

# E/F Peter Fabers Gade 24-30

## Referat af ordinær generalforsamling torsdag den 28. september 2023 kl. 17.00

På generalforsamlingen var repræsenteret 9 stemmeberettigede ejere, hvilket udgjorde et samlet fordelingstal på 594 ud af 3.200.

Herudover var Boligexperten Administration A/S repræsenteret ved administrator Heidi-Gry Jaqué.

Generalforsamlingen blev afholdt hos Boligexperten, Vesterbrogade 12, 1620 København V.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af budget.
4. Forslag  
Bestyrelsen stiller forslag om stigning i fællesbidrag på 10% fra 1. januar 2024.
5. Valg af bestyrelse, herunder valg af formand
6. Valg af administrator.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

De fremmødte blev budt velkommen af bestyrelsen.

### **Ad punkt 1: Valg af dirigent**

Heidi-Gry Jaqué blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad punkt 2: Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor**

**Bestyrelsens beretning 2022** blev fremlagt af Mads Aaris og er vedhæftet nærværende referat.

***Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.***

**Foreningens regnskab for 2022** blev herefter gennemgået af administrator.

Årets underskud på 202.627 kr. var en følge af planlagt ekstraordinær vedligeholdelse omkring omfangsdræn.

Årets resultat blev overført til egenkapitalen.

Bestyrelse og administrator oplyste at specifikationerne på regnskabets side 11 og 12 startende med årsregnskab 2023, vil udgå, da der er mindre uafklarede unøjagtigheder i de opgjorte beløb, der er mere end 20 år gamle.

Opgørelserne er ikke relevante, da alle ejere ifølge vedtægterne har andel i, har andel i foreningens formue efter deres fordelingstal.

***Årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget.***

### **Ad punkt 3: Forelæggelse til godkendelse af budget**

Budgettet med et budgetteret overskud op 3.255 kr. blev gennemgået og sat til afstemning.

***Budgettet blev enstemmigt vedtaget.***

### **Ad punkt 4: Forslag**

Bestyrelsen stiller forslag om stigning i fællesudgifter på 10% pr. 1. januar 2024, for at imødegå de mange stigende ejendomsudgifter.

***Forslaget blev enstemmigt vedtaget.***

Bestyrelsen oplyste endvidere, at det er planlagt at der stilles forslag om 3% stigning årligt, grundet den genelle prisudvikling.

Forslaget vil blive fremlagt til afstemning på ordinær generalforsamling 2024, og stigningen vil blive foreslået effektueret fra 1. januar 2025.

### **Ad punkt 5: Valg af bestyrelse, herunder valg af formand**

Bestyrelsen skal ifølge vedtægterne bestå af 3-5 medlemmer, som er på valg for et år ad gangen. På valg var derfor formand Mads Aaris samt bestyrelsesmedlemmer Holger Rasmussen, Selma Ilsing samt Ingo Jensen som alle modtog genvalg

Som suppleant opstillede Caroline Ferløv.

Bestyrelsen består af:

Mads Aaris	Formand	På valg i 2024
Holger Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Selma Ilsing	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Ingo Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Caroline Ferløv	Suppleant	På valg i 2024

**Ad punkt 6: Valg af administrator**

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt som administrator.

**Ad punkt 7: Valg af revisor.**

DataRevision v/ Per Larsen blev genvalgt som revisor.

**Ad punkt 8: Eventuelt.**

Følgende punkter blev behandlet under eventuelt:

Det blev foreslået at male vaskerummet.

Tørretumblere går nogle gange ud – det er vigtigt at huske at rense filteret hver gang tørretumbler benyttes.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt.

## **Bestyrelsens beretning**

Generalforsamlingen for 2022 afholdes i år senere end normalt, da vi har oplevet et højt elforbrug, som bestyrelsen ønskede at få kortlagt forud for fremlæggelse af årsregnskab og forventningerne til næste års budget. Det høje forbrug har vist sig at være en fejl på el-tracing af tagreuder og er nu løst.

### Stigning af fælles bidrag

Inflation og stigende energipriser gør at foreningens udgifter er steget. For at sikre sammenhæng mellem foreningens indtægter og udgifter ønsker bestyrelsen at hæve fælles bidraget med 10% med virkning fra 1. januar 2024.

Bestyrelsen vil allerede nu varsle en forventet årlig stigning på 3%. Stigning af fælles bidraget tages op på generalforsamlingen hvert år som et fast punkt på dagsordenen.

### Rekruttering til bestyrelsen

Ved sidste års generalforsamling godkendte foreningen, at forældrekøbs-børn nu kan stille op til bestyrelsen. Bestyrelsen vil i den anledning gerne opfordre alle der kunne have en interesse i bestyrelsesarbejdet i at melde sig. Hvis I er interesseret i at høre mere om arbejdet, er I meget velkomne til at kontakte formand Mads Aaris via probø, på aarismo@gmail.com eller tlf. 41701323.

### Naboskab

Det er en gammel ejendom og det betyder at der er lydt mellem lejlighederne. Bestyrelsen vil gerne opfordre alle beboerne i ejendommen til at respektere hinanden og at ejendommen er lydt.

### Facebook gruppe

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle beboere til at blive medlem af foreningens facebookgruppe "Peter Fabers Gade 24-30". Her kan man få svar på praktiske spørgsmål og dele oplysninger, som vedrører andre beboere i foreningen.

Linket til gruppen er følgende:

<https://www.facebook.com/groups/1008009416316906>

### Navngivning af loftrum

Foreningens beboere opfordres til at sætte en seddel op på deres loft- og kælderrum med navn, adresse og telefonnummer, så beboeren kan kontaktes i tilfælde af at bestyrelsen skal besigtige bygningens stand. Eller tage affærde i tilfælde af vandskade.

### Fugt i lejligheder

Viceværten har været kaldt ud til lejligheder, der døjer med fugt og opblomstrende skimmel. Bestyrelsen vil gern opfordre ejere og beboere der døjer med fugt og skimmel til at følge disse råd:

- Få installeret mekanisk sug på badeværelset og sørg for løbende at rense det.

- Få installeret emhætte i køkkenet.
- Undgå at tørre tøj i lejligheden. Tøj som ikke kan tørres i tørretumbleren bør tørres mens der ventileres, ellers forbliver fugten i lejligheden
- Luft ud, gerne 2-3 gange dagligt, og så der er et godt gennemtræk.

### Fugt i kælder og køkkentrapper

I kælderen måles luftfugtigheden til at være lige på grænsen af det acceptable niveau for at undgå opblomstring af skimmel mm.. Foreningen har over en årrække foretaget adskillige tiltag for at imødekomme problematikken, og der er også sket en bedring. Dog er dette ikke tilstrækkeligt og niveauet holdes i øjeblikket nede ved hjælp af affugtere. Bestyrelsen ønsker i denne sammenhæng at etablere dræn mod gaden og i kælderen for at få fugtniveauet ned. I forbindelse med at vi har fået lavet dræn langs facaden ud for nr 24 -28 og supplerende internt i kælderen i nr 24 og 26 sam opsat flere ventilatorer er fugtniveauet faldet mærkbart, men man skal stadig være opmærksom på at ting der opbevares i kælderen skal anbringes på paller og med en afstand til ydervægge på 10cm for at ventilationen kan virke og evt. Kondensfugt kan blive ledt væk.

Lugten af kælder er også blevet reduceret kraftigt.

### Varmeforbrug

Varmeforbruget forsøges nedbragt med et par procent v.h.a. bedre styring af varmecentralen. Vand og elforbrug. Også i det nye år er der fokus på dette.

### Badeværelser

Bestyrelsen opfordrer beboerne til at få rensed afløbet fra bruseren. Især hår medfører at afløbet hurtigt kan blive tilstoppet og vandet derfor ikke ledes væk som det skal. Det har sidste år medført en vandskade, som heldigvis blev håndteret, inden større skade var sket.

### Større vedligehold planlagt i 2022

Følgende større vedligeholdelsesopgaver som er udført i 2022 omfatter følgende:

1. Ny belysning i foreningens kælder og vaskerum. Den gamle belysning er udskiftet med LED (energibesparende belysning). Derudover er der monteret sensorer for at undgå lys står tændt.
2. Flytning af hovedtavle og montering af bimåler. Hovedtavlen har uhensigtsmæssigt været placeret i en ejers lejemål i kælderen. Foreningen kan nu bedre følge med i foreningens elforbrug.

Status på planlagt vedligehold i 2021:

1. Renovering af bagtrapper  
Projektet er ikke gennemført som følge af, at bestyrelsen ønsker at omprioritere vedligeholdelses indsatsen.
2. Omfangsdræn og dræn i kælderen  
Projektet er gennemført og har allerede skabt resultater i form af lavere fugtmåling i kælderen, hvilket gør at kælderen kan holdes tør uden brug af affugtere. Projektet har omfattet isolering af kældervæg 24-28 mod gaden, da der på denne strækning ikke var isoleret. Ejerne i stueetagen burde kunne opleve en forskel på varmemeforbruget p.g.a. Den bedre isolering af kælderen mod gaden.

## Holger Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Holger Kjærulf Rasmussen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F Peter Fabers Gade 24-30 (466)  
ID: d12c72c4-364f-4ab6-a593-902ec67ba8f3  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2023 kl.: 14:15:24  
Underskrevet med MitID



## Heidi-Gry Jaqué

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Heidi-Gry Jaqué  
Administrator  
ID: 5ab07f1d-a8ef-4610-8bdd-9e3e8265cc78  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2023 kl.: 09:16:29  
Underskrevet med MitID



## Heidi-Gry Jaqué

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Heidi-Gry Jaqué  
Dirigent  
ID: 5ab07f1d-a8ef-4610-8bdd-9e3e8265cc78  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2023 kl.: 09:16:29  
Underskrevet med MitID



## Mads Ole Aaris

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mads Ole Aaris  
Bestyrelsesformand  
På vegne af E/F Peter Fabers Gade 24-30 (466)  
ID: 2319df92-8dd6-413b-b62c-af1ad1da52eb  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2023 kl.: 18:22:26  
Underskrevet med MitID

