

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Peter Fabers gade 5 - 19,
afholdt d. 11. marts 2014.**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2013 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.
4. Indkomne forslag.
 - a: Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014.
 - 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. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 23 andele var repræsenteret ved fremmøde. Ændring af vedtægter kræver fremmøde af 2/3 af medlemmerne, hvilket ikke var tilfældet, men hvis 2/3 dele af medlemmerne stemmer for vedtægtsændringerne, kan de behandles på førstkommende generalforsamling til endelig vedtagelse. Øvrige beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.

Ligesom tidligere år vil Nina Pagh udfærdige beslutningsreferat.

Ad. Punkt 2.

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

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 3.

Nina Pagh forelagde foreningens årsrapport for 2013 samt bestyrelsens forslag til note om andelsværdi på kr. 12.000,00 pr. kvm., gældende frem til næste års generalforsamling. Nina Pagh omtalte de nye krav om en sælgers udlevering af nøgletalsskemaer til sin køber inden underskrivelse af overdragelsespapirer. Der skal laves dels et nøgletalsskema vedrørende ejendommen, hvor nøgleoplysninger fra regnskabet blandt andet indgår, og dels skal udarbejdes et nøgletalsskema for den bolig, som sælges. Andelsbo er behjælpelig med udarbejdelse af disse dokumenter og i øjeblikket ventes der på klarmelding af den hjemmeside hos ministeriet, hvor ejendommens nøgletal skal indberettes. Når nøgletalsskemaet er færdigt, vil bestyrelsen få det tilsendt. Andelshavere som skal sælge, kan kontakte Andelsbo for udarbejdelse af nøgletalsskema for boligen.

Årsregnskabet udviser et resultat med overskud på kr. 327.563,00, som overføres som hensættelse til større arbejder. Foreningens formue er steget med over kr. 6.600.000,00, hvilket primært skyldes, at ejendommens værdi er øget med kr. 6.000.000,00 i forhold til sidste år. Stigningen skyldes forbedringsværdien af foreningens byfornyelsesprojekt, således som det også nævntes på generalforsamlingen i marts 2013. Ved beregning af andelsværdierne er foretaget reservation til eventuelle udsving i formuen med ca. kr. 27.000.000,00.

Det forelagte inklusiv noten om andelsværdi blev enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 4.

a:

Nina Pagh forelagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2014. Der er hverken over- eller underskud på budgettet, idet foreningen budgetterer med særligt mange penge til reparationer og vedligeholdelse, grundet planlagt investering i fibernet, se nærmere under forslag. Der var ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften.

Det forelagte budget blev enstemmigt godkendt.

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 arbejdsdag eller i haveforeningen, opkræves kr. 750,00 sammen med boligafgiften. Bestyrelsen oplyste, at der normalt fastsættes 3 weekender, hvor der arbejdes mellem kl. 10.00 og 16.00. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Der nedsattes udvalg bestående af Line, 9. 4. th., Mia, 5., 3. tv., Hannibal, 11. 4. th., Bruno, 15. 1. th., Nikolaj, 15., st. th., Kristina, 19. st. th., Jakob, 5. 1. th. og Rasmus, 7. 2. tv.

Forslag 3 fra bestyrelsen om nedsættelse af haveforening/udvalg til at sørge for tilplantning og ordning af gården, herunder pasning, vanding mm. Forslaget blev taget til efterretning af forsamlingen, og der nedsattes udvalg bestående af Astrid, fra bestyrelsen, 15. 2. tv., Stine, Kathrine 13. st. og Søren, 15. 4. sal.

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.

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for og ingen 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 vedtaget med 21 stemmer for og ingen imod.

Forslag 6 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 3 stk. 2. Ændringen skal medvirke til, at køber og nuværende andelshavere får mulighed for at opnå bedre lånevilkår. § 3 stk. 2 får vedhæftede ordlyd, hvorefter nuværende stk. 2 og 3 ændres til stk. 3 og 4.

Nina Pagh forelagde baggrunden for forslaget, som herefter sattes til afstemning og blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet 19 stemte for og ingen imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 7 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 7 stk. 5, idet mortifikation ikke længere bruges. § 7 stk 5 foreslås ændret til vedhæftede ordlyd, der er tidssvarende og i overensstemmelse med hvad der rent faktisk sker i dag.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet 21 stemte for og ingen imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 8 fra bestyrelsen om at der i vedtægterne tilføjes bestemmelser om pantsætning og udlæg, som nu er tilladt i henhold til Andelsboligloven. Lovens regler gælder, selvom der ikke står noget i vedtægterne, men der er hensigtsmæssigt at både nuværende og nye andelshavere kan læse reglerne. Disse foreslås indføjet som et nyt stk. 4 i § 6 med vedhæftede ordlyd.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet 22 stemte for og ingen imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 9 fra bestyrelsen om opdeling af vedtægternes § 14 stk. 5, således at der kommer et nyt stk. 6 omkring afregning, da nuværende bestemmelse ikke helt dækker det, som rent faktisk sker. Ny § 6 foreslås indført med vedhæftede ordlyd og nuværende stk. 6 bliver herefter stk. 7.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet 20 stemte for og ingen imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 10 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 11 om fremleje til vedhæftede ordlyd.

Der fandt en drøftelse sted omkring kravet om at fremleje skal ske i mindst 6 måneder for at blive behandlet som fremleje. Den foreslåede ordlyd bevaredes, idet bestyrelsens redegørelse for anvendelse af reglerne blev taget til efterretning. Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet 20 stemte for og 1 imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 11 fra bestyrelsen om ændring af § 14 stk. 3 om vurdering af lejlighedens forbedringer, se vedhæftede ordlyd. Som konsekvens af forslaget skal rettes i § 14 stk. således at ordet "fastsatte" erstattes af "godkendte".

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet 21 stemte for og ingen imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 12 fra bestyrelsen til ny husorden, se vedhæftede.

Forslaget drøftedes kort og blev sat til afstemning og vedtaget, idet 22 stemte for og ingen imod.

Forslag 13 fra bestyrelsen om etablering af fibernet.

Fra firmaet Fiberby var Jesper mødt op og præsenterede forslaget og besvarede spørgsmål. Der blev foretaget interesseafstemning for tv-løsning, hvor der viste sig ikke at være nogen interesse til stede. Derefter stemtes der om løsningen med fibernet alene, og dette forslag blev vedtaget med 18 stemmer for og ingen imod. Udgiften for foreningen bliver herefter ca. kr. 137.500,00 og pr. beboer kr. 100,00 månedligt. Beboerne bliver orienteret, når fibernet skal installeres, idet Fiberby skal have adgang til alle lejligheder for at installere stik.

c:

Der var ikke indkommet andre forslag.

Ad. Punkt 5.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Bjarke Brandt Hansen og Astrid Bruun. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes Benjamin Ahmt. Som suppleanter for 1 år valgtes Line Skytte Christiansen og Nicolai Bloch.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Søren Juul Nielsen
Kasserer:	Bjarke Brandt Hansen
Best. medlemmer	Mia Ravn Bach, Astrid Bruun og Benjamin Ahmt
Suppleanter:	Line Skytte Christiansen og Nicolai Bloch

Ad. Punkt 6.

Der kan intet besluttes under dette punkt, men der spurgtes blandt andet til naboen, KEA's byggeri og de gener der er på grund af højde med mere. Der udtryktes endvidere interesse for fældning af træ i gården, og der spurgtes til opsætning af altaner, som bestyrelsen kunne oplyse vil kræve generalforsamlingsbeslutning og løvrigt en større bred interesse herfor, end blot henvendelse fra nogle ganske få andelshavere.

Generalforsamlingen afsluttedes ca. kl. 22.00 med tak fra dirigenten for god ro og orden.

For A/B Peter Fabers Gade 5 - 19:

Som formand: Søren Juul Nielsen Søren Juul Nielsen

Som dirigent: Nina Pagh Nina Pagh