Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Peter Fabers gade 5 - 19, afholdt den 10. marts 2020.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2019 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.
4. Indkomne forslag.
   a: Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020.
   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. 27 andele var repræsenteret ved fremmøde. Alle beslutninger på generalforsamlingen kan træffes ved almindeligt stemmeflertal, undtagen vedtægtsændringer, som skal vedtages med kvalificeret flertal på 2 hinanden følgende generalforsamlinger, idet der ikke er kvalificeret fremmøde på denne generalforsamling.

Nina Pagh udfærdiger beslutningsreferat.

Ad. Punkt 2.
Formand Søren Juul Nielsen aflagde bestyrelsens beretning og henviste til den skriftlige beretning, som var vedhæftet indkaldelsen. Formanden efterlyste gode idéer til projekter, som bestyrelsen kunne arbejde videre med, nu da foreningen har en god økonomi, lånerenten er lav og lån kan optages uden at boligafgiften skal stige for at dække renter og afdrag. Som mulige projekter nævntes elevatorer, solceller, lydisolering af gulve og vægge/etageadskillelser, røgtætning af lejligheder, renovering af porte og af trappetårne, således at fugtoptrængning hindres. Bestyrelsen takkede for de indkomne idéer, som vil blive behandlet under det videre bestyrelsesarbejde.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 3.
Nina Pagh forelagde foreningens årsrapport for 2019 samt bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på kr. 14.600,00 pr. m^2, gældende frem til næste generalforsamling. Den foreslåede andelsværdi er udtryk for en stigning på kr. 500,00 pr. m^2 i forhold til sidste års regnskab.

Selvom der i 2019 er ofret penge på istandsættelse af vinduer, godt kr. 1,5 mill., samt på den sidste loftsudvidelse, har foreningen fortsat en opsparet likviditet på ca. kr. 2,3 mill., hvoraf kr. 1,125 mill. er øremærket til fremtidig maling af vinduer. Uden de store projekter, ville det kontante driftsresultat have været et overskud på omkring kr. 600.000,00. Nina Pagh gennemgik centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen. Nøgleskemaet er vedhæftet dette referat.

Det forelagte inklusiv noten om andelsværdi på kr. 14.600,00 pr. m^2 blev enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 4.
a:

Nina Pagh forelagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2020, som viser balance, idet budget-overskuddet kr. 336.400,00 overføres som hensættelse til større arbejder. Der var ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

b:

Forslag 1 fra bestyrelsen om gennemførelse af arbejdsdage i udvalgte weekender (30. maj, 27. juni og 22. august). Der nedsættes et udvalg bestående af 2 medlemmer fra bestyrelsen og 6 medlemmer af foreningen, som tilrettelægger arbejdet og indkøber materialer. Er en andel hverken repræsenteret på en arbejdsdag eller i haveforeningen, modtager den pågældende andel en regning på kr. 750,00, der opkræves med boligafgiften.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og til udvalget valgtes Benjamin og Bjarke fra bestyrelsen og yderligere Nicolai (7, 2. th), Anders (13, st.), Alexander (9, 2. th), Berit (17, 2 th.), Line (13, 1. th.) og Asta (15, 2.th.).

Forslag 2 fra bestyrelsen om etablering af haveforening, der afholder plantedag den 16. maj 2020, og i øvrigt beskærer gadens planter og om nødvendigt udskifter disse. Fra maj til oktober passes planterne med vanding, beskæring m.v. og i oktober ryddes op og planterne i gården og på gaden gøres klar til vinteren. Deltagelse i haveforeningen træder i stedet for en arbejdsdag. Der skal bruges 7 medlemmer og et medlem fra bestyrelsen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og David Samsøe fra bestyrelsen valgtes sammen med Julien (11, 1 tv.), Signe (17, 3 th.), Dorrit (19, 1 th.), Hannibal (11, 4 th.), Rikke (7, 4 tv.), Inge (19, 4 tv.) og Line (5, 4 th.).

Forslag 3 fra bestyrelsen om tilladelse til at der opsættes franske eller spanske altaner i alle lejligheder fra stuen til 4. sal i værelset til gården hos medlemmer, der frivilligt tilmelder sig. Der er tale om et projekt, som foreningens står for, men som finansieres indiviuelt. Prisen vil bestå af selve altanudgiften med tillæg af en lige andel af fællesomkostningerne. Minimum 20 andelshavere skal deltage, og tilmelding vil ske via en underskrevet altanaftale med foreningen. Altanerne vil være en individuel forbedring, der efter sædvanlig afskrivning kan medregnes ved salg af andelsboligen.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for og 4 imod.

Forslag 4 fra bestyrelsen om renovering af gården. Det samlede forslag ligger på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen gennemgik dele af forslaget ved powerpoint præsentation.

Forslaget drøftedes, herunder de løsninger, som bestyrelsen var kommet frem til. Forslaget blev ved afstemning vedtaget med 25 stemmer for og ingen imod.

Forslag 5 fra bestyrelsen om bemyndigelse til at foretage omprioritering af foreningens lån, såfremt det måtte vise sig hensigtsmæssigt inden næste generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 6 fra bestyrelsen om vederlag til bestyrelsen på op til ialt kr. 70.000,00, idet bestyrelsen bemyndiges til selv at prioritere fordelingen af honoraret blandt bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i forhold til de enkeltes opgaver i årets løb.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag 7 fra bestyrelsen om vederlag til bestyrelsen ved overdragelse af en andel, således at såvel køber som sælger betaler kr. 1.000,00 for bestyrelsens arbejde. Ved komplicerede overdragelser kan bestyrelsen forhøje gebyret med kr. 1.000,00 for både køber og sælger.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag 8 fra bestyrelsen om indsættelse af ny tekst i § 10 som et nyt stykke 2 med følgende ordlyd:
"På alle badeværelsesprojekter i foreningen skal en af bestyrelsen udpeget og/eller godkendt byggeteknisk rådgiver stå fra projektering og myndighedsbehandling".

Forslaget drøftedes og ved afstemning blev det vedtaget med 20 stemmer for og ingen imod. Dermed var forslaget vedtaget med kvalificeret flertal (2/3-dele), men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

c:

1) Forslag fra en andelshaver om mulighed for sekundær tilsynsførende ved renoveringsprojekter. (Alternativ vurderingsmand til vurderinger blev taget ud af forslaget efter anbefaling fra bestyrelsen).

Grundet travlhed hos foreningens nuværende sagkyndige rådgiver fra Søndergaard og Larsen, foreslås der udpeget et alternativt firma til brug ved tilsyn under byggeprojekter i tilfælde af, at Søndergaard og Larsen har for travlt. Bestyrelsen påpegede, at det ville være svært at finde en kompetent rådgiver, der tilstrækkeligt hurtigt kunne håndtere ejendommens udfordringer med de yderst uensartede lejlighedsindretninger.

Forslaget drøftedes indgående og efter flere indlæg sattes forslaget til afstemning, hvor det blev vedtaget med 25 stemmer for og ingen imod.

2) Forslag fra en andelshaver om ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, således at det mere præcist beskrives, hvorledes fortrinsretten fungerer, når en lejlighed skal udbydes efter en intern flytning. Andelshavere bør have fortrinsret forud for fri indstillingsret og ekstern venteliste.

Forslaget debatteredes og der stilledes et ændringsforslag, således at andelshavere kun skal tilbydes en ledig lejlighed efter en intern flytning, når den ledige lejlighed er større end 54 m^2.

Forslagene drøftedes og der stemtes først om det mest vidtgående forslag, nemlig at alle ledige lejligheder efter en intern flytning skal udbydes internt, uanset lejlighedens størrelse.

Dette forslag blev forkastet, idet 5 stemte for og 7 imod.

Derefter stemtes om følgende ordlyd af § 13, stk. 2: (det nye er understreget)
"Fortrinsret til at overtage andel og beboelseslejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

1) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller omfattes af reglerne i § 15.

2) Andre andelshavere, der er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, således at den der står først på listen går forud for de øvrige indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres til salg. Indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed overgår til salg på den interne venteliste, hvis lejligheden er større end 54 m^2. - Er lejligheden mindre end 54 m^2, eller findes der ikke en køber fra den interne venteliste, overlades indstillingsretten til den ledigblevne lejlighed til fraflyttende andelshaver.

3) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

4) Til én, der står på ekstern venteliste, som bestyrelsen fører over ikke-andelshavere"

Dette forslag blev vedtaget med 18 stemmer for og 2 imod. Da forslaget således var vedtaget med kvalificeret flertal, men der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig

vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Ad. Punkt 5.
Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Bjarke Brandt Hansen. Da Andreas Henriksen ikke modtog genvalg, valgtes Alexander Turoy til bestyrelsesmedlem for 2 år.

Som suppleanter 2 år genvalgtes Freya Asbjerg og Jesper Kiby Denborg.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Søren Juul Nielsen
Kasserer:	Bjarke Brandt Hansen
Best. medlemmer	Benjamin Ahmt, David Samsøe og Alexander Turoy.
Suppleanter:	Jesper Kiby Denborg og Freya Asbjerg.

Ad. Punkt 6.
Der kan intet besluttes under dette punkt.

Generalforsamlingen afsluttedes ca. kl. 22.45 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 18/3-20

Som dirigent: Nina Pagh Nina Pagh

CENTRALE ØKONOMISKE OPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Foreningens navn: Peter Fabers Gade 5-19 Ejd. 117

	Ejendommens vurderingsprincip og værdi	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip (sæt kryds)			X

Her angives hvilket vurderingsprincip, der anvende ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2, Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) den offentlige vurdering.

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	100.000.000	17.844
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.260.438	2.188

Det kan fx være opsparing til vedligeholdelse af ejendommen eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Boligafgift

H1	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år	578

Boligafgiften er det beløb, som andelshavere betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1 + B2).

Teknisk Andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	16.681
	Andelsværdien på balancedagen divideret med andelens areal på balancedagen (B1 + B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	513
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1 + B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	17.194
	K1 + K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån, er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering (sæt kryds)		X

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94

$$\frac{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt}}{\text{regnskabsmæssig værdi af ejendommen}} \times 100\ \%.$$

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.