

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

Ordinær generalforsamling

der afholdes

tirsdag den 12. marts 2019, kl. 19.00

i Litteraturhusets Café, Møllegade 7.

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning, se vedhæftede.
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2018 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.
4. Indkomne forslag.
 - a. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019.
 - b. Bestyrelsens forslag (se bagsiden)
 - c. Andre forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
På valg er i år:
Formand for 2 år: Søren Juul Nielsen modtager genvalg.
2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Benjamin Ahmt og Jacob Byskov Kristensen modtager genvalg.
2 suppleanter for 1 år: David Samsøe og Jesper Kiby Denborg modtager genvalg.
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 uddes årsregnskab 2018 med budget for 2019, 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."

Forslag 1 **Arbejdsdage**

Bestyrelsen foreslår, at vi ligesom tidligere år arrangerer nogle arbejdsdage i udvalgte weekender, hvor vi vedligeholder vores ejendom. På generalforsamlingen nedsættes et udvalg bestående af to medlemmer fra bestyrelsen og seks medlemmer af foreningen, som tilrettelægger arbejdet og indkøber materialer.

Er en andel hverken repræsenteret på en arbejdsdag eller i haveforeningen, modtager den pågældende andel en regning på kr. 750,00, der opkræves med boligafgiften.

Forslag 2 **Haveforening**

Deltagerne i haveforeningen passer foreningens grønne miljø i gården og på gaden. Der nedsættes et udvalg bestående af syv medlemmer valgt på generalforsamlingen plus en ansvarlig fra bestyrelsen. Udvalgets arbejde består i at tilplante og ordne gården og gaden en lørdag i maj. I vækstperioden fra maj til oktober at passe planterne, bl.a. vande 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 haveforeningen kan træde i stedet for en arbejdsdag.

Forslag 3 **Sæbedispensere i vaskeriet**

Der installeres sæbedispensere på foreningens vaskemaskiner. Der er indhentet tilbud på sæbedispensere, der vil fungere med automatisk dosering og betaling over det eksisterende betalingssystem. Som en del af forslaget indgår at alle vaskemidler vil være svanemærkede, allergivenlige og uden parfume. Desuden vil der blive lukket for muligheden for egen påfyldning af vaskemiddel, således at der er større sikkerhed for, at der ikke anvendes parfume.

Det omtalte system kan dosere alm. vaskemiddel, skyllemiddel, uld-/skånemiddel. Med den undersøgte løsning øges prisen med 3 kroner pr. vask, så en kogevaske koster 21 kr., en kulørt 18 kr. Bestyrelsen får med forslaget ret til at tilpasse prisen, hvis omkostningsforudsætningerne ændrer sig.

Forslag 4 **Opsætning af altaner**

På sidste års GF blev der under diskussionen af forslaget om opsætning af altaner (forslag 4c) taget følgende til referat.

”Der fandt en længere debat sted om for og imod altaner. Der var stor interesse blandt de fremmødte, men der udtryktes også betænkelighed ved lydgener, idet der er meget lyd i gården, og bekymring for mistet lysindfald, grundet den lille gård. Under debatten fremsattes ændringsforslag om, at der nedsættes et udvalg som under- søger flere forhold omkring altanprojektet, herunder indhenter sagkyndige udtalelser vedrørende akustik og lysforhold, med en beløbsramme på kr. 50-60.000,00 for sagkyndig bistand. Endvidere skulle der indkaldes til beboermøde undervejs, hvor de sagkyndige resultater fremlægges. Endeligt er det planen, at altanforslag fremsættes af altanudvalget på en senere generalforsamling, senest ordinær generalforsamling 2019.

Først stemtes om det stillede forslag om etablering af altaner på det foreliggende grundlag. Dette forslag forkastedes, idet 1 stemte for og et overvejende flertal stemte imod.

Derefter stemtes om ændringsforslaget, som vedtoges med et overvejende flertal og kun 1 stemte imod.

Til altanudvalget valgtes fra bestyrelsen Søren, Bjarke og Jakob, samt yderligere forslagsstiller Freya 11, 3. th., og David 9, 2. tv., Jesper 7, 1. tv. og Anne Katrine 15, 1. tv.

Indledning

Der er ingen tvivl om at det vil være dejligt at få en altan for beboerne i den enkelte lejlighed, mulighed for at komme ud i den friske luft og nyde en dag i solen. Men der skal også være åbenhed om de ulemper altaner kan medføre for de andre lejligheder.

Diskussionen på sidste års GF gik på de særlige forhold vi har i vores gård, som er meget smal og med meget kort afstand til den modstående mur. I det første skema nedenfor er Københavns

Kommunes vejledende altandybder parret med afstanden mellem vores gårdfacade og den modstående mur for at give et indtryk af hvad vi kan regne med at få.

Vi har også fået lavet undersøgelser af den påvirkning en altan har for naboerne oppe, nede og til siden mht. reduktionen af lysmængden i lejligheden nedenunder og hvilken lydpåvirkning de omkringliggende lejligheder udsættes for.

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

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

Ejendommen søges opdelt i zoner.

Zone #	Lejligheder	Modstående forhold	Afstand til bebyggelse	Vejledende max. altandybde (KK)
1	5, tv.	Rækværk ca. 2 meter højt + naboejendomme	20 m	1.sal: 1,1 m 2. sal og op: 1,3 m
2	5, th. – 7, tv.	gavl til Nørrebrogade 66C, ca. 25-30 meter høj	6 m	1. sal: 0,7m 2. sal og op: 0,9 m (*)
3	7, th.	mur ca. 4 m høj	> 25 m	1,5 m (**)
4	9, th. – 13, tv. 11, 2. tv. 13, 2. tv.	mur ca. 4 m høj + KEA's bygning (trappeformet)	6 m 9, th.: Næsten helt åben Ved 9, tv. – 11, th.: 2.sal: ca. 15 m – 11 m; 3.sal: ca. 19 m – 15 m; (4.sal; ca. 25 m – 19 m) 11, 2. tv.: 14 m (næsten fri af terrasse) 13, 2.tv.: 13 m (ingen terrasse)	1.sal: 0,7 m 2.sal og op: 0,9 m(*) Evt. større altandybde grundet trappeform på modstående bygning.
5	13, th. – 17, th.	gavl mod KEA ca. 20 m høj	6 m	1. sal: 0,7m 2. sal og op: 0,9 m (*)
6	19, tv. – 19, th.	Rækværk ca. 2,2 m højt + naboejendom	> 25 m	1,5 m (**)

(*) I KK's Retningslinjer er angivet en vejledende altandybde på 0,9 meter ved en afstand af 8-10 m til modstående bygning. KK kan altså have forbehold til dybden på altanerne hvor afstanden til modstående bygning er ca. 6 m.

(**) Ifølge KK kan en dybde på 1,5 m betyde en væsentlig forringelse af lysindfaldet i forh. til en dybde på 1,3 m.

KK har normalt forbehold for symmetri på gadefacaden, men er mere imødekommende overfor varierende altanstørrelser på gårdfacaden. Kan ikke finde noget om altaner; kun et om antal vinduer der må dækkes afhængigt af antal vinduer i lejligheden.

Vi foreslår at vi beregner forhold ud fra de vejledende altandybder. Der kan søges om dispensation for dybere altaner. Der er ikke vinduer mod gården på modstående bygninger, som er 6 meter væk.

Det er dermed kun ejendommen der påvirkes med nedsat dagslys i underliggende lejligheder til altaner, såfremt der søges om en større altandybde. Dette skal dog afstemmes med KK. Den vejledende altanbredde hos KK er afhængig af det samlede antal vinduer i den underliggende lejlighed. Vore lejligheder har varierende værelsesfordeling med 1-6 værelser. (Fra Jahns undersøgelse af lysforhold).

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

Københavns Kommunes regler siger:

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.

Lysforholdene i gården

Vores gård kan opdeles i 6 zoner alt efter hvor langt der er til muren overfor. Jo længere der er til muren overfor jo dybere altan accepterer KK, fordi skyggeeffekten af muren overfor bestemmer mængden af lys i lejligheden..

I zone 1 (5, tv.) er der 20 meter til modstående bygning og godt lys.

I zone 3 (7, th.) og zone 6 (19, tv og 19, th.) er der helt åbent overfor.

I zone 4 (9, th til 13, tv.) Der er næsten helt åbent overfor ved 9, th. Fra 9, tv. til 11, th. trappevise 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.

I zone 2 (5, th. og 7, tv) og zone 5 (13, th. til 17. th.), ligger de store gavle 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.

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.

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, men den vil påvirke negativt.

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.

Konklusion og forslag

Hvilke muligheder har hver enkelt lejlighed (dybde og længde af altan) i lyset af Københavns Kommunes standardkrav om afstand til modstående mur, lyspåvirkning af underliggende lejlighed og antal vinduer i underliggende lejlighed.

Vi har bedt altan.dk om at give deres bud på hvad de anser som muligt at få tilladelse til at sætte op i Københavns Kommune. Her følger hvad de mener vi vil kunne søge om:

Der kan laves franske eller spanske altaner ved alle lejligheder fra stuen til 4. sal. En fransk altan er en altandør med et rækværk foran. En spansk altan er en lille repos på ca. 25-30 cm med rækværk foran altandøren.

Ønsker man en altan med større dybde, er der kun følgende muligheder

Zone 1, 5, tv.: 1. – 3. sal: Dybde 1,30 m. Længde 4 m.

Zone 2, 5, th. – 7, tv.: Kun franske el. spanske altaner

Zone 3, 7, th.: 2. – 3. sal: Dybde 1,50 m. Længde 4 m

Zone 4, 9, th – 13, tv.: 3. sal: Dybde 1,10 m. Længde 3 m i 9, 3. th., 9, 3. tv., 11, 3. th. og 11, 3. tv. Længde 2 m i 13, 3. tv.

9, 2. th.: Dybde 1,10 m. Længde 3 m.

9, 2. tv.: Dybde 1,10 / 0,9 m. Længde 3 m.

11, 2. th.: Dybde 1,10 / 0,9 m. Længde 3 m.

11, 2. tv.: Dybde 1,10 / 0,9 m. Længde 2 m.

13, 2. tv.: Dybde 1,10 m. Længde 2 m.

Zone 5, 13, th. – 17, th.: Kun franske el. spanske altaner

Zone 6, 19, tv. – 19, th.: 1. – 3. sal: Dybde 1,50 m. Længde 2 m (6 altaner)

Vælger vi dette forslag vil der imellem to 2-værelses lejligheder og de 3-værelses lejligheder som støder op til henholdsvis en 2-værelses (13, tv. – 11, tv.) og en 3 ½ - værelses (9, th. – 7, th.) blive mellem 0,5-1 meter mellem de to altaner, når vi regner med at altanen på 3 m skal laves ud for begge vinduer.

Ved de 3 ½ - værelses lejligheder (7, tv. – 5, th.) vil afstanden kunne blive mellem 0,7-1,7 m hvis vi regner med at altanen på 4 m skal laves ud for vinduerne i det store værelse og det lille kammer.

Undersøgelse af de lokale lydforhold før og efter opsætning af altaner

Københavns Kommune beskæftiger sig med lys, ikke med lyd, men som nogle af os har lagt mærke til, er der meget lyd i gården, og det er let at høre hvad der tales om i gården når et vindue er åbent på en af etagerne. Vi besluttede derfor på sidste års GF at lydforholdene i gården skulle undersøges 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 naboledigheder på 1. sal i nr. 15 og 17.:

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 lydets 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. En lejlighed med altan vil tydeligt påvirke lejligheder uden altan, ovenover, ved siden af og nedenunder.

SWECO blev også bedt om at undersøge den lydlige påvirkning af omgivelser hvor en altan er omgivet af et køkkentrappehus 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 trappetårn, viser, at **trappetårnet dæmper lydets udbredelse med mindst 17 dB mere end mellem altaner i naboledigheder uden trappetårn. Denne forskel vil opleves som om at lydstyrken er min. 4 gange svagere end mellem altaner i naboledigheder uden trappetårn.***

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

Undersøgelsen nævner at et trappetårn 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 trappehusene gælder kun sideværts, ikke op og ned.

Afsluttende bemærkninger

Der er to ting hver andelshaver skal tage stilling til. Dels **forslaget med fed** under afsnittet **Konklusioner og forslag**, om man ønsker altaner i vores ejendom i den udstrækning som Københavns Kommune giver mulighed for, dels om resultaterne af lydundersøgelsen skal spille en rolle for beslutningen om at opsætte altaner.

Kilder og undersøgelser

Københavns Kommune har nogle generelle retningslinier 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'

'Vejledende standardstørrelser – konsekvenser for dagslys'.

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

'Altaner og tagterrasser – retningslinier for altaner og tagterrasser'

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

Desuden har vi fået lavet en undersøgelse af lysforholdene i vores ejendom 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

Yderligere har vi fået lavet en lydundersøgelse af SWECO,

'AB Peter Fabers Gade – 2200 Kbh. N. Vurdering af lydudbredelsen fra altaner i gårdrum', som også ligger på foreningens hjemmeside

Forslag 5

I forbindelse med overdragelse af andelslejlighed er andelsboligforeningen berettiget til at etablere badeværelse i de lejligheder i foreningen hvor der ikke allerede er.

Bestyrelsen har fået udført tegninger af de fire typer af lejligheder vi har, hvor badet er tegnet ind.

I de 3 ½ værelses lejligheder i nr. **5 og 7** er der to typer. Enten inddrager man hele kammeret som badeværelse eller man tager halvdelen af kammeret langs entreen og lægger den anden halvdel ind under enten soveværelset eller køkkenet.

Der er **to typer i 9 og 11**. Enten er toilettet placeret for enden af entreen, i 9, tv. og 11, th., eller til højre/venstre lige inden for hoveddøren før køkkenet.

I nr. **13-19** inddrager man toilettet og tager halvdelen af køkkenet, hvorefter der laves indgang til køkkenet fra værelset mod gården.

Hvis man allerede har lavet køkken på 5. sal i **4. sals lejlighederne**, vil det være hensigtsmæssigt at lave badeværelse i (en del af) det gamle køkken på 4. sal. Ellers i kammeret i nr. 5 og 7. I nr. 9 – 11 og 13-19 på samme måde som på de øvrige etager med mulighed for at inddrage noget af køkkenet.

Placeringen af toilet, håndvask og bad ligger fast, men køber vil få mulighed for at vælge materialer.

Forbedringsværdien af eksisterende badeforhold godtgøres af foreningen ifølge lejlighedsvurderingen.

Procedure: Når sælgers opsigelse er modtaget vil bestyrelsen gå i gang med at indhente tilbud og søge om byggetilladelse, således at håndværkerne kan gå i gang med det nye badeværelse så snart sælger er flyttet.

En normal overdragelse hvor sælger har lavet elsyn før opsigelsen sendes til bestyrelsen, kan sædvanligvis klares på "den-måned-hvor-bestyrelsen-modtager-opsigelsen" plus 3 måneder. I det

tidsrum vurderes lejligheden, overdragelsesaftalen udfærdiges og underskrives, hvorefter sælger afregnes for det aftalte beløb minus tilbageholdt beløb for fejl og mangler, pt. 50.000 kr.

I overdragelsesaftalen vil det nye badeværelse figurere med en pris som kan dække hvad det koster at opføre badeværelset, fx 250.000 kr. Dette beløb skal køber betale ved underskrivelse af overdragelsesaftalen. (Det vil fremgå af aftalen at dette beløb vil blive efterreguleret når badeværelset står færdigt, og der kan laves et samlet regnskab over hvad badeværelses har kostet. Så køber kan enten få penge tilbage eller skulle efterbetale et beløb hvis køber har haft specielle ønsker til badeværelset, som har fordyret det.).

Vi regner med at opførelsen af nyt badeværelse vil tage to-tre måneder. I den tid der tager at bygge badeværelset, typisk, tror vi, 3 måneder, vil foreningen stå for huslejen indtil lejligheden igen er beboelig. Som ved en almindelig overdragelse skal resten af købesummen være indbetalt senest en uge før lejligheden er klar til indflytning. Det er således foreningen der afregner til sælger og lægger pengene ud indtil køber kan flytte ind.

Se tegningerne på foreningens hjemmeside <http://www.peterfabersgade.dk/bad->

Forslag 6 **Omprioritering**

Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af de i foreningens ejendom indestående lån.

Begrundelse: Ovenstående er begrundet i en afgørelse fra Østre Landsret, der bestemmer, at en låneomlægning - uanset hvor fordelagtig den er - ikke er et led i den daglige drift, og derfor kræver generalforsamlingens godkendelse. Hvis en låneomlægning i årets løb bliver aktuel, vil medlemmer blive orienteret herom.

Forslag 7 **Vederlag til bestyrelsen**

Bestyrelsen modtager et vederlag på kr. 70.000,00, idet bestyrelsen bemyndiges til selv at prioritere fordelingen af honoraret blandt bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i forhold til de enkeltes arbejdsopgaver i årets løb. Ved større arbejdsopgaver i årets løb kan bestyrelsen efterfølgende anmode generalforsamlingen om en forhøjelse af honoraret.

Forslag 8 **Vederlag til bestyrelsen ved overdragelse af andel**

Såvel køber som sælger betaler, udover administrators administrationsgebyr, et administrationsgebyr på kr. 1.000,00. Såfremt overdragelsen kompliceres som følge af sælgers eller købers forhold (dårlig vedligeholdelse), manglende tilladelser, reklamationer m.v.) kan beløbet forhøjes i forhold til den medgåede tid. Beløbet kan dog maksimalt forhøjes med kr. 1.000,00 for både køber og sælger. De nævnte administrationsgebyrer udbetales i honorar til bestyrelsen, der beslutter den indbyrdes fordeling.