

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Peter Fabers gade 5 - 19, afholdt den 7. marts 2018.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2017 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.
4. Indkomne forslag.
 - a: Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018.
 - b: Bestyrelsens forslag.
 - c: Andre forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Eventuelt.

Ad. Punkt 1.

Advokat Nina Pagh fra Andelsbo blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. 33 andele var repræsenteret ved fremmøde. Alle beslutninger på generalforsamlingen kan træffes ved almindeligt stemmeflertal, da der ikke er vedtægtsændringer til behandling.

Nina Pagh udfærdiger beslutningsreferat.

Ad. Punkt 2.

Formand Søren Juul Nielsen aflagde bestyrelsens beretning og henviste til den skriftlige beretning, som var vedhæftet indkaldelsen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 3.

Nina Pagh forelagde foreningens årsrapport for 2017 samt bestyrelsens forslag til note om andelsværdi på kr. 13.600,00 pr. m², gældende frem til næste års generalforsamling. Den foreslåede andelsværdi er udtryk for en stigning på kr. 500,00 pr. m² i forhold til sidste års regnskab.

Foreningen har en meget sund økonomi med et driftsregnskab, som hænger fint sammen og har rigelige midler til vedligeholdelse. Endvidere er foreningen meget lavt belånt. Årets driftsoverskud kr. 592.000,00 var overført som opsparing til større arbejder. Der er i 2017 gennemført låneomlægning, som betyder en årlig besparelse på godt kr. 90.000,00 i den årlige ydelse. Det nye lån har rente 0,7% år, rest løbetid 8 år.

Det forelagte inklusiv noten om andelsværdi kr. 13.600,00 pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 4.

a:

Nina Pagh forelagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2018. Der foreslås ikke forhøjelse af boligafgiften. Årets overskud kr. 226.500,00 er overført som opsparing til større arbejder, hvorfor budgettet balancerer uden overskud. Bestyrelsen arbejder fortsat på gårdprojektet, hvorfor der atter budgetteres med kr. 700.000,00 til reparationer og vedligeholdelse.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

b:

Forslag 1 fra bestyrelsen om bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af de i foreningens ejendom indestående lån frem til næste generalforsamling. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 fra bestyrelsen om gennemførelse af arbejdsdage i udvalgte weekender, hvor ejendommen vedligeholdes. En andel, som hverken er repræsenteret på en arbejdsdag eller i haveforeningen, opkræves kr. 750,00 sammen med boligafgiften. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Der nedsattes udvalg bestående af Nikolaj 7, 2. th., Benjamin 13, st. tv., Jakob 5, 1. th, Pernille 19, 1. tv., Uffe 5, 3. th., Christian 7, 3. tv., David 9, 2. tv. og Johan 5, 2. th. Endvidere vil der blive udpeget endnu et bestyrelsesmedlem til udvalget.

Forslag 3 fra bestyrelsen om nedsættelse af haveforening/udvalg til at sørge for tilplantning og ordning af gården, herunder pasning, vanding mm. Forslaget om haveforening blev enstemmigt godkendt, og der nedsattes udvalg bestående af Astrid 11, 1. tv, Line 5, 4. th., Asta 15, 2. th., Dorit 19, 1. th., Marlene 19, st. th. og Peter 5, 1. tv. Bestyrelsens repræsentant oplyses senere.

Forslag 4 fra bestyrelsen om vederlag til bestyrelsen på kr. 35.000,00 og med bemyndigelse til bestyrelsen til selv at prioritere fordelingen af honoraret blandt bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i forhold til de enkeltes arbejdsopgaver i årets løb. Ved større arbejdsopgaver kan bestyrelsen efterfølgende anmode generalforsamlingen om en forhøjelse af honoraret.

En andelshaver forelagde forslag om forhøjelse af vederlaget til kr. 70.000,00, hvilket forslag sættes til afstemning og blev vedtaget med 16 stemmer for og 2 imod.

Forslag 5 fra bestyrelsen om vederlag ved overdragelse af andel med kr. 1.000,- fra såvel køber som sælger, udover administrators administrationsgebyr. KomPLICERES overdragelsen som følge af sælgers eller købers forhold, kan beløbet forhøjes i forhold til den medgåede tid, dog max. med kr. 1.000,00 for både køber og sælger. Gebyret udbetales i honorar til bestyrelsen, der beslutter den indbyrdes fordeling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 6 fra bestyrelsen om ændring af foreningens vedtægter, således at foreningens nuværende praksis vedrørende ansvar for vedligeholdelse af varmeanlæg, radiatorer m.v. fremgår direkte af vedtægterne.

Vedtægternes §9, stk. 2 foreslås ændret til følgende ordlyd (det nye er understreget):

"Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles afløbs - og forsyningsledninger (lodrette strenge). Udskiftning af toiletter, hoveddøre og vinduer påhviler foreningen. Al ansvar for vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens varmeanlæg, herunder radiatorer, påhviler andelsboligforeningen. Udskiftning og nedtagelse af radiatorer kræver bestyrelsens godkendelse."

Forslaget blev vedtaget med 32 stemmer for og ingen imod, og dermed med kvalificeret flertal, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget vedtages 2. gang og endeligt på førstkommande generalforsamling.

c:

Forslag fra en andelshaver om etablering af altaner på gårdsiden for dem, som ønsker det.

Finansiering kunne ske ved fælles lån via foreningen, således at altandeltagerne betaler ydelsen på lånet ved månedlige altanbeløb, som opkræves sammen med boligafgiften. Alternativt kan altaner finansieres individuelt af deltagerne. Der forelå tilbud fra Altan.dk.

Nina Pagh præciserede, at såfremt altaner finansieres via fælleslån i foreningen, bliver altanerne foreningens, mens individuel finansiering vil betyde, at andelshaverne hver især står for vedligeholdelse og ejerskab, samt kan videresælge altanen som individuel forbedring, når lejligheden afstås.

Der fandt en længere debat sted om for og imod altaner. Der var stor interesse blandt de fremmødte, men der udtryktes også betænkelighed ved lydgener, idet der er meget lyd i gården,

og bekymring for mistet lysindfald, grundet den lille gård. Under debatten fremsattes ændringsforslag om, at der nedsættes et udvalg som undersøger flere forhold omkring altanprojektet, herunder indhenter sagkyndige udtalelser vedrørende akustik og lysforhold, med en beløbsramme på kr. 50-60.000,00 for sagkyndig bistand. Endvidere skulle der indkaldes til beboermøde undervejs, hvor de sagkyndige resultater fremlægges. Endeligt er det planen, at altanforslag fremsættes af altanudvalget på en senere generalforsamling, senest ordinær generalforsamling 2019.

Først stemtes om det stillede forslag om etablering af altaner på det foreliggende grundlag. Dette forslag forkastedes, idet 1 stemte for og et overvejende flertal stemte imod.

Derefter stemtes om ændringsforslaget, som vedtoges med et overvejende flertal og kun 1 stemte imod.

Til altanudvalget valgtes fra bestyrelsen Søren, Bjarke og Jakob, samt yderligere forslagsstiller Freya 11, 3. th., og David 9, 2. tv., Jesper 7, 1. tv. og Anne Katrine 15, 1. tv.

Ad. Punkt 5.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Bjarke Brandt Hansen (genvalg) og Andreas Henriksen. Som suppleanter for 1 år valgtes David Samsøe og Jesper Kiby Denborg.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Søren Juul Nielsen
Kasserer:	Bjarke Brandt Hansen
Best. medlemmer	Benjamin Ahmt, Jacob Byskov Kristensen og Andreas Henriksen
Suppleanter:	David Samsøe og Jesper Kiby Denborg

Ad. Punkt 6.

Der kan intet besluttes under dette punkt. Enkelte sager drøftedes, men særligt udtrykte formanden stor glæde ved det store fremmøde og opfordrede til større dialog om foreningens fremtid, herunder kommende projekter, hvor gode idéer gerne modtages. Endvidere udtryktes stor tak til Astrid for hendes mangeårige indsats for foreningen som bestyrelsesmedlem. Der opfordredes til igen at få afholdt loppemarked, og der nedsattes et udvalg bestående af Tove, Benjamin, Freya, Kamma, Signe og Rasmus, som skal stå for at få gennemført loppemarked.

Generalforsamlingen afsluttedes ca. kl. 21.30 med tak fra dirigenten for god ro og orden.

For A/B Peter Fabers Gade 5 - 19:

Som formand: Søren Juul Nielsen _____

Som dirigent: Nina Pagh _____

