

År 2016 tirsdag den 19. april 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 og der blev foretaget en præsentationsrunde. Da der på dagsordenen er punkter om beslutning med kvalificeret majoritet, blev det oplyst, at der var 29 lejligheder mødt med et samlet stemmetal på 1.978 ud af de 3.107, som er det samlede fordelings-tal. Det betyder, at der ikke er mødt 2/3 af samtlige stemmeberet-tigede, hverken efter antal eller efter stemmer. Dog er der i ved-tægtens § 9 en supplerende bestemmelse, som åbner mulighed for, at hvis mere end halvdelen af alle stemmeberettigede er mødt op og 2/3 af disse stemmer for forslaget, så kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget herefter kan ende-lig besluttet med simpelt flertal blandt de fremmødte. Denne løs-ning kan derfor blive aktuel senere under dagsordenens punkt 5 og 6, da der er mere end halvdelen repræsenteret både efter antal og efter stemmer.

Kristian Nørgaard blev valgt til dirigent og konstaterede general-forsamlingens 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 aflagde sam-tidig beretning på bestyrelsens vegne. De enkelte poster blev gen-nemgået og der blev knyttet bemærkninger til de enkelte arbejder under vedligeholdelsen. Den har udgjort kr. 225.000, som er ca. kr. 115.000 mere end budgetteret. Dette skyldes en stor tømrerepa-ration i en stuelejlighed, hvor den del af de bærende bjælker med kælderen var rådne og måtte skiftes. Der er også lavet nogle mu-rerarbejder på facaden, som også var nødvendige. Regnskabet udvi-ser et overskud på kr. 265.000, men herfra skal trækkes afdraget på fælleslånet med kr. 376.000, så der er reelt tale om et likvid-mæssigt underskud på kr. 100.000. Dette underskud er finansieret via de opsparede midler i foreningen.

Der var et par spørgsmål til gårdlauget og trappevasken. Der var ønske om, at der igen kommer sedler op i opgangen og på bagtrap-perne, så man kan se, hvornår der er vasket. Det blev oplyst, at

der desværre stadig står mange effekter på trapperne og det vanskeliggør trappevasken meget og er en stor fare i tilfælde af brand. Alle skal derfor huske at fjerne deres ting fra trapperne. Der må intet stå på fællesarealerne og det gælder også reklamer mv., som man selv skal bortskaffe i stedet for at smide dem i opgangen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 3 - Forelæggelse til godkendelse af budget. Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 7 % med virkning fra 1/5 2016.

Budgettet blev gennemgået af Kristian Nørgaard og det blev noteret, at der bl.a. er stigning i afgiften til vand og forsikring. Bestyrelsen har valgt at acceptere stigning på forsikringen, da vi har nogle gode betingelser generelt uden for mange forbehold. Forsikringen har foretaget en stor udbetaling i forbindelse med en rådslade på taget (er udbedret og afsluttet) og derfor har det påvirket foreningens skadesprocent.

Årsagen til stigningen skal findes i, at der ikke er penge nok til den løbende vedligeholdelse. Der skal laves yderligere arbejder på facaden og der skal skiftes en loftslem. Der blev også oplyst om det arbejde, der pågår vedrørende fugten i bagtrappen i nr. 26. Alle bedes huske at holde døren til kældrene lukkede og også ud til gården.

Når fælleslånet er udbetalt om ca. 2 år, kan der igen lægges planer for den kommende store vedligeholdelse. Dette kunne være opgangene, nye køkkendøre til lejlighederne og forsat gennemgang af ejendommens kældre. Der er nok at bruge penge til, hvis man vil sikre en ordentlig ejendom fremadrettet.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 4 - Orientering fra altangruppen vedrørende mulig opsætning af altaner.

Mads fra altangruppen redegjorde kort for det arbejde, som er udført indtil nu. Der har været udsendt løbene information om projektet og der har været afholdt en uforbindende skriftlig afstemning blandt alle ejere om ønsket om en mulig altan. Dette tilkendegav 2/3 af samtlige lejligheder, at de gerne ville have eller ville tillade andre at få. Derfor har altangruppen gået videre med projektet og fået det på dagsordenen i dag.

Det blev understreget, at det er et helt individuelt tilvalg, som betales af den enkelte ejer uden om foreningen. Udgiften er pt. anslået til ca. kr. 120.000 med tillæg af lidt udgifter til administration og evt. rådgiver. Prisen er baseret på et tilbud fra Altan.dk

Der blev også drøftet de nye altan regler fra Københavns kommune. Her stilles der krav om, at altanerne ikke bliver så dybe som først anført. Disse nye retningslinjer vil naturligvis skulle indføres i projektet.

En beboer i en stuelejlighed var bekymret over den skygge, altanerne vil give og om højden er stor nok til at tillade altaner på 1. sal. Det vil kommunen i sidste ende skulle vurdere. Stuelejlighederne har i øvrigt mulighed for etablering af en dør til gården, hvis man ikke allerede har en.

Metoden for ophængning af altanerne og generne ved at have en byggeplads blev også drøftet. Der kom en forsigtig tilkendegivelse om, at hvis det bliver vedtaget, kan man håbe på at have en altan til sommeren 2017. Kommunens sagsbehandling er det springende punkt for at holde en tidsplan.

Punkt 5 - Forslag om tilladelse til opsætning af altaner mod gårdsiden.

Punktet blev sat til skriftlig afstemning.

Resultatet blev 342 stemmer imod og 1.571 for.

Punktet er derfor vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte og derfor vil der skulle afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, hvor punktet skal endelig vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter antal og efter stemmer.

Det blev aftalt, at denne ekstraordinære generalforsamling afholdes på Kristian Nørgaards kontor. Alle opfordres til at stemme pr. fuldmagt, men man må naturligvis også gerne møde op. Alle opfordres derfor til at sende fuldmagt enten pr. mail eller brev til Kristian Nørgaard eller Mads fra altanudvalget.

Punkt 6 - Forslag til vedtægtsændring. Der ønskes følgende tilføjelse til vedtægtens §7. Som nyt § 7. stk. 3 indsættes følgende bestemmelse: "Nye altaner og altandøre mv. som opsættes individuelt skal fremtidigt vedligeholdes og om nødvendigt fornyes af det enkelte medlem for dennes egen regning. Hvis en altan misligholdes eller forsømmes og dette i øvrigt kan være til gene eller risiko

for andre medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. "

Forslaget blev uddybet, da det nu vil være nødvendigt med denne tilføjelse for at sikre en ordentlig vedligeholdelse af altanerne. Der skal også laves et altan reglement, som skal udsendes inden altanerne sættes op.

For forslaget stemte 1.718 stemmer. Imod stemte 195.

Punktet blev vedtaget, men i lighed med punkt 5 skal det endeligt vedtages på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Punkt 7 - Valg af bestyrelse.

I bestyrelsen sidder Holger Rasmussen, Mads Ole Aaris, Merete Allerup og Cathrine Spangager Povelsen.

Holger, Mads og Merete var villige til genvalg. Som nye kandidater blev opstillet Anette Friis Jakobsen og Helene Nyrtue Nielsen.

Alle blev valgt med applaus.

Punkt 8 - Valg af administrator.

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

Punkt 9 - Valg af revisor.

Der var genvalg til revisionsfirmaet Beierholm.

Punkt 10 - Eventuelt.

2 af beboerne oplyste, at de har oprettet en Facebookgruppe. Den ligger på Facebook under grupper: EjerforeningenPeterFabersGade24-30.

Der var også spørgsmål om, hvor mange lejligheder der pt. er til salg. Holger oplyste, at det vist var ca. 4.

Reglerne for fest mv. blev drøftet. Der er en husorden, som skal holdes, men i sjældne tilfælde kan man hænge en seddel op og meddele, at der holdes fest. Det er dog helt afgørende, at man viser hensyn til naboerne og respektere, hvis der kommer henvendelser om at skruer ned for musikken. Der skal være ro allerseneset kl. 01 og kl. 22 på hverdage.

Man drøftede ejendommens forhold i almindelighed.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen og takkede for det fine fremmøde.

Som dirigent:

Kristian Nørgaard