farveforskel.

Bestyrelsen oplyste, at man selv skal male sine radiatorer.

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

Som dirigent:



Advokat Mathias Toxværd
Lund Elmer Sandager

Som referent:



Administrator Christina Hegner
Lund Elmer Sandager

Bestyrelsens beretning 2016-2017

Velkommen til alle 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 ved at bo i Bellevue I.

Hovedprojekter i det forgangne år

Vandskader

Vi har desværre igen i år haft et par vandskader, som har krævet ikke mindst en del tid.

Nye dørtelefoner

Nogle er allerede installeret, så inden for kort tid burde de være skiftet hos alle.

Beklager det har taget længere tid end lovet. Eventuelle fejl vil blive udbedret hurtigst muligt.

Trådløs aflæsning af vand og varme

Målere er nu skiftet i næsten alle lejligheder.

Udskiftning af vinduer

Kommer op under forslag.

Sidste men ikke mindst.

Tak til alle andelshavere der har deltaget i det fælles arbejde i løbet af året, ikke mindst på gårddagene og en særlig tak til de frivillige der har gjort en ekstra indsats med oprydning etc. på fællesarealerne uden for gårddagene.

Tak til bestyrelsen for den gode indsats.