

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Peter Fabers gade 5 - 19,
afholdt den 21. marts 2023.**

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 2022 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.
4. Indkomne forslag.
 - a: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023.
 - 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. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal vedtægtsændringer, som denne aften vedtages med kvalificeret flertal, op til 2. og endelig vedtagelse på en ny generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær.

Nina Pagh udfærdiger beslutningsreferat.

Ad. Punkt 2.

Formand Søren Juul Nielsen aflagde bestyrelsens beretning ved at henvise til den skriftlige beretning, som var vedhæftet indkaldelsen. Der suppleredes med en enkelt rettelse (andelsværdien stiger med kr. 1.700, og ikke kr. 1.600, hvis bestyrelsens forslag vedtages), og der spurgtes til altanprojekt og andre planer, evt. også for miljøkorrekte projekter

Beretningen blev énstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 3.

Nina Pagh forelagde foreningens årsrapport for 2022, som balancerer, idet overskuddet kr. 555.063 er overført som opsparing til større arbejder. Foreningens formue er øget grundet afdrag på gælden, stigning i den nye valuarvurdering med kr. 2,5 mio. og lille fortjeneste på kursregulering af gælden. Der er sparet kr. 1,6 mio. op til større arbejder og kr. 1,5 mio. til maling af vinduer. Med den foreslåede andelsværdi er der en reserve til imødegåelse af værditab/buffer på ca. kr. 25 mio.

Nina Pagh gennemgik centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen. Efter en kort præsentation af bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på kr. 19.100,00 pr. m², gældende frem til næste generalforsamling, som er en stigning på kr. 1.700 pr. m² i forhold til sidste års regnskab, blev der budt velkommen til valuar Erik Wiborg, som var inviteret af bestyrelsen.

Erik Wiborg gennemgik principperne for udarbejdelse af en valuarvurdering og besvarede spørgsmål fra medlemmerne. Han havde anvendt en afkastprocent på 3,4% og understregede, at de afgørende faktorer i hans vurdering var renteniveauet og niveauet for lejens størrelse. På den baggrund understregede Erik Wiborg, at selvom ejendommen er yderst attraktiv, så er vurderingen meget følsom for renteudsving og for vigende huslejeniveau på lejeboliger. Derfor anbefaler han en vis reservation i formuen ved andelsberegningen. Da der ikke var flere spørgsmål, forlod Erik Wiborg forsamlingen

Både årsrapporten og forslag til ny andelsværdi på kr. 19.100,00 pr. m² blev énstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 4.

a:

Nina Pagh forelagde driftsbudgettet som ved uændret boligafgift forventes at balancere, idet det budgetterede overskud kr. 130.993, bliver overført som opsparing til større arbejder.

Budgettet blev énstemmigt godkendt.

b:

Forslag 1 fra bestyrelsen om arbejdsdage.

Der indkaldes til arbejdsdage i udvalgte weekender, lørdag d. 29. april, lørdag d. 10. juni og søndag d. 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 haveudvalget, modtager den pågældende andel en regning på kr. 750,00, der opkræves sammen med boligafgiften

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Forslag 2 fra bestyrelsen om haveudvalget.

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

Deltagerne i haveudvalget planter friske blomster i krukke i gården om foråret 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 og derfor er det også en forudsætning, at man deltager i alle haveudvalgets aktiviteter: plantedag, vanding, oprydning og klargøring 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 d. 13. maj. På plantedagen skal der i 2023 desuden ryddes op i haveudvalgets kælderrum igen.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Haveudvalget består af følgende: David (9, 2. tv), Julien (11, 1. tv.), Thinne (11, 4. th.), Mia (11, 1. th.), Martin (17, 4. tv.), Line (5, 4. th.) og Jesper (13, 2. tv.).

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

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

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.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

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.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Forslag 6 fra bestyrelsen om vedtægtsændringer i § 13 Overdragelse - se vedhæftede ordlyd, hvor det nye er understreget i stk. 2 nr. 4 og i hele stk. 3, - Tilføjelserne er udtryk for gældende praksis, som bør indskrives i vedtægterne.

Formand Søren Juul Nielsen og Nina Pagh forelagde forslaget, som under den efterfølgende drøftelse blev udvidet med tilladelse til sammenlægninger over 2 opgange 2 steder i foreningen, nemlig i Peter Fabers Gade 13, th -15, tv og 17, th -19, tv. Dette svarer til det, der tidligere er besluttet, og som fremgår af hjemmesiden. Disse tilføjelser er sat ind i vedhæftede bestemmelse.

Nina Pagh gjorde opmærksom på, at øgede myndighedskrav til bl.a. brandsagkyndiges redegørelser pt. fordyrer sammenlægningsprojekter væsentligt, og kravene hertil anbefales derfor undersøgt nøje, inden køb til sammenlægning.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget, men da der ikke var kvalificeret fremmøde skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommande generalforsamling.

Forslag 7 om ændring af vedtægternes § 11, således at der ved udlejning indføres en grænse for, hvad andelshaveren kan tjene på udlejningen - se vedhæftede ordlyd, hvor det nye er understreget i hele stk.4 og stk. 5

Forslaget blev fremlagt af formand Søren Juul Nielsen, og der fandt en længere drøftelse sted med kommentarer for og imod fastsættelse af loft på lejens størrelse ved fremleje/udlejning med et tillæg til egen boligafgift med 50% over + forbrug. Man forsøgte at finde en rettesnor i den leje, som det almene udlejningsmarked benytter, men nogen bred enighed herom kunne ikke opnås.

Nina Pagh mindede om, at uanset hvad foreningen beslutter, så er det altid Huslejenævnet der afgør, om en lejebetaling er for høj eller ej.

Der fremkom 2 ændringsforslag, dels tillæg på 100%, dels tillæg på 75%.

Først stemtes om 50% oveni egen boligafgift. Dette blev ikke vedtaget, da 5 stemte for og 15 imod.

Så stemtes om 75% oveni egen boligafgift. Dette blev ikke vedtaget med kvalificeret flertal, da 13 stemte for og 11 imod.

Til sidst stemtes om 100% oveni egen boligafgift. Dette blev vedtaget med kvalificeret flertal, da 19 stemte for og 3 imod. - I vedhæftede ordlyd er de vedtagne 100% indarbejdet.

Dermed er forslaget vedtaget 1. gang, men da der ikke var kvalificeret fremmøde skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommande generalforsamling.

c:

Der var ikke fremkommet forslag fra andelshaverne.

Ad. Punkt 5.

Som formand for 2 år genvalgte Søren Juul Nielsen. Som bestyrelsesmedlemmer genvalgte Anne Jul for 2 år og ved nyvalg Nicolai Bloch Linde, ligeledes for 2 år.

Som suppleanter for 1 år valgte Berit Damgaard Braig og Thinne Helleskov.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Søren Juul Nielsen (på valg 2025)
Kasserer:	Dorrit Fjord Jensen (på valg 2024)
Best. medlemmer	Anne Jul (på valg 2025) og Bertram Jakobsen (på valg 2024) og Nicolai Bloch Linde (på valg 2025)
Suppleanter:	Berit Damgaard Braig (på valg 2024) og Thinne Helleskov (på valg 2024)

Ad. Punkt 6.

Der kan intet besluttes under dette punkt.

De nymalede trappeopgange fik stor ros. Der udtryktes kritik af rengøringsstandarden i baderum. Alle bedes hjælpe med til at højne standarden. Søren Juul Nielsen udtrykte, at det ville være ønskeligt med flere meddelelser fra beboerne om manglende lys, skader eller andre fejl, som foreningen skal gøre noget ved, herunder svigtende rengøring.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

For A/B Peter Fabers Gade 5 - 19:

Som formand: Søren Juul Nielsen _____

Som dirigent: Nina Pagh _____

Vedtægtsændringer vedtaget 1. gang på GF 21. marts 2023 - skal op på næste GF.

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 indannes 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 eller i Peter Fabers Gade 13, th -15, tv og 17, th -19, tv 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 boligafgift plus 100% 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 100% 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.

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.

Nina Pagh

Navnet returneret af dansk NemID var:

Nina Pagh Petersen

Dirigent

ID: 87563595

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 12:02:23

Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 24-03-2023 kl.: 10:04:04

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: dce936Pzmkn249663736

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.