

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Peter Fabers Gade 5-19 afholdt den 5. marts 2024

D A G S O R D E N :

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2023 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.
4. Indkomne forslag.
 - a) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024.
 - b) Bestyrelsens forslag.
 - c) Andre forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Eventuelt.

Formand Søren Juul Nielsen bød alle velkommen.

Ad. pkt. 1: Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokatfuldmægtig Thea Vigel Rosleff fra Ejendomsadministrationen Andelsbo.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og tillige beslutningsdygtig, idet 54 andelshavere var mødt op.

Ad. pkt. 2: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var omdelt med indkaldelsen. Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 3: Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2023 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2023, herunder med en andelsværdi på 20.100 kr. pr. kvm.

Andelsværdiberegningen er baseret på en valuarvurdering pr. 31. december 2023. Valuar Erik Wiborg deltog på generalforsamlingen og forklarede nærmere om baggrunden for vurderingen af ejendommen.

Årsregnskabet og andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik tillige "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen".

Ad. pkt. 4: Indkomne forslag.

a) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024. Dirigenten bemærkede, at der i resultatdisponeringen var en fejl vedrørende hensættelse til større arbejder, som fremgik to gange. Fejlen havde dog ikke betydning for selve budgettet, idet hele det budgetterede overskud hensættes. Det tilrettede budget bliver tilgængeligt sammen med det underskrevne regnskab.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

b) Bestyrelsens forslag.

Generalforsamlingen udtrykte ønske om at behandle bestyrelsens forslag 1 vedr. altaner til sidst, hvorfor bestyrelsens forslag 2-10 blev behandlet først.

Bestyrelsens forslag 2 om arbejdsdage.

Dirigenten fremlagde forslaget. Der afholdes i år arbejdsdage søndag den 7. april, søndag den 9. juni og lørdag den 24. august. Hvis en andel hverken er repræsenteret på en arbejdsdag eller i haveudvalget, modtager den pågældende andel en regning på 750 kr., som opkræves sammen med boligafgiften.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag 3 om haveudvalget.

Dirigenten fremlagde forslaget. Deltagelse i haveudvalget træder i stedet for en arbejdsdag, såfremt man deltager i alle haveudvalgets aktiviteter.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Haveudvalget består af følgende beboere: Line (5, 4. th.), David (9, 2. tv.), Tove (9, 3. th.), Niels (9, 3. tv.), Thomas (11, 1. th.), Julien (11, 1. tv.), Thinne (11, 4. th.) og Jesper (13, 2. tv.).

Bestyrelsens forslag 4 om tilladelse til at foretage omprioritering af foreningens lån, såfremt det måtte vise sig hensigtsmæssigt inden næste generalforsamling.

Dirigenten fremlagde forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag 5 om vederlag til bestyrelsen på op til 70.000 kr., idet bestyrelsen bemyndiges til selv at prioritere fordelingen af honoraret blandt bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i henhold til de enkeltes opgaver i årets løb.

Dirigenten fremlagde forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 53 stemmer for og 1 stemme imod.

Bestyrelsens forslag 6 om vederlag til bestyrelsen ved overdragelse af andel, således at såvel køber som sælger betaler 1.000 kr. for bestyrelsens arbejde, hvilket bestyrelsen ved komplicerede overdragelser kan forhøje med 1.000 kr. for både køber og sælger.

Dirigenten fremlagde forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag 7 om vedtægtsændringer for at muliggøre digital kommunikation og brug af medlemmernes e-mail-adresser, hjemmeside/web-portal o.lign. (se vedlagte for ordlyd).

Dirigenten fremlagde forslaget. Der blev stillet enkelte opklarende spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget med 52 stemmer for og 2 stemmer imod. Da der var kvalificeret fremmøde på generalforsamlingen med over 2/3 af andelshaverne til stede og kvalificeret flertal for beslutningen, kunne vedtægtsændringerne vedtages endeligt på denne generalforsamling.

Bestyrelsens forslag 8 om vedtægtsændring for at afskaffe andelsbeviserne (se vedlagte for ordlyd).

Dirigenten fremlagde forslaget. Der blev stillet enkelte opklarende spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget med 53 stemmer for og 1 stemme imod. Da der var kvalificeret fremmøde på generalforsamlingen med over 2/3 af andelshaverne til stede og kvalificeret flertal for beslutningen, kunne vedtægtsændringen vedtages endeligt på denne generalforsamling.

Bestyrelsens forslag 9 om forenkling af vedtægtens § 13, stk. 2, nr. 2 (se vedlagte for ordlyd).
Søren Juul Nielsen fremlagde forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Da der var kvalificeret fremmøde på generalforsamlingen med over 2/3 af andelshaverne til stede og kvalificeret flertal for beslutningen, kunne vedtægtsændringen vedtages endeligt på denne generalforsamling.

Bestyrelsens forslag 10 om at afskaffe rollen som kasserer i bestyrelsen, således at denne post fremover blot kaldes bestyrelsesmedlem (se vedlagte for ordlyd).
Søren Juul Nielsen fremlagde forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Da der var kvalificeret fremmøde på generalforsamlingen med over 2/3 af andelshaverne til stede og kvalificeret flertal for beslutningen, kunne vedtægtsændringen vedtages endeligt på denne generalforsamling.

Bestyrelsens forslag 1 om et samlet altanprojekt samt ændringsforslag hertil (se vedlagte).
Valuar Erik Wiborg gennemgik de overordnede principper for vurderingen af forbedringsværdien ved opsættelse af altaner på ejendommen. Da Erik Wiborg havde besvaret spørgsmål fra andelshaverne, forlod han generalforsamlingen.

Søren Juul Nielsen motiverede forslaget. Der var siden bestyrelsens udsendelse af det oprindelige forslag fremkommet nye oplysninger fra et af de to altanfirmaer, hvorfor bestyrelsen havde fremsat dette som et nyt forslag.

Forslaget blev drøftet, og generalforsamlingen gav udtryk for, at det var svært at forholde sig til omfanget af forslaget og altanprojektet ud fra det foreliggende materiale. Flere andelshavere udtrykte ønske om bedre inddragelse af andelshaverne forud for en evt. stillingtagen til et altanprojekt.

Ved en tilkendegivelse ved håndsoprækning gav flertallet af generalforsamlingen udtryk for, at man ikke mente at man kunne stemme om de fremsatte forslag på denne generalforsamling.

Bestyrelsen besluttede herefter at trække forslagene tilbage. Der blev således ikke stemt om hverken forslag 1a eller 1b, og ændringsforslaget blev derfor heller ikke behandlet.

Bestyrelsen vil i samarbejde med et af de to altanfirmaer og en rådgiver/arkitekt snarest muligt indkalde til et beboermøde, hvor beboerne kan stille spørgsmål og fremkomme med deres ønsker til et fremtidigt altanprojekt. Denne dialog og bestyrelsens videre arbejde kan evt. udmønte sig i et konkret forslag, som kan sættes til afstemning på en kommende generalforsamling.

c) Andre forslag.

Der var indkommet et forslag fra en andelshaver om at opsiges erhvervslejemålet i stuen (galleriet), således at lokalet fremover kan bruges som beboerlokale. Andelshaveren motiverede forslaget.

Dirigenten forklarede, at erhvervslejemålet ikke er frit opsigeligt, og at det vil bero på en konkret vurdering, om lejemålet kan opsiges, fordi foreningen selv vil benytte lokalet. I første omgang kan man indgå i en dialog med erhvervslejereren om evt. ophør af lejeforholdet.

Bestyrelsen tilkendegav, at der - i tilfælde af at der bliver mulighed for et beboerlokale - skal opstilles retningslinjer for brug af dette, og at der naturligvis også skal tages hensyn til støjgener for de omkringliggende lejligheder.

Der blev efter en drøftelse stemt om, hvorvidt bestyrelsen skal indlede en dialog med erhvervslejereren med henblik på at foreningen selv kan overtage lokalet. I tilfælde af at foreningen skal betale erhvervslejereren en kompensation, skal dette godkendes på en kommende generalforsamling. 22 stemte for, 18 stemte imod og 14 stemte hverken for eller imod. Forslaget blev vedtaget.

Ad. pkt. 5: Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlem (tidl. rollen som kasserer) for 2 år blev Thinne Helleskov valgt ved kampvalg.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år blev Bertram Jakobsen enstemmigt genvalgt.

Som suppleanter for 1 år blev Berit D. Christiansen og Jakob Rabe Petersen valgt ved kampvalg.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Søren Juul Nielsen (2023-2025)
Bestyrelsesmedlem:	Nicolai Bloch (2023-2025)
Bestyrelsesmedlem:	Anne Jul (2023-2025)
Bestyrelsesmedlem:	Thinne Helleskov (2024-2026)
Bestyrelsesmedlem:	Bertram Jakobsen (2024-2026)
Suppleant:	Berit D. Christiansen (2024-2025)
Suppleant:	Jakob Rabe Petersen (2024-2025)

Ad. pkt. 6: Eventuelt.

Der kunne intet besluttet under dette punkt. Forskellige forhold blev drøftet, herunder en påmindelse om ikke at sætte affald i trappeopgange samt at være opmærksom på at smække portene til gården efter sig.

Bestyrelsen mindede om, at bestyrelsens e-mail-adresse (peterfabersgade519@gmail.com) skal benyttes ved kommunikation til bestyrelsen.

Der blev afslutningsvist opfordret til at holde en god tone, når forskellige emner diskuteres - både på generalforsamlingen og i foreningens Facebook-gruppe, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen.

Der gøres opmærksom på, at foreningens dokumenter er tilgængelige på Probo. Siden kan findes her: www.peterfabers.probo.dk. For oprettelse som bruger kan administrator kontaktes på andelsbo@andelsbo-adm.dk eller 3816 1125.

For A/B Peter Fabers Gade 5-19:

Søren Juul Nielsen

Som dirigent:

Thea Vigel Rosleff

Ad punkt 4 b:

Bestyrelsen stiller følgende forslag til behandling på generalforsamlingen d. 5. marts 2024.

Forslag 1 fra bestyrelsen om et samlet altanprojekt.

Forslaget omdeles senere i sin fulde ordlyd med beskrivelse og finansieringsoplæg

Forslag 2 fra bestyrelsen om arbejdsdage.

Der indkaldes til arbejdsdage i udvalgte weekender, som i år er: søndag d. 7. april, søndag d. 9. juni og lørdag d. 24. august.

Der nedsættes et udvalg bestående af 2 medlemmer fra bestyrelsen, som tilrettelægger arbejdet og indkøber materialer.

Hvis en andel hverken er repræsenteret på en arbejdsdag eller i haveudvalget, modtager den pågældende andel en regning på kr. 750,00, der opkræves sammen med boligafgiften.

Forslag 3 fra bestyrelsen om haveudvalget.

Haveudvalget består af syv medlemmer valgt på generalforsamlingen samt et medlem fra bestyrelsen.

Deltagerne i haveudvalget planter friske blomster i krukker om foråret i gården og plejer og beskærer beplantningen på gaden. Dette arbejde foregår i slutningen af maj. I vækstperioden fra maj til oktober skal udvalget vande blomsterkrukkerne efter en aftalt liste og løbende beskære planterne efter behov. I oktober mødes udvalget for at rydde op og gøre planterne i gården og på gaden klar til vinteren.

Deltagelse i haveudvalget træder i stedet for en arbejdsdag, derfor er det også en forudsætning, at man deltager i alle haveudvalgets aktiviteter: plantedag, vanding, rydde op og gøre klar til vinteren etc. Det er derfor vigtigt, at du er sikker på at kunne deltage, før du forpligter dig. Ved sygdom på plantedagen træder man ud af haveudvalget.

Har man lyst til at deltage i haveudvalget, har man mulighed for at melde sig på generalforsamlingen eller skrive en mail inden generalforsamlingen til bestyrelsens mail peterfabersgade519@gmail.com. Det er først til mølle.

Forslag 4 fra bestyrelsen om tilladelse til at foretage omprioritering af foreningens lån, såfremt det måtte vise sig hensigtsmæssigt inden næste generalforsamling.

Forslag 5 fra bestyrelsen om vederlag til bestyrelsen på op til kr. 70.000,00, idet bestyrelsen bemyndiges til selv at prioritere fordelingen af honoraret blandt bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i henhold til de enkeltes opgaver i årets løb.

Forslag 6 fra bestyrelsen om vederlag til bestyrelsen ved overdragelse af 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.

Forslag 7 fra bestyrelsen om vedtægtsændringer for at muliggøre digital kommunikation og brug af medlemmernes e-mail-adresser, hjemmeside/web-portal o.lign.

Forslaget skal ses som et moderniseringsforslag for at muliggøre digitalisering af kommunikationen i foreningen samt at hjælpe foreningen med at blive "grønnere", f.eks. ved at der spares papir og transport mv., når bl.a. regnskaber samt indkaldelser til generalforsamlinger kan udsendes digitalt.

Digital kommunikation kræver, at der sker ændringer i vedtægterne. Se forslag nedenfor og følgende sider. Desuden skal der i indholdsfortegnelsen indsættes: § 26 "Digital kommunikation" og sidetal tilrettes.

Indførelse af ny bestemmelse som § 26

"DIGITAL KOMMUNIKATION

§26 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til andelshaverne. Foreningen kan desuden ved opslag eller i korrespondancen med andelshaveren henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail-adresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid fremsendes med post til andelshaverne eller på anden gyldig måde i henhold til de til enhver tid gældende lovregler herom.

Stk. 5 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) og andelshavere har, uanset stk. 1-4, altid ret til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med post."

Fortsættes

Vedtægternes § 18, stk. 1 og 3, ændres til (det nye er understreget):

§18 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 1. april med 14 dages skriftlig indkaldelse til andelshaverne, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af revideret regnskab til godkendelse
4. Indkomne forslag
5. Valg
6. Eventuelt

Stk. 3 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker med 8 dages varsel og på samme måde som til en ordinær generalforsamling, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation.

Vedtægternes § 19, stk. 1 og 3, ændres til (det nye er understreget):

§19 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal. Stemmeretten udøves personligt af medlemmet eller dets ægtefælle. Til vedtagelse af forslag om foreningens opløsning eller ændring af vedtægterne kræves dog, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og mindst 2/3 flertal. Er mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men mindst 2/3 af de mødende stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling med 8 dages varsel, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation, og på denne kan de forslag, der har været til behandling på den første generalforsamling, afgøres med simpelt stemmeflertal, uanset antallet af mødende.

Stk. 3 Forslag, der ønskes behandlet på en ordinær generalforsamling, skal indsendes til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen afholdes, enten ved aflevering i bestyrelsens postkasse eller ved fremsendelse af e-mail til bestyrelsens e-mail-adresse. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde eller digitalt, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation, senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Vedtægternes § 24, stk. 1, ændres til (det nye er understreget):§24

Foreningens regnskabsår er fra 1. januar til 31. december. Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede årsregnskab med revisors påtegning skal udsendes til andelshaverne inden den ordinære generalforsamling, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation.

Forslag 8 fra bestyrelsen om vedtægtsændringer for at afskaffe andelsbeviserne. Det foreslås at afskaffe andelsbeviserne, da de ikke længere er bevis for ejerskab, og da andelsbeviserne giver et uforholdsmæssigt stort arbejde for alle med fysisk håndtering ved hvert salg.

Nuværende § 7 lyder således:

ANDELSBEVIS

- §7 Der udstedes et andelsbevis til hver andelshaver, lydende på det for den pågældende lejlighedstype oprindeligt fastsatte indskud, jf. §4, stk.1.
Stk. 2 Andelsbeviser kan kun tilhøre personer der har bolig i foreningens ejendom. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-16.
Stk. 3 Foreningen har pligt til uden ugrundet ophold at afgive fornødne oplysninger til långiver eller udlægshaver om andel, andelshaver mv.
Stk. 4 Andelsbeviser kan kun med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen overdrages til tredjemand, være sig ved salg, gave eller på hvilken som helst anden måde, og det er under alle omstændigheder en forudsætning, at overdragelsen sker til en person, der samtidig får bolig i foreningens ejendom (jf. §§8-9). Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningens medlemsprotokol.
Stk. 5 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Indførelse af følgende som ny § 7 (det nye er understreget):

ANDELSBEVIS

- §7 Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen ved administrator fører liste over de gyldige medlemmers navne, der registreres i tilknytning til andelens nummer og adresse.
Stk. 2 Andelsboliger kan kun tilhøre personer, der flytter ind og benytter lejligheden som bolig for sig og sin eventuelle husstand. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overens- stemmelse med reglerne i §§ 13-16.
Stk. 3 Foreningen har pligt til uden ugrundet ophold at afgive fornødne oplysninger til långiver eller udlægshaver om andel, andelshaver mv.
Stk. 4 Andelsboliger kan kun med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen overdrages til tredjemand, være sig ved salg, gave eller på hvilken som helst anden måde, og det er under alle omstændigheder en forudsætning, at overdragelsen sker til en person, der vil opfylde sin bopælspligt i foreningen (jf. §§8-9).

Forslag 9 fra bestyrelsen om at forenkle § 13, stk. 2 nr. 2 således (det nye er understreget):

Stk. 2 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 på den interne venteliste. På denne måde tilbydes ledigblevne lejligheder, indtil ingen på den interne venteliste ønsker at overtage. Når der ikke findes en køber på den interne venteliste, overlades det til den andelshaver, der flytter ud af foreningen, at finde en køber til den ledigblevne lejlighed.

Dermed slettes følgende:

Hvis en således ledig lejlighed er større end 54 m², overgår den til salg på den interne venteliste. – Er lejligheden mindre end 54 m², overlades det til den andelshaver, der flytter ud af foreningen, at finde en køber til den ledigblevne lejlighed.

Forslag 10 fra bestyrelsen om at afskaffe rollen som kasserer i bestyrelsen, således at denne post fremover blot kaldes bestyrelsesmedlem.

§ 20 kommer til at lyde således:

DAGLIG VIRKSOMHED

§20 Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Desuden vælges to bestyrelsessuppleanter for et år. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen hvert andet år. Samtidig med formanden vælges to bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.

Med venlig hilsen

BESTYRELSEN

Forslag 1. Opsætning af altaner på gade-/gårdsiden eller udelukkende gårdsiden

Mulig dybde af altaner i vores ejendom i forh. t. Københavns Kommunes (KK) retningslinier¹

Afstanden til naboejendom overfor og skyggevirkningen fra murene over for gade- og gårdfacaden, bestemmer dybden på de altaner vi kan opsætte.

Altandybder mod gaden		Altandybder mod gården	
Afstand til modstående bygning	Altandybde	Afstand til modstående bygning	Altandybde
8 m til 10 m	70 cm	8 m til 10 m	90 cm
10 m til 14 m	90 cm	10 m til 14 m	110 cm
14 m til 25 m	110 cm	14 m til 25 m	130 cm
Over 25 m	130 cm	Over 25 m	150 cm

Mulig længde af altaner i vores ejendom i forh. t. Københavns Kommunes retningslinjer

Københavns Kommune har følgende retningslinier:

Hvis hele lejligheden i den underliggende lejlighed har 2 til 3 vinduer i alt, må altanen dække 1 vindue med standarddybden ovenfor. Vores 2-værelses lejligheder har 3 vinduer.

Hvis hele lejligheden har 4 til 7 vinduer i alt, må altanen dække 2 vinduer med standarddybden ovenfor. Enten 2 små altaner over 1 vindue eller 1 stor altan over 2 vinduer. Vores 3- og 3 ½-værelses lejligheder har henholdsvis 4 og 5 vinduer.

Vi bad Altana og altan.dk om forslag til hvordan det kunne lade sig gøre.

Altanas forslag indeholdt altaner til gaden ved nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19, størrelse 90 x 250 cm på 2., 3. og 4. sal, hvor 4. sal var ekstra tilvalg. Det betød at facadeudsmykningen til gaden ved nr. 9 og 11 ville blive ødelagt.

På 1. sal flyttede de altanerne om i gården ved 5, 1. tv, størrelse 130 x 420 cm; 7, 1 th., 100 x 340 cm; 9, 1. tv. 100 x 340 cm; 9, 1. th., 100 x 370 cm; 11, 1 tv., 100 x 370 cm; 11, 1 th., 100 x 340 cm; 13, 1. tv., 100 x 340 cm; 19, 1. th/tv, 120 x 340 cm. Disse altaner dækker 2 vinduer.

På baggrund af de undersøgelser Københavns Kommune foretog på baggrund af 1000 opsatte altaner og vores egne undersøgelser i 2018, som begge viste væsentlige reduktioner i dagslyset i underliggende lejligheder i smalle gårde, besluttede bestyrelsen at forkaste altanas forslag da det ville formindske lyset i stuelejlighederne kraftigt.

Altan.dk's forslag indeholdt altaner til gaden ved nr. 5, 7, 13, 15, 17 og 19, størrelse 90 x 237 cm på 2., 3. og 4. sal. De mente ikke vi ville få lov at sætte altaner op i nr. 9 og 11 pga. facadeudsmykningen, så de flyttede altanerne om i gården, størrelse 110 x 336 cm, ved disse to opgange. Disse altaner dækker 2 vinduer. I gården på 1. sal foreslog de franske altaner, størrelse 0 x 180 cm, eller spanske altaner, 50 x 183 cm.

¹ Københavns Kommune har nogle generelle retningslinjer for opsætning af altaner, som jeg referer til i det følgende. De ligger på hjemmesiden: <https://www.kk.dk/altan>. De vigtigste i vores situation hvor vi skal vedtage om vi ønsker altaner er:

'Opdatering af retningslinjer for altaner i forhold til bygningsreglement 2018'

Bestyrelsens forslag: Der opsættes udelukkende altaner til gården. Dette forslag stemmes der om på generalforsamlingen.

I **stuen** 5, tv; 7, th; 13, tv; 15, tv/th; 17, tv og 19, tv/th kan man vælge mellem spansk/fransk altan eller udgang til gården via trappe hvor den nuværende dør til køkkentrappen blændes. (8)

På **1. sal** opsættes spansk altan alle steder, 50 cm x 183 cm i bredden. (16 altaner)

På **2. og 3. sal**

5, tv: Altan dybde 130 cm. Længde 336 m. (2)

5, th og 7, tv: Spansk altan. (4)

7, th: Altan 130 x 336. (2)

9, th/tv, 11 th/tv 13, tv.: Altan 110 x 336. (10)

13, th, 15, tv/th og 17, tv/th: Spansk altan. (10)

19, tv/th: Altan 130 x 336. (4)

På **4. sal:** Fransk altan (16)

Vi mener i bestyrelsen at det fremsatte forslag med altaner udelukkende til gården i sammenligning med altan.dk's forslag er bedre. Altanerne vil blive udnyttet mere da der er mere lys til gårdsiden i det tidsrum hvor beboerne er hjemme i hverdagen - fra ca. kl 13:30 til solen går. De ligger mere ugeneret. Også de steder hvor vi foreslår spansk og fransk altan vil der med åben dør være mulighed for at nyde solen. I weekend'erne er der mere ro til gårdsiden. Og 18 lejligheder kan få en større altan end det er muligt til gaden hvor max størrelsen er 90 x 237 cm

Lysforholdene i gården²

Vores gård har forskellige afstande til nabobyggeriet. Jo længere der er til muren overfor jo dybere altan accepterer KK, fordi skyggevirkningen af muren overfor bestemmer mængden af lys i lejligheden..

Ved 5, tv. er der 20 meter til modstående bygning og godt lys.

Ved 5, th. og 7, tv ligger den store gavl lige overfor og tager meget lys. Lyset i lejlighederne vil blive reduceret yderligere ved opsætning af altaner. Afstanden er 6 m til muren overfor, og KK har som korteste afstand 8 m for at der kan opsættes en altan.

Ved 7, th. er der helt åbent overfor.

Ved 9, th til 13, tv. er der næsten helt åbent overfor ved 9, th. Fra 9, tv. til 11, th. er der trappevis altaner på KEA-bygningen, som er skråtstillet, så afstanden til vores facade er størst ved 9, tv. og mindst ved 11, th. På 3. sal 19-15 m. På 2. sal er afstanden 15-11 m.

Ved 11, tv. og 13, tv. er der ikke altaner men blikpladefacade i en afstand af ca. 14-13 m.

² 'Vejledende standardstørrelser – konsekvenser for dagslys'.

https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1480

'Altaner og tagterrasser – retningslinjer for altaner og tagterrasser'

https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1480

Desuden fik vi i 2018 lavet en undersøgelse af lysforholdene i gården for et udvalg af lejligheder i stuen og på 1. sal af Peter Jahn og Partnere, 'Dagslysberegning AB Peter Fabers Gade 5-19' som ligger på foreningens hjemmeside

Ved 13. th. til 17. th. ligger den store gavl lige overfor og tager meget lys. Lyset i lejlighederne vil blive reduceret yderligere ved opsætning af altaner. Afstanden er 6 m til muren overfor, og KK har som korteste afstand 8 m for at der kan opsættes en altan.

Ved 19. tv og 19. th. er der helt åbent overfor.

De enkelte etager

Alle stuelejligheder ligger med 6 m til modstående mur eller rækværk. **Generelt gælder det at stuelejlighederne vil få voldsomt mindre lys hvis der opsættes altan på 1. sal.**

7. st. tv. fra 2,3/0,8 til 1,1/0,7. En reduktion på 1,2 (gennemsnitlig daglysfaktor i den lyseste del af rummet) / 0,1 (gennemsnitlig daglysfaktor i hele rummet) svarende til minus 52 % (en halvering) / 12,5 %.

19. st. th.: minus 37,5 % / 37,5 %.

I zone 4 skiller **11. st. th.** sig ud med minus 22 % / 18 %, men det er trods alt næsten en femtedel og fjerdedel mindre lys.

En kompensation for stuelejlighederne kunne være muligheden for at lave direkte udgang til gården, som det ses ved 11. st. th. Det vil skulle tænkes ind i den fremtidige gårdrenovering at et afgrænset område udenfor hver stuelejlighed er stuelejlighedens område til et lille bord og et par stole.

For **lejlighederne på 1. sal** er påvirkningen størst i de lejligheder der har mest lys nu: **5. 1. tv.** fra 2,3/1,4 til 1,7/1,2. En reduktion på 0,6 (gennemsnitlig daglysfaktor i den lyseste del af rummet) / 0,2 (gennemsnitlig daglysfaktor i hele rummet), svarende til en fjerdedel/14 %.

Hvorimod en lejlighed som **15. 1. th.** får den mindst negative påvirkning af lyset, fra 1,1 nu til 1,0 efter opsætning af altan. En formindskelse på ca. 9 %. Men den lejlighed ligger allerede nu vel under det niveau på 2,0 (200 lux) som er minimumskravet for dagslys i en beboelseslejlighed. (Som KK nu har gjort til et krav i BR18).

Både KK's undersøgelse og vores lokale undersøgelser viser at det især er i stuen og på 1. sal at altanen ovenover tager lys fra lejligheden nedenunder, og værdierne i KK's undersøgelse viser større reduktion af lysmængden end vores undersøgelse. Men som det også påpeges, kan opsætningen af fransk eller spansk altan på 1. sal kompensere for det lystab.

De forhold vi har undersøgt, kan ikke direkte overføres til **lejlighederne på 2. og 3. sal.** Det er dog sikkert at sige at lejligheder på disse etager har mere adgang til lys end 1. sal og stuen, så altanen ovenover vil tage en mindre del af det samlede lys.

Yderligere kan man sige at 3. sal vil få fine forhold, fordi muligheden for fransk eller spansk altan på 4. sal ikke vil påvirke lysmængden på 3. sal.

Undersøgelse af de lokale lydforhold før og efter opsætning af altaner³

Københavns Kommune beskæftiger sig med lys, ikke med lyd, men som nogle af os har lagt mærke til, er der meget lydt i gården, og det er let at høre hvad der tales om i gården når et vindue er åbent på en af etagerne. Vi fik derfor i 2018 lavet en undersøgelse af lydforholdene i gården for at få klarhed over hvordan livet på altanerne vil påvirke beboerne i de andre lejligheder.

SWECO opstillede og undersøgte tre scenarier som repræsentative for den situation hver lejlighedsbeboer kan finde sig selv i.

Der er regnet på følgende scenarier i to nabo-lejligheder på 1. sal i nr. 15 og 17.:

³ Vi fik i 2018 SWECO til at lave en lydundersøgelse, 'AB Peter Fabers Gade – 2200 Kbh. N. Vurdering af lydudbredelsen fra altaner i gårdrum', som også ligger på foreningens hjemmeside

1. Udgangspunktet, hvor der er et åbent vindue i hver lejlighed og en talende person i den ene lejlighed. Lydniveauet i den anden lejlighed beregnes.

2. Efter opsætning af altaner foran begge lejligheder og med en talende person på den ene altan. Lydniveauet i den anden lejlighed beregnes mens døren mellem altan og lejlighed er åben (svarende til en sommerdag).

3. Efter opsætning af altaner foran begge lejligheder med en talende person på den ene altan. Lydniveauet på den anden altan beregnes.

I **udgangspunktet, scenarie 1**, befinder to personer sig i hver sin lejlighed med et vindue lidt åbent i begge lejligheder.

Konklusion: "Da den menneskelige hørelse opfatter en ændring på 6-10 dB som en halvering/fordobling af lydstyrken – og da man kan forstå tale selv om baggrundsstøjen er lige så høj som talen - **kan man således sagtens høre og forstå tale fra en naboledighed, når vinduerne står på klem som vist ovenfor på Figur 1**". (Fra lydundersøgelsen s. 3)

I **scenarie 2** er der opført altaner i begge lejligheder. Den ene beboer befinder sig på sin altanen, den anden i sin lejlighed. Begge altandøre er åbne.

Konklusion: **At lydtrykniveauet inde i naboledigheden er 4 dB højere, vil opleves som mærkbart - næsten som om lydens styrke er fordoblet – sammenlignet med scenarie 1.** (side 4)

I scenarie 2 vil det ligeledes være lettere at forstå de talte ord end i scenarie 1.

I **scenarie 3** er der opført altaner i begge lejligheder, og de to personer befinder sig på hver sin altan.

Konklusion: "Et lydtrykniveau udendørs på 52 dB(A) er tydeligt hørbart selv om der i byen ofte er baggrundsstøjniveauer mellem 45 og 50 dB (lavest i gårdene, og højest i sidegaderne). **Det er på den anden side også forventeligt, at det er let at høre og forstå tale fra en nabo, som befinder sig i ca. 3 meters afstand udendørs.**" (side 5) "I dette tilfælde udgør gårdtrummet forstærkning af lyden ca. 1 dB. **Man vil således høre og forstå tale klart og tydeligt fra naboens altan.**" (side 6)

Det er nok den mindst overraskende konklusion fordi situationen svarer til at man står ca. 3 m væk fra to mennesker der taler med hinanden.

Vi har ikke fået lavet særskilte undersøgelser ved franske og spanske altaner, men lydniveauet må ligne de situationer der er blevet beskrevet ved de almindelige altaner.

Sweco er heller ikke blevet bedt om at undersøge påvirkningen fra en altan til den ovenover og den nedenunder, men på baggrund af det der er blevet undersøgt, vil det ikke være fejlagtigt at konkludere at man let bliver ufrivillig "deltager" i hvad der tales om på naboaltanerne.

SWECO blev også bedt om at undersøge den lydige påvirkning af omgivelser hvor en altan er omgivet af et køkkentrappetur på begge sider. Det gælder lejlighederne i 9, tv. og 11, th.

Undersøgelsens konklusion: *Resultater fra tilsvarende beregninger i gården ud for Peter Fabers Gade nr. 7 (SN: Dette er en fejl. Det gælder lejlighederne i 9, tv. og 11, th.), hvor naboledigheder og -altaner vil være adskilt af et trappetur, viser, at **trappeturnet dæmper lydens udbredelse med mindst 17 dB mere end mellem altaner i naboledigheder uden trappetur. Denne forskel vil opleves som om at lydstyrken er min. 4 gange svagere end mellem altaner i naboledigheder uden trappetur.***

Lydtrykniveauer, taleforståelighed og grad af gene vil således være markant lavere, hvis der er et trappetur mellem naboledighederne.

Undersøgelsen nævner at et trappetur reducerer støjen mellem lejligheder markant, 'opleves som om at lydstyrken er min. 4 gange svagere'. Det er den situation vi har for 9, tv. og 11, th. som ikke har en naboledighed klos op ad, hvilket vi ellers har alle andre steder, fx 19, tv. - 17, th.; 17, tv. - 15, th.; 15, tv. - 13, th.; 13, tv. - 11, tv.*; 9, th.* - 7, th. og 7, tv og 5, th. (*: I opgangene 9 og 11 er tv./th. modsat af de andre opgange pga. hovedtrappens placering.) Den lyddæmpende virkning af trappeturene gælder kun sideværts, ikke op og ned.

Finansiering

Bestyrelsen foreslår at **foreningen bekoster opsætningen af altanerne**. Foreningens nuværende lån udløber i 2025 hvorefter vi vil have mulighed for at finansiere byggeriet med et lån på 10-12 mio over 15-20 til en rente på 4,3 %.

Et lån på 10 mio på med en løbetid på 15 år giver en årlig ydelse på 952.000 kr. Det svarer groft sagt til det vi betaler på det nuværende lån. Vi regner ikke med at skulle optage et nyt lån i 2024. Aftalen vil skulle underskrives, men der er lang projekteringsperiode på altaner. Se også nedenfor.

Et lån på 12 mio med en løbetid på 15 år giver en årlig ydelse på 1.195.000 kr. Det kan klares ud fra det nuværende budget da vi i 2025 betaler sidste afdrag på det et nuværende lån på 630.000 kr. Efter 2025 frigøres der ca. 935.000 kr. årligt og de resterende 260.000 kr. kan hentes ind i det årlige overskud vi normalt regner med.

Hvis lånet vil skulle hjemtages i 2024, kan vi benytte det budgetterede overskud på 400.000 kr. og den resterende del af ydelsen vil kunne dækkes over driftbudgettet hvor vi har en fri likviditet på 2-3 mio. Men det er ikke sandsynligt. Altanfirmaerne regner med en projekteringsperiode på minimum 12 måneder. Der bliver ikke tale om boligafgiftsstigning.

Der stemmes om en låneramme på 12 mio.

Altana har fremsendt et nyt forslag som bestyrelsen også mener generalforsamlingen skal præsenteres for, da det giver mulighed for at sætte altaner op enten til gaden eller til gården, blot vi lever op til kravet om symmetri i altanerne til gaden. Det giver mulighed for at flere kan få en altan med dybde.

Bestyrelsens forslag: Der opsættes altaner efter nedenstående retningslinjer. Dette forslag er det første som kommer til afstemning på generalforsamlingen. Bliver det ikke vedtaget, går vi videre til det allerede omdelte forslag fra bestyrelsen.

I **stuen gården:** 5, tv; 7, th; 13, tv; 15, tv/th; 17, tv og 19, tv/th kan man vælge mellem spansk/fransk altan eller udgang til gården via trappe hvor den nuværende dør til køkkentrappen blændes. (8)

På **1. sal gården** opsættes spansk altan alle steder. (størrelse 30 x 140 + 30 cm på hver side af vindueshul) (16)

På 2. og 3. sal gården

5, tv: Altan, størrelse 130 x 336 (2)

7, th: Altan 130 x 336 (2)

9, th/tv, 11 th/tv 13, tv.: Altan 110 x 336 (10)

19, tv/th: Altan 130 x 336. (4)

På 2. og 3. sal gaden

5, th og 7, tv: Altan, størrelse 90 x 237 (4)

13, th., 15, tv/th., 17, tv/th.: Altan 90 x 237 (10)

På 4. sal gården

5, tv., 7, th., 9, th/tv., 11 th/tv., 13, tv., 19, tv/th: Spansk altan (9)

På 4. sal gaden

5, th., 7, tv., 13, th., 15, tv/th., 17, tv/th.: Altan 90 x 237 (7)

I dette forslag er der flere der får glæde af solen på forskellige tidspunkter af dagen. Og flere får en altan man kan træde ud på.

Finansieringen af dette forslag er omfattet af afsnittet om finansiering i det tidligere udsendte forslag med en låneramme på 12 mio.

Ændringsforslag til bestyrelses altan-forslag

Altaner i 5tv bør indrettes efter særlig gode afstandsforhold

Der fremstilles et forslag om at ændre planen for altanerne ved 5tv, da lys- og afstandsforholdene er markant anderledes i denne ende af foreningen, hvorfor der opfordres til at altan-forslaget bør indrettes herefter.

I bestyrelsens fremsendte altan-dokumenter står følgende; *"Ved 5, tv. er der 20 meter til modstående bygning og godt lys."* (S.2), hvorfor vi er uforstående overfor, at der ikke ansøges om altan på 1.sal, når det fremgår tydelig at forholdene for altaner er særdeles gode netop ved 5tv. Det er ikke særlig hensigtsmæssigt at lave en one-size-fits-all model for 1. sals lejligheder, når forholdene er så forskellige i vores andelsforening. Det må give bedst mening at optimere så mange lejligheder som muligt.

Endnu mere skævt kan det virke, når der også står følgende i dokumenterne *"For lejlighederne på 1. sal er påvirkningen størst i de lejligheder der har mest lys nu: 5, 1. tv. fra 2,3/1,4 til 1,7/1,2. En reduktion på 0,6 (gennemsnitlig daglysfaktor i den lyseste del af rummet) /0,2 (gennemsnitlig daglysfaktor i hele rummet), svarende til en fjerdedel/14 %."* (S.3) Det betyder altså, at 5, 1.tv er den lejlighed i hele andelsforeningen der opnår den største forringelse af lys, fordi der vil blive sat altan op på etagerne over. Vi finder det uhensigtsmæssigt at 5, 1.tv skal afgive en voldsom stor mængde lys, og at foreningen med dette grundlag ikke benytter sig af muligheden for rent faktisk at ansøge om en altan på en 1. sal, når nu det er muligt i forhold til omkringliggende bygninger – vi sikrer samtidig en større andel af attraktive lejligheder i foreningen.

Et andet vigtigt forhold der gør sig gældende ved 5, 1.tv er, at en altan vil være beliggende oven på et toiletvindue i stueetagen, som er materet (se billede 1). Der kan derfor ikke argumenteres for at der sker en voldsom reducere af lysindfald i stueetagen og jf. KK's altan-reglementer tæller toiletvinduer ikke som et vindue (se billede 3). Altanen kan uden at genere dække dette vindue.

I stuen 5tv gives der ligeledes mulighed for egen udgang til et ugeneret område i den ene ende af gården, således er 5, 1.tv den eneste lejlighed, hvor mulighederne ikke udnyttes til fulde. Og dette på trods af at en altan på 5, 1.tv er mulig og lovlig jf. bestyrelsens dokumenter. Der står sågar at følgende er muligt; *"På 1. sal flyttede de altanerne om i gården ved 5, 1. tv, størrelse 130 x 420 cm."* (s.1) Afslutningsvis kan der også refereres til, at der i bygningen overfor 5tv blev opsat altaner på 110 i dybden på 1.- 4. sal sidste sommer, så det er bestemt tilladt at etablere (se billede 2).

En kort opsummering er, at forholdene i 5tv er gode for altaner på alle etager og at man samtidig ikke forværrer lysforholdene voldsomt i stuen, da det ene vindue er et toiletvindue som i forvejen har matering.

Derfor lyder forslaget på følgende;

- Der ansøges om altaner på 1, 2 og 3. sal i 5tv med størrelsen 130x336.
Hvis der er enighed om at sådan en størrelse altan vil være for generende for stueetagen, så kunne en løsning være at ensrette altanerne i 5tv, så der opsættes 3 altaner på 110x336 i stedet.

Forslag indleveret af 5, 1.tv

Ændringsforslag til bestyrelses altan-forslag

Billede 1 – 5tv, stuen og 1. sal



Billede 2 – Bygningen overfor 5tv



Billede 3 –

6.2 VEJLEDENDE ALTANLÆNGDER

Altanlængden er fastsat ud fra, hvor mange vinduer den underliggende lejlighed har, således at det sikres, at den underliggende lejlighed som helhed ikke udsættes for en uacceptabel forringelse i dagslys.

Det er kun vinduer mod rum, hvor der er krav om, at rummet har vindue, der kan medregnes, dvs. arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, samt beboelsesrum og køkken. Det bemærkes, at vinduer til fx wc- baderum, pulterrum og lignende ikke medregnes i antallet af vinduer hverken i kolonne 1 eller kolonne 2.

Mod gaden skal altanerne have samme længde på samme facade. Mod gården kan længderne normalt variere mere frit alt efter gårdens karakter.

Antal vinduer til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed	Antal vinduer til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed, der kan dækkes med altan med standarddybde
2 til 3 vinduer ialt	Altan må dække 1 vindue
4 til 7 vinduer ialt	Altan må dække 2 vinduer 2 små altaner over 1 vindue eller 1 stor altan over 2 vinduer
8 eller flere vinduer ialt	Altan må dække 3 vinduer Så længe alle vinduer til opholdsrum på én facade ikke dækkes

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/8d1e7bba-001e-45d4-932e-7f5a8954b7d5/8ce6927b-484c-4ade-af74-b3df1d71e2ea-bilag-8.pdf>

Forslag til generalforsamling 2024 PFG

Fra: **Rikke**

Date: tors. 22. feb. 2024 kl. 15.10

Subject: Forslag til generalforsamling 2024

Hej bestyrelse

Jeg vil gerne stille følgende forslag til generalforsamlingen;

1: Andelsforeningens erhvervslejemål, hvor der i mange år har været galleri, overgår til foreningen igen, således at foreningens beboere har mulighed for at booke/leje lokalet til på forhånd godkendte aktiviteter og kan få glæde af det.

Det kunne f.eks. være udstillinger, julestue, børnefødselsdage mv.

Bedste hilsener

Rikke

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thea Vigel Rosleff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thea Vigel Rosleff

Dirigent

ID: 02a0d714-537c-400f-ade8-967416de818b

Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 11:56:00

Underskrevet med MitID



Søren Juul Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Juul Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)

ID: 3b03833a-e3d3-4740-8792-4e0418cde052

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2024 kl.: 16:06:28

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1c5469mkxSh251637124

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.