



Advokatpartnerselskab
Kalvebod Brygge 39-41
DK - 1560 København V
Telefon: +45 33 300 200
Fax: +45 33 300 299
www.les.dk
CVR nr. 32 28 39 34

Frank Christian Andersen
Advokatfuldmægtig
fca@les.dk

Sagsnr. 126465

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

A/B Bellevue I

Dato: 16. april 2018

Den 16. april 2018 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Bellevue I i "Krypten" i Alle Helgens Kirke, Ungarnsgade 43, 2300 København S.

På generalforsamlingen var i alt 34 andele repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. Derudover var teamleder Peter Wossler og advokatfuldmægtig Frank Christian Andersen mødt fra Lund Elmer Sandager samt revisor Jørgen Lund fra BDO.

Dagsordenen var følgende:

- 1 Valg af dirigent og referent.
- 2 Bestyrelses beretning.
- 3 Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2017 og værdiansættelse og eventuel revisionsberetning.
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2018 til godkendelse.
- 5 Forslag:

- A På sidste års generalforsamling var der flertal for nedenstående vedtægtsændring, dog var 2/3 af medlemmerne ikke tilstede, hvorfor forslaget fremsættes igen.

Ændring af vedtægternes § 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 I forlængelse af beslutningen på den ordinære generalforsamling i 2017 om at iværksætte udarbejdelse af udbudsmateriale/projektering vedrørende vinduesudskiftning stiller bestyrelsen forslag om, at vinduesudskiftningen iværksættes. Der stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte projekt med udskiftning af ejendommens vinduer. Der henvises til vedlagte tilbud/overslag. Projektet forventes finansieret af foreningens likvide midler, men bestyrelsen bemyndiges til om nødvendigt at optage finansiering til brug for realisering af forslaget.

6 Valg af bestyrelsen.

På valg for en 2-årig periode er Rimtas Dargis, Jesper Hjort og Philip Hansen. Alle er villige til genvalg. Der skal vælges 3 suppleanter for en 1-årig periode.

7 Valg af statsautoriseret revisor.

8 Valg af administrator.

9 Eventuelt.

Rimtas Dargis bød forsamlingen velkommen og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Teamleder Peter Wossler blev valgt som dirigent, og som referent valgtes advokatfuldmægtig Frank Christian Andersen. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens § 23.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Rimtas Dargis aflagde bestyrelsens beretning og redegjorde for de væsentligste begivenheder og forhold vedrørende ejendommen i det forgangne år.

Beretningen blev taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt dette referat.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport mv.

Revisor Jørgen Lund fra BDO gennemgik årsrapporten for 2017. Årsrapporten udviser et overskud på kr. 644.349, som blev overført til egenkapitalen. Egenkapitalen udgør herefter kr. 41.236.102 efter hensættelser på kr. 4.292.314 til fremtidig vedligeholdelse og kr. 2.870.362 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Bestyrelsen indstillede andelskronen til 820,00.

Andelshaver Carmen Marianne Vibeke Gersager foreslog at opskrive andelskronen til 830,00.

Andelshaver Morten Rye-Olsen foreslog at opskrive andelskronen til 850,00.

29 andelshavere stemte for bestyrelsens indstilling af andelskronen til 820,00.

3 andelshavere stemte for at opskrive andelskronen til 830,00.

2 andelshavere stemte for at opskrive andelskronen til 850,00.

Bestyrelsens indstilling blev således vedtaget med en andelskrone på 820,00 x indskud, som skal være gældende uændret til næste generalforsamling.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Revisor Jørgen Lund gennemgik herefter budgettet for 2018. I henhold til budgettet forventes et nettoresultat på kr. 693.500. Efter betaling af skyldige omkostninger og udgiften til eventuel udskiftning af vinduerne til gadesiden mv., forventes likviditetsreserven at udgøre kr. 833.000 pr. 31/12-2018.

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 forslaget blev enstemmigt vedtaget.

B. Forslag vedrørende iværksættelse af udskiftning af vinduer.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte projektet med udskiftning af ejendommens vinduer.

Martin Larsen fremlagde en kort præsentation vedrørende udskiftningen, herunder om de to tilbud, som bestyrelsen har modtaget og muligheden for at søge om tilskud hos Københavns Kommune.

Bestyrelsen har modtaget et tilbud på kr. 2.175.313 for udskiftning af vinduerne på gadefacaderne og et tilbud på kr. 4.136.563 for udskiftning af vinduerne på både gade- og gårdfacaderne.

Efter drøftelse og besvarelse af spørgsmål fra de fremmødte blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at **31** andelshavere stemte for tilbuddet på kr. 4.136.563, **0** andelshavere stemte for tilbuddet på 2.175.313, og **3** andelshavere ønskede ikke at afgive stemme.

Ad 6. Valg af bestyrelse mv.

Teamleder Peter Wossler oplyste, at Rimtas Dargis, Jesper Hjort og Phillip Hansen var på valg. Alle var villige til genvalg.

Rimtas Dargis, Jesper Hjort og Philip Hansen blev genvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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

Bestyrelsen konstituerer sig på et senere bestyrelsesmøde.

Herefter skulle der vælges 3 suppleanter.

Martin Sand og Morten Rye Olsen var villige til genvalg.

Sitia Jørgensen ønskede ikke at genopstille.

Carmen Marianne Vibeke Gersager ønskede at opstille som suppleant.

Valget blev herefter afgjort, hvorefter følgende blev valgt:

Carmen Marianne Vibeke Gersager	(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 revisionselskab blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 8. Valg af administrator

Lund Elmer Sandager blev genvalgt som foreningens administrator.

Ad 9. Eventuelt**Potteplanter i gården**

En andelshaver oplyste, at andelshaveren vil sætte potteplanter i gården, og at det vil blive værdsat, såfremt de øvrige andelshavere vil passe på disse og ikke skodde cigaretter i potteplanterne.

Dueekskremitter i trappeopgang

En andelshaver oplyste, at der er dueekskremitter på bagtrappen, og at andelshaverne skal huske at lukke for vinduerne, så duerne ikke kan få adgang. Andelshaveren henstillede i øvrigt til, at der strammes op på rengøringen. Bestyrelsen oplyste, at der i kontrakten med rengøringsfirmaet alene skal foretages rengøring til og med fjerde sal. Bestyrelsen vil drøfte en ændring af kontrakten med rengøringsfirmaet.

Lys på bagtrappe

En andelshaver oplyste, at der er lys på bagtrappen i en af ejendommene i døgndrift. Bestyrelsen noterede sig oplysningen og vil undersøge problemet nærmere.

Faldstammer

To andelshavere spurgte bestyrelsen om, hvornår det kan forventes, at faldstammer bliver udskiftet. Bestyrelsen fortalte, at forholdet omkring udskiftning af faldstammer vil blive drøftet på det førstkommende bestyrelsesmøde.

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

Som dirigent:



Teamleder Peter Wossler
Lund Elmer Sandager

Formand Rimtas Dargis

Jesper Hjort

Martin Larsen

Stine Lange

Philip Hansen

Vores ejendom

Ejendommen har 100 års jubilæum i år. Vi har derfor købt kage til generalforsamlingen

Varmemålere

Vi har sidste år fået udskiftet alle vand- og varmemålere, således at de kan fjernaflæses.

Hvis nogen mener at de får for meget tilbage hvert år eller skal betale for meget hvert år, så tal med Anja fra Administrationen om at få sat a conto-beløbet op eller ned.

Gården

Fælles gårdage med Polensgade bliver i år: d. 10. juni, d. 18. august - inklusiv grill og hygge og den d. 7 oktober.

Der er set rotter i gården. Husk at bruge en container hvor der er plads. Hvis lågene står åbne er det buffet for rotterne og duerne.

Martin P. har bestilt nogle skilte til metalcontaineren. Kommunen er ikke til at tale med desværre.

Træet i gården er blevet beskåret, da det efterhånden skyggede for meget

Nye vinduer

Vi har brugt det meste af året på at holde møder med ingeniøren og andre for at forberede et godt tilbud på nye vinduer. Vi har ansøgt Kommunen om at få tilskud til dem pga. støj fra vejen. Vi har ikke modtaget svar endnu. Man kan få op til 33% af prisen. Men der er kun 20 millioner i puljen.

Vi har haft to forskellige prøvevinduer op hos Philip for at se hvilken model der bedst. Der har været opslag i opgangen om en dag, hvor beboerne kunne se dem og høre hvor meget støj de fjerner.

Havemøbler

Der er indkøbt nye møbler for et par uger siden

Vandskader

Serbiensgade 6, Østrigsgade 33 og en "næsten"-vandskade i Østrigsgade 29. Hold øje med jeres installationer og brug altid autoriserede VVS'ere til at lave vand og gasinstallationer

Internet

Vi har udskiftet kablerne i kælderen, således at vores mulige hastighed nu er 200 Mbps.

Kælder- og loftrum

Der har været lidt forvirring omkring hvilke rum der tilhører lejligheden man bor i. Der står lejlighedsnummeret på pulterrummet. Der hører mindst et rum oppe eller nede til hver lejlighed.

Numrene starter i S6, st. tv. med 1 og ender på 10 oppe th. Ø29, st. tv. starter med 11 osv.

Flydende vaskemiddel uden parfume

Der må kun bruges Flydende vaskemiddel uden parfume i fællesvaskeriet siden sidste år.

Christina fra LES er holdt op og vi har fået Anja til vores daglige administration

For- og bagtrapper er brandveje

Husk at der ikke må stilles sko, planter, affaldsposer eller noget andet på hverken for- eller bagtrapper. Brug de to storskralderum hvis i har møbler eller lignende. Der må ikke stilles noget på fællesarealerne.

Polensgade altaner Naboforeningen skal have sat balkoner op i løbet af året. Dette vil sikkert larme og svine en del. Det kan være at det sker samtidig med en evt. vinduesudskiftning her.