Bestyrelsens beretning for 2019

Andelskronen

Foreningens formue er 90.594.478 kr. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 14.600 kr. som svarer til en samlet værdi af vores lejligheder på 79.459.040 kr. Det er en forøgelse af andelskronen på 500 kr. i forh. t. sidste år. Det er noget mere end afdraget på kreditforeningslånet, så vi bruger noget af reserven, som ender på 11.135.438 kr. Sidste år var reserven på lidt over 13 mio.

Ejendommens værdi er uændret i forhold til sidste år, 100 mio. kr. Det er værdien fra den seneste offentlige vurdering, og det ser ikke ud til at der kommer en ny offentlig vurdering før i 2024, ifølge den seneste udmelding fra skatteministeren. Indtil da må vi tære på reserven hvis vi vil have stigninger i andelskronen som ligger over det årlige afdrag på vores lån. Med boligministerens forslag om skærpelse af § 5, stk. 2 i lejeloven er der opstået usikkerhed om hvor meget det vil berøre værdiansættelsen af andelsboligejendomme, så alene af den grund er det en god ide af have en reserve af en vis størrelse. Det gælder især ved valuarvurderinger. Vi holder fast ved den offentlig ejendomsvurdering, så der er ikke stor risiko for at det vil berøre vores forening.

Planlagt vedligeholdelse/renovering i 2020

- sat ekstra tryk på det kolde og varme vand (udført januar 2020) ca. 80.000 kr
- gårdrenovering
- eventuelt strømpeforing af vores kloaksystem, 443.020 kr. ex. moms
- oppudsning af mur i cykelskure (sammen med gårdrenoveringen)
- energimærkning. Det er ti år siden vi fik lavet en rapport, så det er tid; og det er lovpligtigt

og de følgende år, fx

- maling af hovedtrapper og istandsættelse af køkkentrapper
- nye indgangsdøre og nye mellemgangsporte
- male køkkentrappevinduer udvendig

Fremtidige renoveringer og forbedringer af ejendommen

Hvilke forbedringer af ejendommen skal vi lave de næste 5-10 år?

Lånet vi optog for at udskifte taget og give 4. sals lejlighederne en ekstra etage på 5. sal, er nu nede på godt 5.1 mio., og vil være udbetalt om 6 år. Renten på lån er meget lav for øjeblikket, så der kunne være mening i at optage et lån hvis renten begynder at stige. Jo lavere rente, jo mere kan vi få lavet for pengene. Vi gjorde det samme da vi vidste vi skulle udskifte taget og udvide 4. sals lejlighederne. Optog et lån på 10 mio. som vi efter et par år brugte noget af til at sætte kældrene i stand, så indholdet af loftrummene kunne flyttes ned i de nye kælderrum. Resten af lånet brugte vi til at betale de første afdrag under byggeriet. Derved sparede vi en masse renteudgifter, fordi det først var nødvendigt at trække på kassekreditten efter 5 måneders arbejde.

Under arbejdet med malingen af vore vinduer, gik jeg rundt med en bygningsingeniør både for at kontrollere malingen, og for at se hvad der trænger til at blive vedligeholdt eller udskiftet på ejendommen. Der er nogle reparationer der skal laves når vi næste gang får stillads op.

- stopningen/isoleringen omkring vinduer er mange steder i dårlig stand og skal skiftes.
- undersøge om udsmykningen under taget sidder fast. Der er et par stykker der skal skiftes, men de er ikke ved at falde ned! Afrensning af gesimsbånd og cementbånd på facaden.
- check 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. Check om de skal skiftes.

Ovenstående er noget der skal laves, men hvad med større forbedringer, fx solceller på taget for at reducere udgiften til el i ejendommen. Eller hvad med elevatorer. Eller lydisolering af især de to-værelses-lejligheder hvor to lejligheder kun er adskilt af en pudset bræddevæg. Det kunne eventuelt gøres ved en

overdragelse. Det kunne klares som ved badeværelserne, at foreningen står for det hvorefter det bliver lagt ind som en forbedring af lejligheden som køberen betaler for.

Andre steder er gulvene nedslidte efter at være afhøvlet et par gange, så not og fer ikke længere holder gulvbrædderne sammen. Indskudsleret er faldet sammen, så der er også behov for isolering og nyt gulv. Samme måde at gøre det på som ved lydisolering af vægge og opførelse af badeværelser, dog skulle foreningen betale for isoleringen, og andelshaveren for det nye gulv som går ind som en forbedring.

Hvad mener du om ovenstående? Hvad har du af forslag eller ønsker?

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 2019

- repareret vore kloaker efter TV-inspektionen sidste år ved brug af 'strømpeforing'
- udvendig maling af alle vinduer i ejendomme, undtagen dem i køkkentrappehusene
- udvidelse af den sidste 4. sals lejlighed, 7, 4. th. Dermed er tagudvidelsen fra 2009/10 afsluttet
- udført badeværelse i 11, 1. tv. og 19, st. tv. (Foreningen styrer arbejdet og lægger ud.)

Ejendommens vandforbrug i 2018

År	Koldt vand	Varmt vand	Totalt vandforbrug	Pris forbrug
2019	**2763 m³**	**1305 m³**	**4068 m³**	**158.765 kr.**
2018	2616 m³	1257 m³	3873 m³	162.420 kr.
2017	2731 m³	1463 m³	4194 m³	163.259 kr.
2016	2610 m³	1392 m³	4002 m³	153.411 kr.
2015	2858 m³	1674 m³	4532 m³	171.069 kr.

Vi har ikke individuelle målere på det kolde og det varme vand, dvs. ejendommen betaler for foreningens samlede vandforbrug til forsyningsselskabet HOFOR.

Vi har fået sat pumpe på det kolde og det varme vand i januar 2020 for at få ordentlig tryk på vandet alle steder. Vi har til gode at finde ud af om det medfører et større vandforbrug.

Et par opfordringer til hvad du selv kan gøre for at spare på vandet:
- meld vandspild til bestyrelsen så snart du opdager det. Det kan være dit toilet der løber, dit blandingsbatteri der drypper eller du kan høre at der vedvarende løber vand i faldstammen.

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.

Husk ved alle henvendelser til bestyrelsen altid at skriver både dit telefonnummer og din e-mail adresse, så bestyrelsen kan kontakte dig.

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 2019

Vi har brugt 498 MWh, praktisk taget det samme som forrige år. Rekorden er stadig 477 MWh fra 2014.

Vi har haft en fin afkøling på fjernvarmen på 44,51^0. Københavns Energi betragter 31^0 som neutralværdi, så vi får penge tilbage for ekstra fin afkøling, kr. 36.295 kr.

Når fjernvarmeregnskabet er 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.

År:	**2019**	2018	2017	2016	2015
Fjernvarmeforbrug, MWh:	**498**	495	537	509	505
Udgift (inkl. moms), kr.:	**410.398**	402.223	429.576	410.570	410.258

På mine ture rundt på stilladset under malerarbejdet var det overraskende at se så mange der tørrer tøj i lejligheden. Det skaber et dårligt indeklima, og der er mange ting i lejligheden der suger fugt, bl.a. tæpper og tøj. I en lejlighed så jeg åbne vinduer samtidig med at termostaten ikke var skruet ned!! Det kunne virkelig mærkes hvor meget varm luft der strømmede ud, mens jeg stod og lunede hænderne ved vinduet. Det er et voldsomt ressourcespild og hæver varmeudgiften for alle i foreningen.

Tænk over det, så det ikke bliver nødvendigt at sætte målere op. 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**

Bygningsingeniøren, vi havde tilknyttet under malerarbejdet, nævnte også at træværk i vinduerne suger fugt, så der dannes mug og malingen slår af på ydersiden.

At tørre tøj i tørretumbler i en lejlighed hæver også fugtindholdet ganske voldsomt, så benyt vores tørretumbler i vaskeriet hvor der er ordentlig udsugning; den er også mindst dobbelt så hurtig som en almindelig husholdningstørretumbler.

For at forhindre fugt i lejligheden er det vigtigt at lufte ud – med GENNMTRÆK- , helst flere gang 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 vindueskarme fordi der ikke bliver luftet nok ud.

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.
Så længe at foreningens samlede forbrug ligger under eller flugter med det gennemsnitlige forbrug i Danmark vil vi gerne undgå at lave denne formelt om.

Både vort vandforbrug og vort forbrug af fjernvarme er fornuftigt i forhold til de officielle retningslinjer, derfor har vi ikke målere på. For at dette ræsonnement skal holde, kræver det selvfølgelig at vi alle tænker på at spare på vores eget forbrug både af hensyn til regningen og de andre beboere, og, meget aktuelt, for ikke at bruge unødvendige ressourcer.

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.

Bankernes kreditbetingelser er lovgivningsmæssigt blevet strammet, bl.a. har vi erfaret at bankerne ikke giver lån før der foreligger underskrevet salgsaftale på køberens tidligere lejlighed. Det har især betydning ved køb af lejlighed ved brug af interne venteliste, idet køberens egen lejlighed skal vurderes, og der skal foreligge en underskrevet salgsaftale på dén lejlighed, før køberen kan forvente at banken

godkender købet af en ny lejlighed. Det kan forlænge overdragelsestiden og dermed køberens mellemfinansiering.

El-syn foretages før opsigelse. En vurdering gælder 6 måneder. Se også foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk

	2019 Dato	Lejlighed	Fra sælger	Fra køber	Sælger	Ny andelshaver/køber
1	1/1	15, 2. tv.	1000	1000	Anna Jeppesen	Martine Elisa Alling Møller
2	1/9	15, st. h.	1000	1000	Brit Ronén	Rebecca Chong &
						Esben F.J.W. Abildgaard
3	1/8	11, 1. tv.	1000	1000	Astrid Bruun Rosenkranz	Maria Soon Mousten
4	1/11	19, 3. th.	1000	1000	Maria Soon Mousten	Emilie H. Haahr
5	1/10	19, st. tv.	Ikke		Frederik Justiniano Gøth	Martine Gøth-Rasmussen
			afsluttet.			& Alex Flindt Drost
6	15/11	5, 3. th.	1000	1000	Linda Rabe Krag	Cecilie Vohs Bjørnskov &
					& Uffe Rabe Krag	Emil Beier Berndsen
7	1/12	17,1. tv.	1000	1000	Cecilie Vohs Bjørnskov	Julie Sonja Nordahl Grosen
					Emil Beier Berndsen	& Jakob Rabe Petersen
	31/12	10000	5000	5000		

Vi høster erfaringer med opførelse af badeværelse i 3 og 3 1/2 værelses lejligheder. Der er lavet bad i 11, 1. tv., og vi er lige ved at være færdige i 19, st. tv. Det er tidskrævende for det bestyrelsesmedlem der står for det, selvom det er entreprenøren der står for planlægningen; men det er et gevaldigt løft til lejlighederne.

Planlægger en andelshaver selv at opføre badeværelse i sin lejlighed, kan vi anbefale at 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 15.000 – 20.000 kr, men det er penge godt givet ud.

DU ejer ikke din andelslejlighed,

det gør andelsboligforeningen, dvs. alle de andelshavere der bor i foreningen nu. Men du har brugsret til din andelslejlighed. Formelt er det bestyrelsen der har ansvaret for ejendommens stand og dermed også lejlighederne. I praksis er dette ansvar lagt ud til de enkelte andelshavere, hvorfor bestyrelsen skal vide hvad der laves af ombygninger, og derfor skal du altid kontakte 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 lejligheden. 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 elarbejder og VVS-arbejder.

Det kan være dyrt ikke at følge foreningens anvisninger og spare på ekspertbistand og kompetente håndværkere. Det oplevede vi i foråret 2016 ved overdragelse af en lejlighed. Ved vurderingen blev et nyt badeværelse vurderet til 0 kr. fordi der blev konstateret mange ulovligheder. Den efterfølgende lovliggørelse endte med at koste andelshaveren mere end 150.000 kr., og lovliggørelser kan jo ikke skrives på vurderingen, så det endte med godt 250.000 kr. ud ad vinduet.

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.

Da vores lejligheder bliver dyrere, og der bliver udført flere og dyrere forbedringer i lejlighederne, tilbageholder vi i sælgers provenu 50.000 kr. Desuden vil vi gøre brug af vores ret til at tilbageholde et større beløb hvis vi har mistanke om at der er noget galt med de forbedringer der er udført, jf. sagen ovenfor med det ulovlige og dårligt udførte badeværelse. 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.

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 2018

År:	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Vaskerisalg, kr.:	84.763	81.582	100.492	74.049	82.909	63.173

Vi fik lavet automatisk sæbedossering for ca. 3 måneder siden. Vi har intet hørt, så vi går ud fra at det virker efter hensigten. Dog er der et par stykker der har brugt deres eget skyllemiddel med parfume. Grunden til at vi fik installeret automatisk sæbedossering var i hovedsagen for at undgår parfume i sæben af hensyn til personer med allergisk reaktion, så vi vil henstille til at det ophører og der udelukkende benyttes foreningens automatisk dosserede.

Skyllemiddel er i øvrigt unødvendigt. Hvis man vil gøre tøjet blødt, kan man tilsætte ½ dl eddike. Se hjemmesiden https://danskrenseriforening.dk/er-skyllemiddel-en-god-ide/

Vi opfordrer til at man ikke fjerner andres tøj i maskinerne, før man på displayet i vaskeriet kan se at reservationen er ophørt. På den anden side vil vi også opfordre til at man selv tømmer maskinerne så snart man er færdig, både vaskemaskiner og tørretumbler. Ligeledes sørge for at vaskemaskiner og tørretumbler afleveres klargjort til den næste bruger, fx rensning af filter på tørretumbleren.

Arbejdsweekend 2019

Som traditionen foreskriver, mødtes foreningens andelshavere henover sommeren, fordelt over tre lørdage. De fremmødte andelshavere fik klaret flere praktiske gøremål i foreningen. Vi fik bl.a. rengjort vaskeriet og fællesbadet, støvsuget kældrene, fejet tagene på cykelskurene og fjernet ting fra fællesarealerne.

Årets store samtaleemne var de mange kilo jeg-dræber-alt-i-mine-omgivelser-nikotinholdige-afgnaskede-cigaretskodder som blev fisket op af vores kloaker. En venlig opfordring er at smide disse i containeren fremfor i kloakken, potteplanter eller ud af vinduerne (Både gade- og gårdsiden!). Der er desværre både børn og dyr (og åbenbart også voksne), der tror at disse brune skod er noget der skal puttes i munden.

Igen i år fik vi mærket cykler med henblik på at mindske presset på cykelskurene, og igen i år blev der smidt nul (0) cykler ud, da disse i de efterfølgende uger formåede at vandre tilbage til cykelskurene.

Vi håber folk til arbejdsweekenderne 2020 vil overveje en ekstra gang om den cykel der ikke har været brugt de sidste 3-4-8 år, stadig bør optage en plads i cykelskuret, eller om der evt. kan findes andre løsninger (f.eks. storskrald).

Bestyrelsen takker alle deltagende andelshavere og opfordrer som altid til at så mange som muligt møder op til en af de tre arbejdsweekender i 2020. Det er godt for foreningens økonomi, udseende og naboskab.

De andelshavere der ikke deltog i en af arbejdsdagene eller tog del i haveforeningen, er blevet opkrævet 750 kr., som besluttet på generalforsamlingen.

Haveudvalget i 2019

I 2019 blev der indkøbt friske blomster og sat blomster i krukkerne i gården i maj, deltaget i vandingen af blomsterne i løbet af sommeren og beskåret planter på facaden til gaden.

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 altid e-mail adresse og telefonnummer i e-mailen så vi 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. 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 mellem 10 og 15 andelshavere.
Vi opfordrer til at du registrerer dig på Probo, peterfabers.probo.dk

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

Vi kunne godt tænke os

- at alle affaldssorterede
- at rygere selv sørgede for at opsamle deres skod i stedet for at smide dem
- at mellemgangsportene altid blev lukket med begge paler for at holde dem ude der gerne vil ind at klunse/rode i vores skrald eller måske gerne ind andre steder
- at der kun placeres ting i kælderrummene, ikke udenfor
- at der ikke placeres ting på trapperne
- at man selv smider sin post ud, og ikke lægger den ovenpå brevkasserne