

År 2017 onsdag den 29. marts afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Peter Fabers Gade 24-30 i VerdensKulturCenteret.

### **Punkt 1 - Valg af dirigent.**

Administrator, advokat Kristian Nørgaard bød velkommen på vegne af bestyrelsen. Kristian Nørgaard blev valgt til dirigent og konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

### **Punkt 2 - aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.**

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte poster. Forsikringen var budgetteret med 82.000, men vi havde fået en compensation/præmie på kr. 5.000, hvorfor den kun blev kr. 77.701. Antenneafgiften endte ud med - 837, hvilket skyldtes, at vi havde fået penge retur fra VerdensTV, idet for mange brugere havde været tilmeldt. Den udvendige vedligeholdelse var på kr. 145.402 og er lidt højere end budgetteret. Dette skyldtes til dels at vi havde brugt et stort beløb på murer, der havde arbejdet på facaden omkring et vindue og udskiftet en jerndrager. Tømrer og snedker havde monteret ventilatorer i kælderen i nr. 26 og opsat branddør ligeledes i kælderen i nr. 26. Tømreren havde også nedbanket pudsen i trappetårnet i nr. 26. På side 14 i regnskabet kunne man se, at de fradragsberettigede renter på fælleslånet udgjorde kr. 12,7045 pr. fordelingstal. På side 13 var lejlighedernes fordelingstal anført, hvorfor man kunne tage sit fordelingstal og gange med 12,7045 for at få de fradragsberettigede renter til selvangivelsen.

Regnskabet viser et overskud på kr. 355.306, men herfra skal trækkes afdraget på fælleslånet, så der er reelt tale om et likvidmæssigt underskud på kr. 45.000. Dette underskud tages over egenkapitalen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

### **Punkt 3 - Forelæggelse til godkendelse af budget. Bestyrelsen foreslår uændrede fællesudgifter.**

Kristian Nørgaard meddelte, at budgettet ikke indeholdt stigning i fællesudgifterne. Der var afsat kr. 120.560 til den løbende vedligeholdelse. Kristian Nørgaard oplyste, at der i nær fremtid kommer

en del udeståender arbejder; facaden trænger til opmaling af det grønne afsnit. Dette ville beløbe sig til ca. kr. 70.000 inkl. stillads. Der ville blive indhentet 2 tilbud på dette arbejde. Der er også udfordringer med nogle mindre utætheder på den flade del af taget.

Her oplyste Kristian Nørgaard, at der tilsyneladende er beboere, som går op og benytter taget som terrasse. **Kristian Nørgaard indskærpede, at dette er strengt forbudt og forbundet med livsfare at opholde sig på taget.** Holger vicevært er instrueret om at påsætte låsebeslag på loftslemmene, således at dette fremover ikke kan lade sig gøre.

På længere sigt arbejder bestyrelsen med planer om istandsættelse af for- og bagtrapper samt køkkendørene. Køkkendørene ser meget trøtte ud og er med til at skabe kondensproblemerne på bagtrappen. Der skal også ses på kældrene på et tidspunkt.

Der er således masser at bruge pengene på, og i den forbindelse oplyste Kristian Nørgaard, at det er bestyrelsens tanke, at erstatte den nuværende indbetaling til fælleslånet med kr. 144 pr. fordelingstal til et særbidrag i de næste år, således at der er nogle penge til større vedligeholdelsesarbejder.

Der var spørgsmål til Gårdlaugs-posten, og Kristian Nørgaard oplyste, at det er udgifter til fælles drift af gården herunder en gårdmand. Kristian Nørgaard oplyste, at Holger Rasmussen fra bestyrelsen sidder i bestyrelsen for Gårdlauget.

Der var også spørgsmål til, om havemøblerne kunne blive udskiftet, hvortil Kristian Nørgaard svarede, at det måtte Holger tage stilling til.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### **Punkt 4 - Orientering fra altangruppen vedrørende altansagen.**

Mads fra altangruppen redegjorde kort for status på altanerne.

Man afventede p.t. et arkitektandragende fra kommunen. Altanerne skulle meget gerne være opsat i løbet af efteråret 2017. Der skulle indhentes tilbud på flytning af radiatorer. Altangruppen arbejder på et fælles tilbud, men man er også velkommen til selv at indhente et. Det ville dog være det smarteste, at det blev en vvs'er, der udførte det hele på en gang, så vi slipper for at tappe anlægget af og på flere gange. Mads ville dog gerne høre om andre autoriserede vvs tilbud. Af uforudsete omkostninger var der afskærmning af altanerne mellem de to matrikelnumre. Denne udgift

er indregnet under uforudsete omkostninger. Afskærmningen er et krav fra kommunens side og vil blive monteret i glas i stålramme.

Kristian Nørgaard oplyste, at der muligvis kom en udgift til montering af nye radiatormålere, når der opsættes nye radiatorer.

Der var spørgsmål til, hvornår man kunne påregne, at der skulle laves hul til lejligheden. Mads meddelte, at dette ville blive adresseret i god tid forinden. De starter som regel oppefra med en platform og altanen sættes op udefra.

Kristian Nørgaard meddelte, at man her skulle være OBS på ledninger, der muligvis kunne være i vejen, der hvor dørhullet skal etableres.

Der var ikke flere spørgsmål til altansagen, men der var meget stor ros til altanudvalget, der havde lavet et fremragende stykke arbejde.

#### **Punkt 5 - Orientering fra bestyrelsen om altanreglement.**

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte altanreglement og oplyste, at det jo bliver et "åbent gårdrum", når altanerne er opsat. Derfor disse regler. Kristian Nørgaard henstillede, at man lige som på alle andre tidspunkter tog hensyn til sine medbeboere. Dette var bestyrelsens forslag til altanreglement, således at alle havde noget at rette sig efter. Der var i reglementet også taget hensyn til brandregulativet, hvorfor man ikke måtte bruge kulgrill. Man skulle måske også have en brandslukker i lejligheden.

Såfremt der mangler eller noget som der ikke er tænkt på i altanreglementet, kan dette tages op på næste års generalforsamling.

#### **Punkt 6 - Valg af bestyrelse.**

I bestyrelsen sidder Holger Rasmussen, Mads Ole Aaris, Merete Allerup og Helene Myrtue Nielsen.

Holger, Mads og Anette var villige til genvalg. Helene havde lige født og var ikke tilstede og Merete havde solgt.

Mads oplyste, at Mikkel Rothman i nr. 24, 5.th. var villig til at stille op til bestyrelsen. Mikkel har via sit arbejde stor teknisk indsigt, så det ville være godt at få den kapacitet i bestyrelsen. Der var ikke andre, som ønskede at stille op.

Bestyrelsen består herefter af Holger, Mads, Anette og Mikkel.

Alle blev valgt med applaus.

#### **Punkt 7 - Valg af administrator.**

Der var genvalg til advokat Kristian Nørgaard og H. Høgsbro Holm.

#### **Punkt 8 - Valg af revisor.**

Der var genvalg til revisionsfirmaet Beierholm.

#### **Punkt 9 - Eventuelt.**

Her var der igen ros til altanudvalget.

Mads fortalte om en arbejdsdag sidste år, hvor det havde været meget svært - næsten umuligt - at få samlet bare en lille flok til de forskellige arbejder. Til sidst var det lykkedes at få samlet 5 personer, der også var blevet skældt ud af andre beboere, der skulle flytte skrammel fra bagtrapperne.

Her indskærpede Kristian Nørgaard igen, at det var i strid med brandregulativet at efterlade ting på trapperne. Det var desuden ganske irriterende for trappevaskeren.

Det blev foreslået, at man kunne vælge at betale kr. 500, hvis man ikke ville deltage i arbejdsdag. Eller man kunne få et specielt stykke arbejde uddelegeret, som man så kunne udføre inden for en given frist.

En ejer synes, at posten porto var ret høj. Kristian Nørgaard svarede, at der havde været både ordinær og ekstraordinær generalforsamling, hvilket kostede en del at rundsende. Endvidere havde NETS hævet gebyret for udsendelse af girokort.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen og takkede de få fremmødte for at bruge tid på generalforsamlingen.

Som dirigent:

---

Kristian Nørgaard