

Med henvisning til vedtægternes § 18 indkalder bestyrelsen for
A/B Peter Fabers Gade 5-19 hermed til

Ordinær generalforsamling

der afholdes

Tirsdag den 8. marts 2022, kl. 19.00

i salen, Johannesgården, Blegdamsvej 1B.

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning, se vedhæftede.
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2021 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.
4. Indkomne forslag.
 - a. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022.
 - b. Bestyrelsens forslag (se vedhæftede)
 - c. Andre forslag.
5. Valg til bestyrelsen.

På valg er i år
Kasserer for 2 år. Dorrit Fjord Jensen modtager genvalg.
Best. medlem for 2 år. Bertram Jakobsen modtager genvalg.

Suppleanter for 1 år. Berit Damgaard modtager genvalg. Derudover skal der ske nyvalg af en suppleant.
6. Eventuelt.

Sager 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 2021 med budget for 2022, samt bestyrelsens forslag.

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 2021

Andelskronen

Da systemet med offentlige vurderinger officielt blev erklæret for brudt sammen i 2020, traf bestyrelsen beslutningen om at vi for at få et nutidigt og forhåbentligt mere retvisende billede af ejendommens værdi, så os nødsaget til at få foretaget en valuarvurdering. Den foreligger nu med en meget stor stigning i ejendomsværdien på 30.9 mio. sammenlignet med den seneste offentlige vurdering fra 2014 på 100 mio.

Inden vi alle får julelys i øjnene og regner med at vi har scoret jackpot, er det vigtigt at gøre sig klart hvad en valuarvurdering er, og hvorfor denne værdiansættelse skal taget med store forbehold for at fremtidige andelshavere ikke skal stå med en stor gæld som ikke kan indfris ved eventuelt salg.

På trods af den indbyggede træghed i de offentlige vurderinger skete det alligevel som udløber af finanskrisen i 2008 at boligpriserne faldt, og boligejere ikke kunne sælge deres boliger uden store tab fordi ejere af fast ejendom var blevet fanget med for dyre lån hvor gælden i huset oversteg salgsprisen. De blev 'tvangsbundet i deres huse', som man sagde. Det er den situation vi skal undgå i vores andelsboligforening, og den risiko er blevet større ved en valuarvurdering, medmindre man tager nogle forholdsregler.

En valuarvurdering er et øjebliksbillede af den økonomiske situation, dvs markedsforholdene på boligmarkedet nu og baserer sig på hvad en eventuel investor vil give for en ejendom som vores. En valuarvurdering er en del af markedskræfternes frie spil, som andelsboligforeninger ellers er et alternativ til i sammenligning med ejerboligmarkedet, da en andelshaver ikke frit kan prissætte sin andelslejlighed. Muligheden for at oprette andelsboligforeninger blev skabt for at almindelige mennesker med almindelige indkomster skulle kunne erhverve en bolig uden den skulle opfattes som et spekulationsobjekt. Det er et godt princip, som vi skal holde fast i.

Vi må derfor tage det ansvar at være langsigtede i vores planlægning og i vores fastlæggelse af andelskronen, så vi gør alt for at sikre at den enkelte andelshaver kan sælge sin andel til minimum den samme pris som han/hun selv har givet.

Ser vi på de sidste 8 år fra 2014-2021 er vores andelskrone i gennemsnit steget 3,2 %. Det er i den periode hvor der ikke kom nye offentlige vurderinger. På trods af det har vi haft stigende andelskrone fordi vi allerede i 2007 afsatte en stor reserve af andelsformuen da den nye ejendomsvurdering steg 150 % (!), og vi skulle udskifte taget mm. Det kom os til gode da det stod klart at de offentlige vurderinger var blevet sat i bero – og senere afskaffet, som det skulle vise sig. Den har vi senere gradvist reduceret for at sikre en stigende andelskrone.

Det andet forhold vi skal forholde og til er den langsigtede vedligeholdelse og forbedring af vores ejendom. Det koster penge, og selvom vi med vores gode økonomi efter udskiftningen af taget og de nye større lejligheder på 4. sal, har haft mulighed for at finansiere store forbedringer ved at spare op over et par år, fx nye lejlighedsdøre og maling af vinduer, vil større opgaver nødvendiggøre låneoptag, som, medmindre vi trækker en tilsvarende del ud af andelsformuen, vil betyde fald i andelskronen. Til gengæld stiger foreningens andelsformue hvert år indtil lånet er tilbagebetalt med afdragene på lånet.

Ser vi på den foreliggende valuarvurderingen, så er den baseret på at en investor skal have 5,4 % i afkast i gennemsnit over 15 år. (Se ss 4 og 5). Heri er regnet med en inflationen på 2 %, som er fastsat af ejendomsmæglerforeningen, hvilket er lavt sat, da inflationen i september var 2,4 %, i oktober 3,2 %, i november 3,8 % og i december 3,4 %. En inflation i 2022 på over 3 % er således ikke usandsynlig. Når inflationen stiger, betyder det mindre forrentning af den investering investor foretager, hvilket igen betyder at investor kun kan tjene sine penge hjem ved at betale mindre for ejendommen. Holder disse tal, vil den næste vurdering i 2022 skulle regne med højere inflation og dermed en lavere værdiansættelse af vores ejendom. Ifølge Erik Wiborg, valuaeren, medfører en stigning i inflationen på 1 % en 10 % reduktion af ejendomsvurderingen, dvs vores ejendom bliver mindre værd. (130.9 mio kr minus 10% (13.09 mio) = 117.81 mio kr. (Se også s. 24 med overskriften Følsomhed, som viser hvordan variation i afkastet og lejeniveauet påvirker ejendomsværdien.) Viser inflationen i 2022 sig at ende med at blive på 4 %, 2 % højere end den benyttede værdi i vurderingen, risikerer vi at den nuværende værdi af vores ejendom bliver reduceret med 20 %, 26.18 mio. til 104.72 mio kr. Det er jo chokerende meget!

Dertil kommer at foreningen skal tage hensyn til vores fremtidige lånebehov som kan blive nødvendigt hvis/når foreningen vedtager større forbedringsarbejder, fx til central udsugning i alle lejligheder eller elevator på køkkentrapperne eller store uforudsete skader på ejendommen.

Når den sidste rate på vores nuværende lån bliver betalt i 2026, vil det kun være ejendommens værdi der kan medføre stigning i andelsformuen, og da bestyrelsen stadig mener at politikken med moderat

stigende andelskrone er ønskværdig, vil vi kun kunne sikre dette ved at reducere det beløb vi har tilbageholdt i andelsformuen.

Bestyrelsen foreslår med baggrund i argumenterne ovenfor at vi reducerer andelsformuen med 31 mio for at tage højde for at ejendomsværdien kan falde og for at sikre en moderat stigende andelskrone. Dette vil medføre en stigning i andelskronen på godt 15 %.

Det er stadig vigtigt at sørge for at have en ordentlig reserve, også i fremtiden, og den skal ikke udhules ved pludselige stigninger i andelskronen. For at modvirke dette, foreslår bestyrelsen at vedtage at andelskronen kan sige op til 4 % om året. Derved har vi taget hensyn til det overordnede mål at sørge for at andelskronen ikke falder, således at andelshaveren kan sælge uden at miste penge.

Det er muligt at der fra 2024-25 vil blive vedtaget en lov om en ny offentlig vurdering. Et af forslagene går på at man kan indeksregulere vurderingen fra 2012. Men indtil der foreligger et lovforslag som er vedtaget af Folketinget, og vi er afhængige af en valuarvurdering, vil det være fornuftigt at forsætte med en stor reserve indtil det bliver muligt at benytte en mere stabil ejendomsvurdering.

Planlagt vedligeholdelse/renovering i 2022

- gårdrenovering. Overdækning ved affaldspladser og to små skure til legesager og vicevært. Ansøgning er afsendt til kommunen i begyndelsen af januar. Sagsbehandlingstid ca. 7 måneder.
- oppudsning af mur i cykelskure (sammen med gårdrenoveringen)
- central udsugning fra alle lejligheder. Vi har fået et overslag fra Flemming Lind Larsen hvad det vil koste at lave central udsugning uden genindvinding, ca. 7 mio. 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 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. Vi arbejder videre med det.

og de følgende år, fx

- maling af hovedtrapper og istandsættelse af køkkentrapper. Maling af hovedtrapper vil kunne igangsættes i år hvis gårdprojekt ikke bliver godkendt af kommunen i år.
- nye indgangsdøre og nye mellemgangsporte
- male køkkentrappевinduer udvendigt

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 dannet mug i køkkener og i vindueskarne 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.

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.

Begge arbejder skal udføres af et momsregistreret tømrerfirma.

Udført større vedligeholdelse i 2021

- i gården blev strømpedeforingen af vores kloaksystem i, ca. 120.000 kr.
- udført badeværelse i 11, 3. th. Overtaget af køber.

Ejendommens vandforbrug i 2021

	Nr. 11		Nr. 7		Totalt	
År	Til koldt vand		Til varmt vand		vandforbrug	Udgift
2021	2896 m ³	fald på 83 m ³	1533 m ³	fald på 37 m ³	4429 m ³	178.383 kr.
2020	2979 m ³	stigning på 216 m ³	1570 m ³	stigning på 265 m ³	4532 m ³	177.262 kr.
2019	2763 m ³	stigning på 147 m ³	1305 m ³	stigning på 48 m ³	4068 m ³	158.765 kr.
2018	2616 m ³	fald	1257 m ³	fald	3873 m ³	162.420 kr.
2017	2731 m ³		1463 m ³		4194 m ³	163.259 kr.
2016	2610 m ³		1392 m ³		4002 m ³	153.411 kr.

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.** Vi ser et fald i forh. til 2020, men det er meget lille, 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.

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 både kontakte beboerne over din etage og 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.

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

Fjernvarmeforbrug og -afregning i 2021

Vi har brugt 558 MWh i 2021. En stigning på 81 MWh (17%). Det er meget i forh t. det pæne forbrug vi har haft i årene 2018, 2019 og 2020. Året var lidt koldere end de foregående tre år. Der var 220 flere graddage end i 2020 (svarende til 8,5 %). Men sammenligner vi med 2017 hvor antallet af graddage var det samme, er der tale om et øget forbrug. Rekorden for det mindste forbrug er stadig 2014 med 477 MWh.

År:	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Fjernvarmeforbrug, MWh:	558	489	498	495	537	509
Udgift (inkl. moms), kr.:	442.345	402.367	410.398	402.223	429.576	410.570

Vi har haft en fin afkøling på fjernvarmen på **42,07°**. HOFOR betragter 31⁰ som neutralværdi, så vi får penge tilbage for ekstra fin afkøling på 11°, 26.036 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.

På flere forespørgsler om prisen vil stige i 2022, kan jeg henvise til HOFORs hjemmeside hvor de skriver at de regner med at prisen falder med 3 % i 2022.

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 360.

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. En vurdering gælder 6 måneder. Se også foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk

	2021		Fra	Fra		
	Dato	Lejlighed	sælger	køber	Sælger	Ny andelshaver/køber
1	1/3	17, 3. tv.	1000	1000	Martin F. Guldbrandsen	Tore Filip Guldbrandsen
2	1/3	13, 3. th.	1000	1000	Sune Johnsen & Malte Johnsen	Kille Sif Jensen Asbjerg
3	1/6	19, st. th.	1000	1000	Malene Vestergaard	Bjørn Andreassen

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.

Vi høster erfaringer med opførelse af badeværelse i 3 og 3½ værelses lejligheder. Der er i 2021 lavet bad i 11, 3. th. Desuden er der to andelshavere der selv har stået for badeværelse i deres lejlighed, 5, 1. tv. og 5, 3. tv.

Husk at Københavns Kommune i 2022 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 2021

År:	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Vaskerisalg, kr.:	89.631	99.557	84.763	81.582	100.492	74.049	82.909

Brug IKKE eget skyllemiddel med parfume. Grunden til at vi fik installeret automatisk sæbedosering var i hovedsagen for at undgå parfume i sæben af hensyn til personer med allergisk reaktion, så vi vil henstille til at udelukkende foreningens automatisk doserede sæbe benyttes.

Skyllmiddel er i øvrigt unødvendigt. Hvis man vil gøre tøjlet blødt, kan man tilsætte ½ dl eddike. Se hjemmesiden <https://danskrenseriforening.dk/er-skyllmiddel-en-god-ide/>

Arbejdsweekend 2021

Arbejdsweekenderne blev gennemført som planlagt. Med 34 arbejdsomme andelshavere fordelt over 3 weekender fik vi også i 2021 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 rensed 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 2021

I 2021 blev der indkøbt friske blomster. De blev af haveudvalget omplantet i krukkerne i gården i maj.

Derudover deltog deltagerne i vandingen af blomsterne i løbet af sommeren og beskæring af planterne på facaden til gaden.

Vi havde en god oprydningssdag i efteråret. Som noget nyt satte vi nogle af krukkerne (begoniaer) i kælderen, da vi ryddede op i gården og tømte krukker. Jeg håber, de vil overleve, så der ikke skal købes så mange nye blomster. Vi afsluttede plantedagen og oprydningssdagen med at hente kaffe og kage, som vi fik i gården.

Foreningens e-mailadresse - peterfabersgade519@gmail.com

Efter vi har afskaffet den faste kontortid, bedes du benytte denne e-mail adresse når 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. 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 sammenhængskraften 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.

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. Seneste eksempel er store sort plastikposer med malerrester, plastik, dåser, pizzabakker mm i papircontaineren
- rygere selv sørger 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
- man selv smider sin post ud - og ikke lægger den oven på postkasserne

Ad punkt 4 b:

Bestyrelsen stiller følgende forslag til behandling på generalforsamlingen d. 8. marts 2022.

Forslag 1 fra bestyrelsen om arbejdsdage.

Der indkaldes til arbejdsdage i udvalgte weekender (1 dag i maj, juli og august - nærmere dato følger). Der nedsættes et udvalg bestående af 2 medlemmer fra bestyrelsen og 6 medlemmer af foreningen, 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.

Arbejdet består i

- I. 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.
- II. I vækstperioden fra maj til oktober at passe blomsterkrukkerne, bl.a. vande efter en aftalt liste og løbende beskære planterne efter behov.
- III. 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 21. maj 2022. På plantedagen skal der i 2022 desuden ryddes op i haveudvalgets kælderrum igen.

Har man lyst til at deltage i haveudvalget, har man mulighed for at melde sig på generalforsamlingen d. 8/3 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 en vedtægtsændring, hvor § 14 stk 2, 1) tilføjes en bestemmelse om, at større prisstigninger på andele skal vedtages med kvalificeret flertal. Se det, der er understreget. Samtidigt er der i stk. 2, 1) foretaget nogle redaktionelle rettelser.

§14 Som vederlag for overdragelse af andel kan kun godkendes rimelige beløb, og højest, hvad den til enhver tid gældende lov på området tilsiger. Afståelsen må ikke gøres afhængig af andre køb, og såfremt der sker overdragelse af møbler eller andet, skal aftale herom godkendes af bestyrelsen. Aftaler i strid med disse bestemmelser gør overdragelsen af andelen ugyldig og kan medføre eksklusion af andelshaveren, jf. §17.

Stk. 2 Pris opgjort efter nedenstående retningslinier:

1) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der senest er vedtaget på generalforsamlingen med udgangspunkt i foreningens seneste årsregnskab. Den af generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende, indtil en ny generalforsamling træffer beslutning om en anden andelsværdi, og er bindende selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Hvis en andelsværdi foreslås forhøjet med mere end 4% i forhold til den senest vedtagne værdi, skal dette vedtages med 2/3 flertal af de, der er mødt på den pågældende generalforsamling.

2) Værdien af forbedringer i lejligheden ansat til den oprindelige pris, med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage.

3) Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.

4) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er mangelfuld, kan bestyrelsen beregne prisnedslag under hensyn hertil.

(resten af § 14 er uændret)

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)

Bestyrelsens motivering:

Ved fremleje af andelsbolig eller et enkelt værelse har vi i de seneste 5 år set en markant stigning. Fx fremleje af en 2-værelses-lejlighed 4.300 kr (boligafgift 2.480 kr), i en 3 ½-værelses-lejlighed 6.500 kr (boligafgift 3.956 - 4.071 kr.) For enkeltværelser på 14-16 m², 3.000-3.600 kr.

Det har indtil de seneste 4-5 år været almindelig praksis, at man naturligvis ikke tog mere end ens boligafgift for hele lejligheden og en passende procentdel ved udlejning af enkeltværelse. Det er i tråd med grundtanken i andelsboligforeninger, at man ikke skal tjene på sin bolig, men samtidig får dækket boligafgiften ved fremleje.

Andre udgifter andelshaverne måtte have, fx udgifter til eget andelsboliglån, knytter sig ikke til fremleje af boligen, men til andelshaverens køb af en andel i boligforeningen, således at man bliver medlem af andelsboligforeningen og dermed har boligret til en andel i foreningen. Dette er således ikke noget som fremlejetageren har gavn af.

§ 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 med tillæg af forbrugsafgifter. Ved fremleje af et enkelt værelse i andelsboligen, jf. stk. 3, må huslejen ikke overstige den forholdsmæssige andel af andelshaverens egen boligafgift.

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