Andelsboligforeningen
"Peter Fabers Gade 5-19"

København, den 7. marts 2023

Med henvisning til vedtægternes § 18 indkalder bestyrelsen hermed til

Ordinær generalforsamling

der afholdes

Tirsdag den 21. marts 2023, kl. 19.00

i lille sal, Johannesgården, Blegdamsvej 1B.

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning, se vedhæftede.
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2022 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.
   Valuar Erik Wiborg er inviteret til at deltage under dette punkt.
4. Indkomne forslag.
   a. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023.
   b. Bestyrelsens forslag (se vedhæftede)
   c. Andre forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
   På valg er i år:
   Formand for 2 år. Søren Juul Nielsen modtager genvalg.
   Best. medlem for 2 år. Anne Jul modtager genvalg.
   Best. medlem for 2 år. Nyvalg, da Benjamin Ahmt er fraflyttet. Bestyrelsen indstiller nuværende suppleant Nicolai Bloch Linde som nyt bestyrelsesmedlem.

   Suppleanter for 1 år. Berit D. Breig modtager genvalg og hvis Nicolai Bloch Linde er valgt til bestyrelsen, skal der vælges ny suppleant..
6. Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet under pkt. 4 c, Andre forslag, skal indleveres skriftligt til bestyrelsen senest 8 dage inden generalforsamlingen. Sammen med denne indkaldelse uddeles årsregnskab 2022 med budget for 2023, samt bestyrelsens forslag. Centrale nøgletal er vedhæftet denne indkaldelse.

Med venlig hilsen P.B.V. Søren Juul Nielsen

Mht. stemmeret henviser vi til reglerne i foreningens vedtægter §§ 19, 20.

Fra § 19...Stemmeretten udøves personligt af medlemmet eller dets ægtefælle (dvs. ingen fuldmagter eller brevstemmer)

Fra § 20...Stemmeret og valgbarhed besiddes af andelshaver og dennes samlevende ægtefælle eller myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaver, dog således at der for hver andel kun kan afgives en stemme og vælges en til bestyrelsen."

Bestyrelsens beretning for 2022

Andelskronen

Den seneste valuarvurdering, som blev lagt på Probo i begyndelsen af februar 2023, opgør foreningens ejendom til en værdi af 133.4 mio. Det er en stigning i ejendomsværdien på 2.5 mio. sammenlignet med den forrige valuarvurdering fra december 2021 på 130.9 mio.

Foreningens egenkapital ender på 129.604.675 mio. Bestyrelsen foreslår at afsætte 104.572.500 mio. af formuen til en stigning i andelskronen på 1.600 kr. svarende til 9,8 % sammenlignet med sidste år, hvor vi steg med 15,2 %. Der er således tilbageholdt godt 25.1 mio. i reserve til opsat vedligeholdelse.

Valuaren nævner en række omstændigheder, som får ham til at mane til forsigtighed, fx krigen i Ukraine, stigning i forbrugerpriserne, inflation (Den europæiske Centralbank, ECB , regner stadig med en inflation på 2 %, på trods af at den for nuværende er ca. 7 %), det nuværende marked for salg af udlejningsejendomme. Tilsammen danner dette grundlaget for hans konklusion, "Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra forbrugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt ville være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed og i øvrigt [er foretaget] efter vort bedste skøn og overbevisning." (s. 6.)

Bestyrelsen finder på den baggrund det er fornuftigt at have en reserve til at forhindre at et nødvendigt låneoptag skulle betyde fald i egenkapitalen, samt mulighed for at kompensere for manglende stigning i formuen ved at have mulighed for at benytte noget af reserven til at sikre stigning i andelskronen. Vi har afsat 10 % af egenkapitalen, ca. 14 mio.

Desuden udløber vort kreditforeningslån om to trekvart år, så medmindre vi optager et nyt lån, vil der ikke være fradrag på lånet som kan omsættes til stigninger i andelskronen. I øjeblikket afdrager vi ca. 900.000 kr om året som svarer til ca. 165 kr pr m^2 andelskrone.

Bestyrelsen arbejdet derfor også på en plan om altaner, som bortset fra det behagelige i at få dem, kunne finansieres ved at foreningen bekoster dem og tager et lån for at dække udgiften. Foreningen ville dermed få en forbedring, som ville betyde en stigning i ejendomsvurderingen. Selvom værdien af altanerne vil slå igennem med det samme i en evt. valuarvurdering, vil værdien af det optagne kreditforeningslån til at finansiere altanerne betyde en tilsvarende reduktion i foreningens egenkapital. Men det årlige afdrag på lånet vil hvert år betyde en tilsvarende stigning i andelskronen. Men, som sagt, ikke nok til at sikre pæne stigninger i andelskronen.

Denne plan er i øjeblikket på den indledende fase, men da det også tager ca. 1,5 år at projektere, ansøge kommunen og opsætte altanerne, vil det passe fint med udløbet af det nuværende lån. De indledende kontakter med altan.dk og altana viser at vi skal regne med lån på 11-12 mio.

Planlagt vedligeholdelse/renovering i 2023

- maling af hovedtrapper og istandsættelse og maling af køkkentrapper.
- gårdrenovering. Vor ansøgning om overdækning ved affaldspladser og to små skure til legesager og vicevært blev afvist af kommunen fordi brandkravene ikke var opfyldt. Vi arbejder nu med et mindre projekt som forhåbentlig bliver godkendt. Sagsbehandlingstid ca. 7 måneder. Måske skure skal erstattes af trådbure som i kældrene for at opfylde brandkravene.
- ny tørretumbler
- oppudsning af mur i cykelskure (sammen med gårdrenoveringen)

og de følgende år, fx

- nye indgangsdøre og nye mellemgangsporte
- male køkkentrappevinduer udvendigt
- bestyrelsen arbejder med et altanprojekt som er i forberedelsesfasen

For at forhindre fugt i lejligheden er det vigtigt at lufte ud - med GENNEMTRÆK - helst flere gange om dagen i kort tid ad gangen, et par minutter eller tre. Vi ser sommetider ved vurderinger at der er mug og skimmelsvamp i køkkener og i vindueskarme fordi der ikke bliver luftet nok ud.

Langsigtet plan for vedligeholdelse/renovering

Næste gang vi skal have malet vinduer i 2028, skal vi have lavet følgende på ejendommen:
- stopningen/isoleringen omkring vinduer er mange steder i dårlig stand og skal skiftes.
- undersøge om udsmykningen under taget sidder fast alle steder. Der er et par stykker der skal skiftes, men de er ikke ved at falde ned!
- afrensning af gesimsbånd og cementbånd på facaden.
- checke om alle spejlene (= de halvmåneformede cementplader over nogle af vinduerne) stadig sidder fast. Der er et par stykker der har givet sig. Vi fik skiftet nogle af dem i 2009-10.
- brystningerne (området under vinduerne) har mange steder revner på gårdsiden.

Stillet i bero indtil videre
- central udsugning fra alle lejligheder. Vi fik et overslag fra Flemming Lind Larsen hvad det vil koste at lave central udsugning uden genindvinding, ca. 7 mio. Med genindvinding 3-4 gange så meget. Efter yderligere diskussion har vi afvist dette fordi med den nuværende klimadagsorden vil det være uansvarligt ikke at genbruge den varme luft, som bliver trukket med ud. Samtidig med at der er gennemført lovgivning i 2010 om at alt nybyggeri skal have mekanisk udsugning med genindvinding. Dette er til gengæld meget dyrere end blot central udsugning og kræver større indgreb i de enkelte lejligheder.

Besluttet af bestyrelsen:
Stuelejligheder: Hvis andelshaveren påtænker at få lagt nyt gulv, vil foreningen betale den del af udgiften der vedrører isolering af gulvet. Andelshaver betaler gulvet.
Brystninger i køkkener som ikke er isoleret, dvs. arealet under vinduet. Hvis andelshaveren alligevel skal have nyt køkken, vil foreningen betale for at få brystningen i køkkenet isoleret. Alle andre brystninger i lejlighederne blev isoleret ved indlæggelsen af fjernvarme i 1995-6.
Hul efter udskiftet faldstamme. Hvis du under udskiftningen af dit gamle køkken opdager et rundt hul på ca. 10-15 cm i gulvet tæt på køkkenvasken, betaler foreningen for brandsikring af hullet eller udskiftning af de brædder som er ødelagt af den tidligere faldstammeplacering. Dette burde have været udbedret under indlæggelsen af fjernvarme i 1995-6.
Alle arbejder skal udføres af et momsregistreret tømrerfirma.

Udført større vedligeholdelse i 2022

- udskiftning af punkterede ruder i lejligheder, kr. 139.000.

Ejendommens vandforbrug i 2022

	Nr. 11	Nr. 7	Totalt	
År	Koldt vand	Varmt vand	vandforbrug	Udgift
2022	**2703 m³ fald på 193 m³**	**1486 m³ fald på 47 m³**	**4189 m³**	**163.187 kr.**
2021	2896 m³ fald på 83 m³	1533 m³ fald på 37 m³	4429 m³	178.383 kr.
2020	2979 m³ stigning på 216 m³	1570 m³ stigning på 265 m³	4532 m³	177.262 kr.
2019	2763 m³ stigning på 147 m³	1305 m³ stigning på 48 m³	4068 m³	158.765 kr.
2018	2616 m³ fald	1257 m³ fald	3873 m³	162.420 kr.

Der er dejligt at se at **det kolde vand** bliver ved med at falde i forhold til 2019, men vi er ikke helt i mål endnu.

På trods af fald de to sidste år er forbruget **af varmt vand** stadig meget højt i forh. til de store stigninger i vandforbruget i 2019 og 2020, så vi skal alle forsøge at få forbruget til at falde meget mere. Den store stigning kan ikke alene henføres til at flere har arbejdet hjemmefra under covid-19, for i sammenligning med 2019 var stigningen tydelig allerede fra den første måned vi fik sat tryk på.

Vi fik sat pumpe på det kolde og det varme vand i januar 2020 for at få mere tryk på vandet alle steder. Det medførte et stort ekstra vandforbrug, godt 20 % på det varme og godt 8 % på det kolde vand. Der er flot at se at det kolde vand er faldet meget i forhold til 2019, men vi er ikke i mål endnu.

Spar på vandet. Vores vandforbrug er steget kraftigt siden vi fik sat ekstra tryk på.

Målere vil øge alles varmeudgift, og de har kun en max. levetid på 8-10 år. Det vil vi gerne undgå fordi den eventuelle besparelse på forbruget ikke kan tjene udgiften hjem til opsætning og udskiftning af målere. **Vi har allerede energimærke C, som er det bedste der kan opnås på ikke-nyopførte bygninger.**

Vi har ikke individuelle målere på det kolde og det varme vand, dvs. ejendommen betaler for foreningens samlede vandforbrug til forsyningsselskabet HOFOR.

En løbende hane eller toilet er et andet problem, som vi heldigvis sjældent oplever, men hvis det sker, er det dyrt, så...

- kontakt bestyrelsen så snart du opdager at dit toilet løber, dit blandingsbatteri drypper eller du kan høre at der vedvarende løber vand i faldstammen. I det sidste tilfælde skal du først kontakte beboerne over din etage for at lokalisere skaden og derefter bestyrelsen.

HUSK! Det er KUN i de tilfælde hvor du som andelshaveren henvender dig til bestyrelsen at foreningen betaler. I alle andre tilfælde er det andelshaveren selv der kommer til at betale, fx hvor det opdages af håndværkere, ved en vurdering eller af andre beboere.

- underret bestyrelsen hvis det varme vand skal løbe længe før det bliver varmt. Hvis det er noget bestyrelsen ikke umiddelbart kan løse, vil vi kontakte foreningens blikkenslager, som vil aftale en tid med dig eller den andelshaver, hvor der er noget galt.

Hvis du ønsker vaskemaskine eller andre VVS-installationer i din lejlighed, skal de altid tilsluttes af et autoriseret VVS-firma, og der skal opsættes en stikkontakt med jord af en autoriseret elektriker. Det gælder også for brusekabiner. Husk også en plade under vaske- og opvaskemaskine til opsamling af vand, hvis den ikke står i badeværelset.

Ikke-permanente tilslutninger af vaskemaskiner, opvaskemaskiner, brusebade og lign. er ikke lovlige.

Fjernvarmeforbrug og -afregning i 2022

Vi har brugt 505 MWh i 2022. En fald på 53 MWh (9,5 %). Det er en meget flot reduktion af vores forbrug i forh. t. sidste år.

År:	**2022**	2021	2020	2019	2018	2017
Fjernvarmeforbrug, MWh:	**505**	558	489	498	495	537
Udgift (inkl. moms), kr.:	**458.874**	442.345	402.367	410.398	402.223	429.576

Afkølingen på fjernvarmen var **39°**. HOFOR betragter 31° som neutralværdi, så vi får penge tilbage for ekstra afkøling, 11.159 kr.

Når fjernvarmeregnskabet gjort op, vil alle få et brev hvoraf det fremgår hvad hver lejlighed har til gode eller skylder. Beløbet vil blive opkrævet eller modregnet i huslejen for maj eller juni måned, hvor eventuelle restancer også vil blive opkrævet.

HOFOR meddeler på sin hjemmeside at prisen på fjernvarme er steget med 7 % pr. 1. januar 2023. Det medfører at vi har hævet den månedlige a conto varmebetaling med 3,9 % fra 1. februar 2023.

Vi fordeler fjernvarmeudgiften mellem opvarmning og varmt vand. Opvarmning 75 % og varmt vand de resterende 25 %. Udgiften til opvarmning bestemmes af lejlighedens areal. Den sidste fjerdedel, varmt vand, fordeles efter haneandele.

Forbruget af varmt vand afregnes efter følgende retningslinjer: 2 enheder til håndvask og/eller køkkenvask, 3 enheder til bruser og 3 enheder til badekar. En typisk lejlighed med køkkenvask og brusebad betaler således for 5 enheder af foreningens samlede antal enheder. I øjeblikket 365.

Vurdering af lejligheder

Vi holder fast i vores vurderingsmand, Flemming Lind Larsen, som vi har brugt siden 2007. Han tager 4.500 kr. (inkl. moms) for en vurdering (2018-pris). Hans vurderingsrapport gælder i seks måneder, forudsat at der ikke ændres noget i lejligheden i den mellemliggende periode. Går der længere tid, skal Flemming Lind Larsen revurdere lejligheden for at se om der er sket ændringer i lejlighedens stand. Det koster 1000 kr., som betales af sælger.

El-syn foretages før opsigelse og gælder 3 måneder. Se også foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk

2022		Fra	Fra		
Dato	Lejlighed	sælger	køber	Sælger	Ny andelshaver/køber
1/8	13, 4. th.	1000	1000	Karen Drøhse &	Søren Aakjær &
				Morten Sørensen	Sirid Bonderup
1/8	15, 2. tv.	1000	1000	Martine E.A. Møller	Mathilde Lomberg Hammer
1/8	19, 2. tv.	1000	1000	Søren Aakjær	Sally Moreno Risell
1/9	7,4. th.	1000	1000	Sebastian Axelsen &	Kristian Bunckenburg
				Alana Keogh	

Da vores lejligheder bliver dyrere, og der bliver udført flere og dyrere forbedringer i lejlighederne, tilbageholder vi altid mindst 50.000 kr. i sælgers provenu. Desuden kan vi tilbageholde et større beløb hvis vi har mistanke om at der er noget galt med de forbedringer der er udført. Vi går ikke som forening ind og hugger et gulv op eller bryder en væg ned på en mistanke - det må vi ikke - men vi kan opfordre til at køberen gør det.

Husk at Københavns Kommune i 2023 stadig har en tilskudsordning til opførelse af nyt badeværelse, som man kan søge. Administrationen af tilskud sker gennem foreningen/administrator.

Planlægger en andelshaver selv at opføre badeværelse i sin lejlighed, skal han/hun alliere sig med en byggesagkyndig som har erfaring med arbejdet i gamle ejendomme og de specielle krav det stiller at tilpasse nyt i en gammel ejendom. Det koster nok 8.000 - 12.000 kr., men det er penge godt givet ud.

Kontakt altid bestyrelsen før du laver noget om i din lejlighed

Skriv til bestyrelsen på foreningens e-mail adresse, **peterfabersgade519@gmail.com**. Hvis dit spørgsmål let kan besvares i en mail, gør vi det. Hvis det er mere kompliceret, vil vi ofte foreslå et møde i foreningslokalet. Før du skriver, opfordrer vi dig til at søge oplysninger på vores hjemmeside, www.peterfabersgade.dk, som indeholder relevant information om bl.a. ombygninger og de krav der skal opfyldes ved forskellige forandringer i en lejlighed. Det er også fornuftigt at læse vore **vedtægter og husorden** inden du begynder, fordi de også indeholder afsnit om ombygninger og vedligeholdelse af lejligheden.

Brug altid momsregistrerede og autoriserede håndværkere til det du får lavet i lejligheden; det gælder i særdeleshed ved el-arbejder og VVS-arbejder.

Bestyrelsen har mulighed for at aflægge besøg i lejligheder, blot det varsles i forvejen, jf. vedtægterne. Hvis der er fejl i lejlighedens installationer, vil reparationen blive udført af en elektriker som foreningen hyrer, og regningen vil skulle betales af andelshaveren.

Airbnb

Vær opmærksom på at det ikke er lovligt at udleje din lejlighed eller dele deraf i kortere eller længere tid. En bolig i en andelsboligforening kan kun anvendes lovligt til beboelse for andelshaveren. Lejer man gentagne gange sin bolig ud, opstår en form for erhvervsmæssig virksomhed, som ikke er lovlig. Desuden kan du komme i konflikt med foreningens fremlejeregler. Læs nærmere på foreningens hjemmeside hvor vores administrator uddyber lovgivningen på området.

Vaskeriets og badets afbenyttelse i 2022

År:	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Vaskerisalg, kr.:	86.923	89.631	99.557	84.763	81.582	100.492

Brug IKKE eget skyllemiddel med parfume. Grunden til at vi fik installeret automatisk sæbedosering var i hovedsagen for at undgå parfume i både sæben og skyllemiddel af hensyn til personer med allergisk reaktion, så vi vil henstille til alle om udelukkende at benytte foreningens automatisk doserede sæbe og skyllemiddel. Begge er allergitestet.

Arbejdsweekend 2022

Arbejdsweekenderne blev gennemført som planlagt. Med ca 40 arbejdsomme andelshavere fordelt over 3 weekender fik vi også i 2022 klaret en del praktiske gøremål i vores forening.

Gården blev gjort sommerklar. Der blev ryddet ud i cykelskurene og fjernet cykellig; bad og vaskeri blev hovedrengjort. I gården blev buske beskåret, kloakker renset og der kom nyt sand i sandkassen. Endelig blev for- og bagtrapper vasket. Generelt blev alle afkroge af foreningen som trængte til en kærlig hånd, gjort rent og støvet af.

Vi takker alle, der deltog i år og opfordrer, som altid, alle til at deltage næste år. Det er både godt for foreningens økonomi, udseende og, naturligvis, for 'naboskabet'.

Haveudvalget i 2022

Der blev købt blomster til udplantning i maj som af haveudvalget blev omplantet i krukkerne i gården. Derudover deltog haveudvalget i vandingen af blomsterne i løbet af sommeren og beskar planter på facaden til gaden.

I 2022 havde vi en god oprydningsdag i efteråret, hvor vi igen satte nogle af krukkerne (begoniaer) i kælderen, samt tømte de krukker, hvor blomsterne ikke kan overvintre. Vi afsluttede plantedagen og oprydningsdagen med at hente kaffe og kage, som vi fik i gården.

Foreningens e-mailadresse - *peterfabersgade519@gmail.com*

Denne e-mail adresse skal du benytte hvis du har spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsen. Hvis det drejer sig om fx ombygninger eller større reparationer, tager bestyrelsen gerne et møde med dig.

Husk ved alle henvendelser til bestyrelsen altid at skriver både dit telefonnummer og din e-mail adresse, så bestyrelsen let kan komme i kontakt med dig.

Foreningens ABC

Opdateret udgave, oktober 2019, af foreningens ABC, som indeholder fantastisk mange relevante oplysninger, tips, regler og retningslinjer, og er helt uundværligt når man er beboer i vores

forening. ABC'en findes på peterfabersgade.dk under Regler og vedtægter, eller direkte url: https://www.peterfabersgade.dk/upl/website/services/ABCPeterFabersGadeokt2019.pdf

Probo

Der er stadig mange der ikke har registreret sig på Probo, som er bindeleddet mellem vores administration og os andelshavere, hvor der bliver lagt dokumenter op som er relevante for os alle, og man får en mail i sin postkasse når der sendes en besked eller lægges et nyt dokument op. Vi kunne godt tænke os at bestyrelsen kunne bruge det til at kommunikere med beboerne, fx når der er en lejlighed til salg, eller vi ønsker at sende en besked ud om at huske at møde op på generalforsamlingen, mm., men det kræver at alle er oprettet, og der mangler stadig mellem 10 og 15 andelshavere.
Vi opfordrer til at du registrerer dig på Probo, peterfabers.probo.dk

Facebook-gruppen

Det glæder os at der er godt liv i Facebook-gruppen 'Peter Fabers Gade 5-19 beboerside - til initiativer og nyttige beskeder' (facebook.com/groups/1635294933453411). Andelshaverne er gode til at hjælpe hinanden og komme med gode råd, som styrker sammenholdet i vores forening. Bliv ved med det! Facebook-gruppen er drevet af andelshavere og er ikke en kontaktkanal til bestyrelsen – her henvises til vores mailadresse peterfabersgade519@gmail.com. Dén skal benyttes til at meddele bestyrelsen at der er noget der ikke fungerer, fx manglende lys udendørs og i opgange, døre der ikke lukker, overfyldte skraldecontainer, en vaskemaskine som ikke kører mm.

Salg og overdragelse af andelslejlighed og intern venteliste

Alle andelshavere har anciennitet fra datoen på sidst overtagne lejlighed i foreningen. Se også foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk under Salg.

Fremleje/Leje

Se foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk

Sammenlægning af lejligheder

Se foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk

Det ville være dejligt hvis...

- alle affaldssorterede.
- rygere selv sørgede for at opsamle deres skod i stedet for at smide dem.
- mellemgangsportene altid blev lukket med begge paler for at sikre at ingen uvedkommende får adgang til gården.
- der kun placeres ting i ens eget kælderrum, ikke i gangarealet. Vores kældre roder, især et par steder er det meget galt
- der ikke placeres ting uden for ens lejligheden på hoved- og køkkentrapper. Brandmyndighederne kræver ryddede trapper
- man selv smider sin post ud - og ikke lægger den oven på postkasserne

Andelsboligforeningen
"Peter Fabers Gade 5-19"

København, den 7. marts 2023

Ad punkt 4 b:

Bestyrelsen stiller følgende forslag til behandling på generalforsamlingen d. 21. marts 2023.

Forslag 1 fra bestyrelsen om arbejdsdage.
Der indkaldes til arbejdsdage i udvalgte weekender, lørdag 29. april, lørdag 10. juni og søndag 13. 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 haveforeningen, modtager den pågældende andel en regning på kr. 750,00, der opkræves sammen med boligafgiften

Forslag 2 fra bestyrelsen om haveforeningen.

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.

Der planlægges allerede nu at afholde plantedag lørdag den 20. maj. På plantedagen skal der i 2023 desuden ryddes op i haveudvalgets kælderrum igen.

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

Forslag 4 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 5 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 6 fra bestyrelsen om vedtægtsændringer i § 13 - se bestemmelsen nedenfor, hvor det nye er understreget- tilføjelserne er udtryk for gældende praksis, som bør indskrives i vedtægterne.

OVERDRAGELSE

§13 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel efter nedenstående regler. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, der skal opfylde de almindelige betingelser for boligret, ligesom bestyrelsen skal godkende de for overdragelsen aftalte vilkår. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Et afslag fra bestyrelsen skal være sagligt motiveret og kan indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

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. Hvis en således ledig lejlighed er større end 54 m2, overgår den til salg på den interne venteliste. - Er lejligheden mindre end 54 m2, eller findes der ikke en køber fra den interne venteliste, overlades det til den andelshaver, der flytter ud af foreningen, at finde en køber til den ledigblevne lejlighed.
3) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
4) *Til nabo i samme opgang til sammenlægning.*
5) Til en, der står på ekstern venteliste, som bestyrelsen fører over ikke andelshavere.

Stk. 3 Placering på den interne venteliste bestemmes af dato for indflytning i nuværende bolig, hvor den ældste dato står øverst og nyere datoer følger i kronologisk rækkefølge.

Forslag 7 om ændring af vedtægternes § 11, således at der ved udlejning indføres en grænse for, hvad andelshaveren kan tjene på udlejningen. (det nye er understreget)

FREMLEJE

§11 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2 En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i mindst 1 år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på maksimalt 2 år. Fremlejer kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, der skal være af minimum 6 måneders varighed.

Stk. 3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Stk. 4 Ved fremleje, jf. stk. 2, må lejen ikke overstige det, som andelshaver selv betaler i boligafgift plus 50% og med tillæg af forbrugsafgifter. Ved udlejning af et værelse i andelsboligen, jf. stk. 3, må huslejen ikke overstige halvdelen af andelshaverens egen boligafgift plus 50% og med tillæg af forbrugsafgifter.

Stk. 5 I alle tilfælde forelægges kopi af lejekontrakten i underskrevet stand for bestyrelsen inden fremlejeforholdets begyndelse til dokumentation af lejens størrelse.

Med venlig hilsen

BESTYRELSEN

BDO

BILAG 4

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	133.400.000	23.552
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.294.691	4.996

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	575

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	19.044
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-436
K3	**Teknisk andelsværdi**	**18.608**

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	☒	

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %