

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Peter Fabers Gade 5-19
afholdt den 4. marts 2025

D A G S O R D E N :

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse.
4. Indkomne forslag.
 - a) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025.
 - b) Bestyrelsens forslag.
 - c) Andre forslag.
5. Valg.
6. Eventuelt.

Formand Anne Jul bød alle velkommen.

Ad. pkt. 1: Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Thea Vigel Rosleff fra Ejendomsadministrationen Andelsbo. Dirigenten udarbejder beslutningsreferat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og tillige beslutningsdygtig, idet 28 andelshavere var mødt op.

Ad. pkt. 2: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen. Bestyrelsen gennemgik de væsentligste punkter og besvarede spørgsmål fra andelshaverne.

Beretningen blev taget til efterretning, dog med en korrektion vedrørende maling/udskiftning af vinduer i 2028 under Langsigtet plan for vedligeholdelse/renovering. Den endelige version af beretningen er tilgængelig på Probo.

Ad. pkt. 3: Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024, herunder med en andelsværdi på 20.900 kr. pr. kvm.

Andelsværdiberegningen er som sidste år baseret på en valuarvurdering pr. 31. december 2023.

Der blev stillet spørgsmål til reservationen/hensættelse til større arbejder, som var steget med 1.095.000 kr. Administrator har efter generalforsamlingens afholdelse været i dialog med revisor herom. Der er tale om en teknisk postering, som er foretaget med henblik på at opnå de ønskede andelsværdier.

Årsregnskabet og andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen (bilag 4) var udsendt med indkaldelsen.

Ad. pkt. 4: Indkomne forslag.

a) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, herunder med en uændret boligafgift.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

b) Bestyrelsens forslag.

Bestyrelsens forslag 1 om arbejdsdage:

Dirigenten fremlagde forslaget, som blev motiveret af bestyrelsen. Der afholdes i år arbejdsdage søndag den 4. maj, søndag den 1. juni og lørdag den 30. august kl. 10-16. Hvis en andel ikke er repræsenteret på en fuld arbejdsdag, modtager den pågældende andelshaver en regning på kr. 750,00, der opkræves sammen med boligafgiften. Der dispenseres ikke fra dette.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag 2 om nedsættelse af et altanudvalg:

Dirigenten fremlagde forslaget, som blev motiveret af bestyrelsen. Forslaget blev drøftet, herunder vigtigheden af at inddrage beboerne i processen forud for udarbejdelse af et egentlig altanforslag.

Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for, 6 stemmer imod og 8 stemmer hverken for eller imod.

Følgende andelshavere meldte sig til altanudvalget på generalforsamlingen: Mia (5, 3. tv.), Dorrit (11, 2. tv.), Jesper (13, 2. tv.) og Hans Christian (15, 3. tv.).

Efter generalforsamlingen har bestyrelsesmedlem Bertram Jakobsen meldt sig til altanudvalget.

Bestyrelsens forslag 3 om tilladelse til at foretage omprioritering af foreningens lån:

Dirigenten fremlagde forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for og 2 stemmer hverken for eller imod.

Bestyrelsens forslag 4 om vederlag til bestyrelsen:

Dirigenten fremlagde forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag 5 om vederlag til bestyrelsen for overdragelser:

Dirigenten fremlagde forslaget, som efter ønske fra en andelshaver blev behandlet efter forslag 6.

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og 4 stemmer hverken for eller imod.

Bestyrelsens forslag 6 om ændring af proces ved overdragelser:

Dirigenten fremlagde forslaget, som efter ønske fra en andelshaver blev behandlet før forslag 5. Forslaget blev drøftet.

Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for, 3 stemmer imod og 5 stemmer hverken for eller imod.

Bestyrelsens forslag 7 om vedtægtsændring vedr. el- og vvs-attest ved overdragelser (se vedlagte for ordlyd):

Dirigenten fremlagde forslaget. Der blev stillet enkelte opklarende spørgsmål.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Da der ikke var kvalificeret fremmøde på generalforsamlingen med over 2/3 af andelshaverne til stede, men enstemmighed for forslaget, skal forslaget i henhold til vedtægterne til 2. og endelig vedtagelse på næstkommende generalforsamling.

Bestyrelsens forslag 8 om vedtægtsændring vedr. forandringer (se vedlagte for ordlyd):

Dirigenten fremlagde forslaget. En andelshaver havde stillet et ændringsforslag til formuleringen af § 10, stk. 2, som var udsendt forud for generalforsamlingen. Andelshaveren motiverede sit forslag.

Forslaget blev drøftet, herunder særligt formuleringen af § 10, stk. 2.

Der stemtes først om bestyrelsens forslag inkl. andelshaverens ændringsforslag. Forslaget blev forkastet, da der var 9 stemmer for, 6 stemmer imod og 13 stemmer hverken for eller imod.

Der stemtes dernæst om bestyrelsens forslag med følgende formulering af § 10, stk. 2 (det nye er understreget):

"Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn. På alle badeværelsesprojekter i foreningen skal en af bestyrelsen udpeget og/eller godkendt byggeteknisk rådgiver stå for projektering og myndighedsbehandling samt føre tilsyn under arbejdets udførelse efter de retningslinjer foreningen har opstillet."

Forslaget blev vedtaget med 22 stemmer for, 1 stemme imod og 5 stemmer hverken for eller imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde på generalforsamlingen med over 2/3 af andelshaverne til stede, men 2/3 flertal for forslaget, skal forslaget i henhold til vedtægterne til 2. og endelig vedtagelse på næstkommende generalforsamling.

Bestyrelsens forslag 9 om vedtægtsændring vedr. bytte af lejligheder (se vedlagte for ordlyd):

Dirigenten fremlagde forslaget. Forslaget blev drøftet.

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for, 2 stemmer imod og 2 stemmer hverken for eller imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde på generalforsamlingen med over 2/3 af andelshaverne til stede, men 2/3 flertal for forslaget, skal forslaget i henhold til vedtægterne til 2. og endelig vedtagelse på næstkommende generalforsamling.

c) Andre forslag.

Der var ikke indkommet øvrige forslag.

Ad. pkt. 5: Valg.

Ole Møs havde meddelt, at han opstillede som formand, men han kunne ikke deltage i generalforsamlingen. Dirigenten læste et indlæg fra Ole Møs op. Der var ikke øvrige kandidater til posten. En andelshaver stillede et mistillidsvotum mod at vælge en formand, der ikke var til stede på generalforsamlingen. Dette mistillidsvotum blev forkastet med 22 stemmer imod, 2 stemmer for og 3 stemmer hverken for eller imod (1 andelshaver havde forladt generalforsamlingen forud for behandlingen af dette punkt).

Som formand for 2 år blev Ole Møs valgt.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Anne Jul og Nicolai Bloch genvalgt.

Som suppleanter for 1 år blev Berit D. Christiansen og Jakob Rabe Petersen genvalgt.

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen konstitueret sig selv med sekretær og næstformand.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Ole Møs (2025-2027)
Næstformand:	Nicolai Bloch (2025-2027)
Sekretær:	Anne Jul (2025-2027)
Bestyrelsesmedlem:	Thinne Helleskov (2024-2026)
Bestyrelsesmedlem:	Bertram Jakobsen (2024-2026)

Suppleant: Berit D. Christiansen (2025-2026)
Suppleant: Jakob Rabe Petersen (2025-2026)

Bestyrelsen konstituerer sig på næstkommende bestyrelsesmøde med næstformand og sekretær.

Ad. pkt. 6: Eventuelt.

Der kunne intet beslattes under dette punkt. Forskellige emner blev drøftet, herunder at der var opbakning til afholdelse af en sommerfest og et loppemarked, som nogle andelshavere meldte sig til at arrangere.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen.

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

Referatet underskrives digitalt, se særskilt side.

For A/B Peter Fabers Gade 5-19:

Ole Møs

Nicolai Bloch

Anne Jul

Thinne Helleskov

Bertram Jakobsen

Som dirigent:

Thea Vigel Rosleff

Ad pkt. 4 b:

Bestyrelsen stiller følgende forslag til behandling på generalforsamlingen den 4. marts 2025:

Forslag 1 om arbejdsdage:

Der indkaldes til arbejdsdage i udvalgte weekender, som i år er: Søndag den 4. maj, søndag den 1. juni og lørdag den 30. august. Alle dage kl. 10-16.

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

Bemærk, at de opgaver, der tidligere har været varetaget af haveudvalget, nu laves på arbejdsdagene. Det gælder eksempelvis udplantning af nye planter og indkøb af flerårige planter og større plantekummer. Viceværten, Ragoon, får til opgave at vande planterne løbende.

Hvis en andel hverken er repræsenteret på en fuld arbejdsdag, modtager den pågældende andelshaver en regning på kr. 750,00, der opkræves sammen med boligafgiften. Der dispenseres ikke fra dette.

Forslag 2 om nedsættelse af et altanudvalg:

Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et altanudvalg bestående af 1 medlem af bestyrelsen samt 3-5 øvrige andelshavere med interesse for opsætning af altaner.

Altanudvalget forventes at:

- Mødes månedligt og indgå i løbende dialog mellem udvalgets medlemmer og med bestyrelsen såvel som med eksterne parter
- Om nødvendigt indhente nye tilbud på altaner til gården/gaden
- Inddrage beboerne i processen omkring behov/ønsker ift. altaner, herunder afholde et beboermøde
- Udarbejde forslag om altaner til generalforsamlingen 2026

Deltagelse i udvalget er ulønnet og fritager ikke medlemmerne fra deltagelse i en af foreningens sædvanlige arbejdsdage. Hvis færre end 3 andelshavere, udover et bestyrelsesmedlem, har tilkendegivet at ville være med i altanudvalget senest 14 dage efter generalforsamlingen, oprettes altanudvalget ikke, og bestyrelsen sætter projekt vedrørende opsætning af altaner i bero.

Man kan melde sig til altanudvalget ved at skrive en mail til bestyrelsen på peterfabersgade519@gmail.com. Tilmelding sker efter først til mølle-princippet.

Forslag 3 om tilladelse til at foretage omprioritering af foreningens lån:

Der er tale om et årligt tilbagevendende forslag. Såfremt det måtte vise sig hensigtsmæssigt inden næste generalforsamling, bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens lån.

Forslag 4 om vederlag til bestyrelsen:

Bestyrelsen bemyndiges til et vederlag på op til kr. 70.000,00, som bestyrelsen selv prioriterer fordelingen af blandt bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i henhold til de enkeltes opgaver i årets løb.

Forslag 5 om vederlag til bestyrelsen for overdragelser:

Foreningen kan opkræve kr. 1.000,00 hver fra køber og sælger for bestyrelsens arbejde i forbindelse med en overdragelse.

Ved komplicerede overdragelser kan bestyrelsen forhøje gebyret med kr. 1.000,00 for både køber og sælger.

Forslag 6 om ændring af proces ved overdragelser:

Bestyrelsen ønsker at få generalforsamlingens bemyndigelse til at overlade størstedelen af arbejdet ved overdragelser til foreningens administrator.

Forslaget stilles for at lette bestyrelsens arbejde og for at sikre en enklere og ens proces ved salg, som kommer både køber og sælger til gode. Ændringen betyder, at køber fremover skal betale et gebyr for overdragelsen til administrator.

Forslag 7 om vedtægtsændring vedr. el- og vvs-attest ved overdragelser:

Bestyrelsen foreslår, at der fremover stilles krav om, at der skal udarbejdes både el- og vvs-attest i forbindelse med overdragelse af en andel, således at det sikres, at evt. mangler udbedres ved overdragelser og at lejlighederne overdrages i lovlig stand. Foreningens praksis er pt., at der kræves el-attest, men dette fremgår ikke af vedtægterne.

Vedtægternes § 14 foreslås ændret således:

Nuværende § 14:	Ny § 14 (det nye er understreget):
Stk. 1 Som vederlag for overdragelse af en 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. 1 Som vederlag for overdragelse af en 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 er fastsat i foreningens seneste årsregnskab. Den af generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er bindende indtil en ny generalforsamling træffer beslutning om en anden andelsværdi, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris. 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.	Stk. 2 Pris opgjort efter nedenstående retningslinier: 1) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat i foreningens seneste årsregnskab. Den af generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er bindende indtil en ny generalforsamling træffer beslutning om en anden andelsværdi, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris. 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.

	<u>Stk. 3 Sælger skal for egen regning indhente el- og vvs-attest og har ansvar for udbedring af mangler anført i attesterne. El- og vvs-attest udarbejdes af en af bestyrelsen anvist autoriseret elektriker/vvs'er. Når el- og vvs-attest er anmærkningsfri, kan der indhentes en vurdering efter stk. 4.</u>
Stk. 3 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand besigtiger lejligheden og udarbejder vurderingsrapport med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Honorar til vurderingsmand betales af sælger.	<u>Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand besigtiger lejligheden og udarbejder vurderingsrapport med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Honorar til vurderingsmand betales af sælger.</u>

Nuværende stk. 4-7 bliver herefter stk. 5-8.

Forslag 8 om vedtægtsændring vedrørende forandringer:

Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne opdateres med udgangspunkt i ABF's standardvedtægt vedr. andelshavernes foretagelse af forandringer i lejlighederne. Grundet en ændring i retspraksis om ansvaret for forandringer udført af eller for andelshavere, foreslås det indført, at det fremgår af foreningens vedtægter, at ansvaret for et udført arbejde og for skader, der udgår herfra, ligger hos andelshaveren, sådan som foreningen altid har praktiseret dette ansvar.

Vedtægternes § 10 foreslås ændret således:

Nuværende § 10:	Ny § 10 (det nye er understreget):
Stk. 1 Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.	Stk. 1 Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden, <u>jf. dog stk. 2.</u> Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, <u>lokalplaner</u> og andre offentlige forskrifter. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen <u>senest 5 uger inden iværksættelse.</u>

Stk. 2 På alle badeværelsesprojekter i foreningen skal en af bestyrelsen udpeget og/eller godkendt byggeteknisk rådgiver stå for projektering og myndighedsbehandling.	Stk. 2 <u>Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.</u> På alle badeværelsesprojekter i foreningen skal en af bestyrelsen udpeget og/eller godkendt byggeteknisk rådgiver stå for projektering og myndighedsbehandling.
	Stk. 3 <u>Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er først tilsyn efter stk. 2. I tilfælde hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.</u>
	Stk. 4 <u>Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 16.</u>
	Stk. 5 <u>En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.</u>

Forslag 9 om vedtægtsændring vedrørende bytte af lejligheder:

Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne ændres, så det fremgår, at det ved bytte af lejligheder kun er tilladt med et 2-partsbytte, dvs. hvor en andelshaver ønsker at bytte bolig direkte med en ny andelshaver.

På nuværende tidspunkt er der ikke noget i vedtægterne, der er til hinder for, at der sker 3-partsbytter, hvor en andelshaver kan bytte bolig med en anden, der kan bytte bolig med en ny andelshaver. Bestyrelsen finder dette uhensigtsmæssigt, fordi foreningen har en venteliste, som bør følges. 2-partsbytte er desuden den eneste form for bytte, der tillades i henhold til lejelovens regler.

Vedtægternes § 13, stk. 2, nr. 1 foreslås ændret således:

Nuværende § 13, stk. 2, nr. 1:	Ny § 13, stk. 2, nr. 1 (det nye er understreget):
Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller omfattes af reglerne i §15.	Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller omfattes af reglerne i §15. <u>Ved bytning af bolig forstås bytte mellem 2 parter, hvor den fraflyttende andelshaver indstiller den, der byttes bolig med, som ny andelshaver. Bytte mellem 3 eller flere parter tillades ikke.</u>

Sendt til bestyrelsen d. 24/2-2025

Forslag om tilføjelse til forslag 8 om vedtægtsændringer vedr. forandringer

§ 10 Stk 2. I forlængelse af bestyrelsens ændringsforslag sidste punktum foreslår jeg tilføjet det understregede:

På alle badeværelsesprojekter i foreningen skal en af bestyrelsen udpeget og /eller godkendt byggeteknisk rådgiver stå for projektering og myndighedsbehandling samt føre tilsyn under arbejdets udførelse efter de retningslinjer foreningen har aftalt med bygningsingeniør Flemming Lind Larsen.

I forlængelse af det foreslår jeg at § 17 i foreningens husorden slettes.

Notat fra Flemming Lind Larsen: "Tilsynsordning – badeværelser", dateret 27-06-2023, vedlægges.

Begrundelse.

I en tidligere sag om fejl på et badeværelse hvor bestyrelsen overvejede at anlægge et privat søgsmål mod andelshaveren ifølge foreningens husorden § 17, blev det frarådet af advokat Anne Munch, Andelsbo. Begrundelsen var at en dommer ikke ville tage hensyn til en paragraf i husordenen fordi den manglede præcise angivelser af hvad foreningen krævede. Hun foreslog yderligere af det blev indskrevet i vedtægterne præcist hvad det var foreningen krævede.

Det er meget væsentligt ved opførelse eller reparation af eksisterende badeværelser at alle bygningsforskrifter følges nøje, således at uhensigtsmæssigheder eller direkte forkerte konstruktioner opdages i tide og kan rettes løbende. Når badeværelset står færdigt, er det ikke muligt at opdage fejl og mangler, hvilket foruden udgifter for lejlighedens indehaver kan medføre skader på underliggende lejligheder med udgifter for andre lejligheders beboere. I værste fald kan det medføre udgifter for en senere andelshaver i lejligheden.

Det er derfor vigtigt at tilsynet bliver taget alvorligt under arbejdet med badeværelset.

Husordenens §17 lyder som følger:

Ved byggearbejder i lejlighederne skal foreningens vejledninger følges. De kan altid findes på foreningens hjemmeside www.peterfabersgade.dk. De generelle retningslinier for forandringer i lejligheder, herunder for indretning/renovering af badeværelse skal følges. Hvis retningslinierne ikke følges, kan bestyrelsen kræve retablering til oprindelig stand, eller udbedring til ny lovlig stand uden udgift for foreningen. Manglende overholdelse af retningslinierne anses som væsentlig overtrædelse af foreningens regler.

Vh Søren,

Peter Fabers Gade 11, 4. tv.

Til beboerne i A/B Peter Fabers Gade 5-19
Peter Fabers Gade 5-19
2200 København N



LARSEN & SØNDERGAARD
BYGGERÅDGIVNING A/S
Arkitekter & Ingeniører
H. C. Ørstedes Vej 33
1879 Frederiksberg C
Telefon 33 24 34 70
Bank: Sydbank
Kontonr. 8075 0188544
CVR nr. 76349819
www.ls-b.dk

Vedr.: Peter Fabers Gade 5-19
Emne: Tilsynsordning - badeværelser

Dato: 27-06-2023
Sag nr.: 18164
Int.: FL/fl
E-mail: fl@ls-b.dk

Når der etableres/totalistandsættes/repareres/renoveres badeværelser i de enkelte lejligheder, har det vist sig vanskeligt for Foreningens bestyrelse at påse, om arbejdet udføres så gældende bygningslovgivning, normer og forskrifter i øvrigt overholdes, således at ejendommen til stadighed holdes i god stand til alle andelshaveres bedste. Foreningen har derfor besluttet at en bygningssagkyndig skal foretage tilsyn med arbejdets udførelse på kritiske punkter i processen, når en andelshaver ønsker at etablere/totalistandsætte/reparere/renovere badeværelse i lejligheden. Tilsynsordningen er en betingelse for foreningens accept af udførelsen og er alene foreningens kontrolfunktion der skal sikre at arbejdet kan afsluttes med et notat der bekræfter badeværelsets lovlighed og dermed værdi som en forbedring i lejligheden. Tilsynsordningen er ikke en overdragelse af andelshavers bygherrerolle og det er således andelshavers ansvar at sikre at den følges.

Den bygningssagkyndige skal således på vegne af bestyrelsen godkende det pågældende projekts tekniske indhold og efterfølgende besigtige arbejdes udførelse 4 gange med efterfølgende mangelnotat og afslutningsvist et slutnotat.

Kontroltidspunkterne ved etablering er følgende:

A) Projektmateriale omfattende tegninger og beskrivelse af det påtænkte projekt fremsendes til den byggesagkyndige for screening og teknisk godkendelse.
Fremsendes på fl@ls-b.dk hvorved aftalen om kontrol opstartes.

Efter bestyrelsens fuldmagt til projektets igangsættelse foretages følgende tilsyn:

B1) Når nedrivningen/blotlægningen er foretaget klar til opbygning. Omfatter kontrol af bjælkeplaceringer og tilstanden af etageadskillelsen, vægge og loft. Fastlæggelse af installationsføringer.

B2) Når der er etableret gipsindskud og montering af tremler er foretaget/pågår samt når afløbsinstallation er monteret. Omfatter kontrol af indskuddet og herunder fugning. Indmåling af tremler og kontrol af faldopbygning på gulv. Kontrol af vægge. Kontrol af eksisterende loft.

B3) Når vandtæt lag er udført, før fliser monteres. Omfatter besigtigelse af udført vådrumssikring herunder opkant ved dør.

B4) Slutbesigtigelse når alle arbejder er afsluttet. Omfatter kontrol af fald på flisegulv samt gennemsyn af installationer og herunder ventilation mv.

I tilfælde af totalstandsættelse/renovering/reparation afgør den byggesagkyndige omfanget ud fra den beskrivelse af arbejdsomfang der skal fremsendes.

Som bygningssagkyndig er valgt:

LARSEN & SØNDERGAARD BYGGERÅDGIVNING A/S, Arkitekter & Ingeniører
H.C. Ørstedes Vej 33
1879 Frederiksberg C
Mail: fl@ls-b.dk
Tlf. 26723476

Fremover vil Foreningens accept af at der etableres/totalstandsættes/repareres/renoveres badeværelse i den enkelte lejlighed, således være betinget af, at andelshaveren afholder omkostninger til den bygningssagkyndiges tilsyn.

Prisen er vedr etablering pr. 01-06-2023 fastsat ud fra et forventet tidsforbrug på 5 timer á kr. 1.250,- i alt kr. 7.500,- inkl. moms. Timeforbruget kan variere, hvis der ifm. arbejdets gennemførelse begrundet må skrives længere mangelredegørelser eller stilles krav om omgørelse af fejlagtigt udførte arbejder. Sådanne fejlagtige udførelser kan også medføre gentagelse af besigtigelse.

Omkostningen kan medtages som en del af den forbedring badeværelset udgør.

Venlig hilsen

**LARSEN & SØNDERGAARD
BYGGERÅDGIVNING A/S**

Flemming Lind Larsen
Ingeniør m. IDA

List of Signatures

Referat 117 inkl. forslag (version 3).pdf

Name	Role	Method	Signed at
Ole Carsten Møs	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)	MitID	2025-03-31 15:21
Thinne Olivia Feline Helleskov		MitID	2025-04-04 12:36
Bertram Sofus Jakobsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)	MitID	2025-04-01 08:11
Thea Vigel Rosleff		MitID	2025-03-25 11:05
38df5b51-b71b-4848-912e-e8d92a1fdb10	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)	MitID	2025-03-25 10:52
Anne Jul	Dirigent	MitID	2025-03-25 12:58
	Næstformand På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)		
	Sekretær På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.