

Med henvisning til vedtægternes § 18 indkalder bestyrelsen hermed til

Ordinær generalforsamling
der afholdes

Tirsdag den 4. marts 2025 kl. 19:00
i Lille Sal, Johannesgården, Blegdamsvej 1B.

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning, se vedhæftede.
3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse.
4. Indkomne forslag
 - a) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025.
 - b) Bestyrelsens forslag, se vedhæftede.
 - c) Andre forslag.
5. Valg. På valg til bestyrelsen er i år:
Formand for 2 år.
2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
2 suppleanter for 1 år.
6. Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet under pkt. 4 c, Andre forslag, skal indleveres skriftligt til bestyrelsen senest 8 dage inden generalforsamlingen, gerne på mail til peterfabersgade519@gmail.com.

Sammen med denne indkaldelse uddeles årsregnskab 2024 med budget for 2025 samt bestyrelsens forslag. Centrale nøgleoplysningstal er også vedhæftet indkaldelsen.

Med venlig hilsen
P.B.V.
Anne Jul

Mht. stemmeret henvises der til reglerne i foreningens vedtægter §§ 19 og 20:

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

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

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.	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.

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>