

Bestyrelsens beretning for 2023

Andelskronen

Foreningens egenkapital/formue er på 135.969.258 mio. Bestyrelsen foreslår at afsætte 5.475.000 mio af formuen til en stigning i andelskronen på 1.000 kr pr. m², svarende til 5,24 % sammenlignet med sidste år. Der er således tilbageholdt 25.964.602 mio. i reserve til bl. a. opsat vedligeholdelse.

Stigningen i andelskronen kommer dels fra at vi **afdrager på vores lån** og dels fra at **ejendommens værdi** er steget.

De seneste 10 år har afdragene på det nuværende lån forøget foreningens formuen med ca. 900.000 kr årligt.

Den seneste **valuarvurdering**, som blev lagt på Probo i begyndelsen af februar 2024, opgør **foreningens ejendom** til en værdi af 139 mio. Det er en stigning i ejendomsværdien på 5.6 mio. sammenlignet med valuarvurderingen fra december 2022 på 133.4 mio.

Stigningen i andelskronen stammer således fra afdrag på lånet (912.708 kr) og værdistigningen af vores ejendom (5.6 mio).

På de seneste generalforsamlinger har vi diskuteret **andelskrone og boligafgift**. Det har stået klart at bestyrelsen ikke har gjort nok for at fremlægge de principper som vi forvalter den økonomiske side af foreningen efter. Det vil vi i det følgende forsøge at råde bod på.

Det vigtigste princip: **Andelskronen må aldrig falde**. Andelshavere skal have sikkerhed for at de kan få mindst det samme for andelen når de sælger som de købte for – og helst lidt til.

Ejendommen udgør praktisk taget hele andelsboligforeningens formue, som er bestemmende for udregningen af andelskronen. Optagelse af lån formindsker foreningens formue. Hvis vi udbetalte hele formuen som andelskrone, ville ethvert nyt låneoptag betyde at andelskronen faldt. Det ville have den konsekvens at andelshavere ikke kunne være sikre på at få det samme for andelen når de skulle sælge, som da de købte. Det ville de andelshavere, som af den ene eller anden grund skulle sælge, være kede af fordi de ville tabe på salget. For foreningen ville resultatet være at ingen ville stemme for låneoptag når det medførte faldende andelskrone, og udviklingen og vedligeholdelsen af ejendommen ville gå i stå.

Konklusionen er altid at tilbageholde en del af foreningens formue som skal benyttes når generalforsamlingen beslutter at investere i vedvarende goder for foreningen. Den negative påvirkning af formuen ved optagelse af lån bliver neutraliseret ved at reserven formindskes, så andelskronen ikke påvirkes.

Bankerne, som stiller lån til rådighed for andelshavere ved køb, er også glade for at en andelsforening opererer med en reserve, fordi de derved har sikkerhed for at andelshaveren ved salg kan indfri lånet uden tab.

Reservationen af en del af andelsforeningens formue skal ses som et middel til at sikre at nuværende andelshavere får minimum det de har betalt for en andel igen når de sælger, og samtidig en sikkerhed for de nye andelshavere der køber i dag at værdien af deres andel, når de skal sælge, er steget.

Når vi ser ind i **fremtiden** har foreningen optaget et lån på 10-12 mio med en løbetid på 15 år til en rente på 4,3 % til at finansiere opsætning af altaner. Det betyder at de **årlige afdrag** de første fem år falder til ca 500.000 kr pr. år, stigende til 800.000 kr de sidste fem år. 500.000 kr svarer til en stigning på 92 kr pr m² i andelskronen. Så selvom værdien af altanerne vil blive medregnet i valuarvurderingen året efter de står færdig og betyder at foreningen bliver mere værd, betyder det IKKE at foreningens formue stiger tilsvarende, da lånet på 10-12 mio modregnes i foreningens formue.

Da 1.000 kr pr m² andelskrone svarer til en formue på 5.475.000 mio, kan alle se at der ikke skal et stort fald eller mange mindre fald i valuarvurderingerne til for at vi kun kan sikre stigning i andelskronen ved at

have en stor reserve. Derfor taget vi noget af ejendommens værdistigninger i de gode år og lægger ned i en reserve.

Valuarvurderingerne, som vi begyndte på i 2021 da det blev klart statens ejendomsvurderinger ikke ville komme til at fungere i en overskuelig fremtid, er steget fra 130.9 mio til det nuværende 139 mio, hvilket har betydet pæne stigninger i andelskronen . Men det er meget forskelligt hvor meget stigningen har været i de enkelte år.

Grundlaget i vurderingsrapporten er den pris investorer har betalt for ejendomme i vores nærområde som er sammenlignelige med vores ejendom. Groft sagt betyder det at hvis der rift om at investere i ejendomme, stiger vurderingen af vores ejendom og vice versa. Vurderingen af vores ejendom kan altså falde, hvilket vil medføre at andelskronen falder.

I en artikel i Politiken mandag d. 14.februar udtaler flere valuarer at der er flere mindre fald på 5-7 % i årets valuarvurderinger, bl.a. på grund af stigende grundskyld de kommende år, samt at de stigende renter gør det mindre attraktivt at investere i ejendomme sammenlignet med obligationer.

Da vi ser det som meget vigtigt at have stigende andelskrone, vil vi – som vi har gjort i mange år - modvirke at et årligt fald i valuarvurderingen sammenlignet med det foregående år, betyder at der ikke er mulighed får at lade andelskronen stige. Dette klares ved aldrig at lade hele formuen blive omsat i stigninger i andelskronen, men at afsætte en del af formuen som reserve, som i de følgende år kan reduceres og omsættes til stigninger i andelskronen.

Et eksempel, som belyser fordelene ved at have en reserve: Der var ingen der regnede med at de offentlige ejendomsvurderinger var stoppet i 2012, men som årene gik, blev det mere og mere klart at de offentlige vurderinger ikke kom tilbage. For vores vedkommende endte værdien af vores ejendom på 100 mio i 2012. På trods af det kunne vi vedtage gennemsnitlige stigninger i andelskronen hvert år indtil 2020 på ca 3 ½ % - 420 kr i gennemsnit. Det kunne vi fordi vi havde opbygget en reserve fra årene før 2012, så vi stadig kunne leve op til det overordnede mål at andelskronen ikke må falde + lidt til.

Boligafgiften:

På sidste års generalforsamling var der tale om at en del af det overskud foreningen havde ved årets udgang skulle medføre at andelshaverne fik noget tilbage af den betalte boligafgift eller boligafgiften skulle sættes ned.

For at finansiere tagudskiftningen og udvidelserne af 4. sals lejlighederne op på 5. sal vedtog vi tre stigninger i boligafgiften fra april 2005 - 5 %, april 2006 - 5 %, og april 2007 - 10 %. Siden har vi ikke haft stigninger i boligafgiften; det er nu 18 år siden.

Pga. finanskrisen i 2008 faldt renten igennem de følgende år, så vi kunne lave meget fordelagtige omlægninger af foreningens lån, og vi er endt med at betale 0,7 % i rente på vores kreditforeningslån. Samtidig med af vi betalte store afdrag på lånet hvert år, betød det også større luft i budgetterne de følgende år. Så i stedet for at optage lån for at lave de store vedligeholdelsesarbejder, vi gerne ville have udført, har vi kunnet opsamle de årlige overskud på driften i tre-fire år og betale med vores egne penge.

I perioden fra 2012 til 2022 brugte vi i gennemsnit mellem 350.000 - 400.000 kr til den løbende vedligeholdelse. De sidste tre år sparede vi 550.000 kr. op hvert år, som vi brugte sidste år på at istandsætte og male hoved- og køkkentrapperne. Samlet pris 2 mio: Maler 1.5 mio, tømmer 400.000 kr og rengøring og behandling af linoleum på hovedtrapper 100.000 kr.

På samme måde udskiftede vi 2016 alle hoved- og køkkendøre i alle andelslejlighederne til moderne brandsikrede døre, pris 2.8 mio. I 2019 på at male alle foreningens vinduer – undtagen køkkentrappernes, pris 1.8 mio. På denne måde kan vi sørge for fortsat nødvendig vedligeholdelse og nyinvesteringer i foreningen for egne penge.

Bestyrelsen mener det er en stor fordel for foreningen at vi kan finansiere store vedligeholdelsesopgaver ved opsparing i stedet for at skulle betale renter på "små lån" af 1-3 mio eller hver gang vi skal lave noget - eller skal sætte boligafgiften op. Alle ved at det kan være svært at få vedtaget stigninger i boligafgiften, når man har vænnet sig til et bestemt leje – og vores nuværende boligafgift er lav, siger vores administrator.

Planlagt vedligeholdelse/renovering i 2024

- har undersøgt murankre på gedefacaden efter et faldt ned i januar. Opsætte nye.
- reparere revner i brystninger på gårdfacaden
- gårdrenovering. Vi arbejder nu med et mindre projekt om afskærmning ved affaldspladser og to små skure, et til legesager og et til redskaber mm. Skurene skal udformes som trædbure som i kældrene for at opfylde brandkravene.
- oppudsning af mur i cykelskure (sammen med gårdrenoveringen)

og de følgende år

- altanprojektet
- nye indgangsdøre og nye mellemgangsporte
- male køkkentrappvinduer udvendigt

For at forhindre fugt i lejligheden er det vigtigt at lufte ud - med GENNEMTRÆK - helst flere gange om dagen i kort tid ad gangen, et par minutter eller tre. Vi ser sommetider ved vurderinger at der er mug og skimmelsvamp i køkkener og i vindueskarme fordi der ikke bliver luftet nok ud.

Langsigtet plan for vedligeholdelse/renovering

Næste gang vi skal have malet vinduer i 2028, skal vi have lavet følgende på ejendommen:

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

Stillet i bero indtil videre

- central udsugning fra alle lejligheder. Vi fik et overslag fra Flemming Lind Larsen hvad det vil koste at lave central udsugning uden genindvinding, ca. 7 mio. Med genindvinding 3-4 gange så meget. Efter yderligere diskussion har vi afvist dette fordi med den nuværende klimadagsorden vil det være uansvarligt ikke at genbruge den varme luft, som bliver trukket med ud. Samtidig med at der er gennemført lovgivning i 2010 om at alt nybyggeri skal have mekanisk udsugning med genindvinding. Dette er til gengæld meget dyrere end blot central udsugning og kræver større indgreb i de enkelte lejligheder.

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.

Hul efter udskiftet faldstamme. Hvis du under udskiftningen af dit gamle køkken opdager et rundt hul på ca. 10-15 cm i gulvet tæt på køkkenvasken, betaler foreningen for brandsikring af hullet eller udskiftning af

de brædder som er ødelagt af den tidligere faldstammeplacering. Dette burde have været udbedret under indlæggelsen af fjernvarme i 1995-6.

Alle arbejder skal udføres af et momsregistreret tømrerfirma.

Udført større vedligeholdelse i 2023

- udskiftning af punkterede ruder i lejligheder, kr. 60.000.
- reparation, maling af hoved- og køkkentrapper og rengøring af linoleum, 1,6 mio
- udskiftning og genopretning af trin op til 2. sal på køkkentrapper og småreparationer på hovedtrapper, kr. 400.000.
- ny tørretumbler, kr. 35.000.

Ejendommens vandforbrug i 2023

| | Nr. 11 | Nr. 7 | Totalt | Udgift |
|-------------|---|--|---------------------------|--------------------|
| År | Koldt vand | Varmt vand | vandforbrug | |
| 2023 | 2509 m³ fald på 196 m³ | 1414 m³ fald på 72 m³ | 3923 m³ | 155.461 kr. |
| 2022 | 2703 m ³ fald på 193 m ³ | 1486 m ³ fald på 47 m ³ | 4189 m ³ | 163.187 kr. |
| 2021 | 2896 m ³ fald på 83 m ³ | 1533 m ³ fald på 37 m ³ | 4429 m ³ | 178.383 kr. |
| 2020 | 2979 m ³ stigning på 216 m ³ | 1570 m ³ stigning på 265 m ³ | 4532 m ³ | 177.262 kr. |
| 2019 | 2763 m ³ stigning på 147 m ³ | 1305 m ³ stigning på 48 m ³ | 4068 m ³ | 158.765 kr. |
| 2018 | 2616 m ³ | 1257 m ³ | 3873 m ³ | 162.420 kr. |

Der er dejligt at se at forbruget af **koldt vand** bliver ved med at falde, og vi nu er nede på det samme niveau som i 2011. Lad os fastholde den gode udvikling, så vi kommer ned på niveauet fra **2008 på 2354 m³** – endda et skudår.

På trods af fald i forbruget af **varmt vand** de tre sidste år, er det stadig meget højt i forh. til forbruget i 2018 og 2019, så lad os også her bestræbe os på at forbruget bliver ved med at falde. Senest i **2018 var forbruget på 1257 m³**.

Foreningen afregner samlet for forbruget af koldt og varmt vand samt for fjernvarme. Vi har ikke individuelle målere i lejlighederne på vand og fjernvarme fordi vi regner med at alle er interesseret i at skære ned på forbruget da naturens ressourcer ikke er uendelige. Skulle vi opsætte målere, vil det øge alles varmeudgifter. Desuden har målerne en max. levetid på kun 8-10 år, så det vil være en tilbagevendende udgift. Den eventuelle besparelse på forbruget kan ikke 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.

En løbende hane eller toilet er et andet problem, som vi heldigvis sjældent oplever, men hvis det sker, er det dyrt, så...

- kontakt bestyrelsen så snart du opdager at dit toilet løber, dit blandingsbatteri drypper eller du kan høre at der vedvarende løber vand i faldstammen. I det sidste tilfælde skal du først kontakte beboerne over din etage for at lokalisere skaden og derefter bestyrelsen.

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.

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. Husk også en plade under vaske- og opvaskemaskine til opsamling af vand, hvis den ikke står i badeværelset.

Ikke-permanente tilslutninger af vaskemaskiner, opvaskemaskiner, brusebade og lign. er ikke lovlige.

Fjernvarmeforbrug og -afregning i 2023

Vi har brugt 492 MWh i 2023. En fald på 13 MWh (2,5 %).

| | | | | | | |
|---------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| År: | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Fjernvarmeforbrug, MWh: | 492 | 505 | 558 | 489 | 498 | 495 |
| Udgift (inkl. moms), kr.: | 434.514 | 458.874 | 442.345 | 402.367 | 410.398 | 402.223 |

Afkølingen på fjernvarmen var **40°**. HOFOR betragter 30° som neutralværdi, så vi får penge tilbage for ekstra afkøling, 21.623 kr.

Når fjernvarmeregnskabet 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.

HOFOR meddeler på sin hjemmeside at prisen på fjernvarme er steget med 10 % pr. 1. januar 2024. Når varmeregnskabet foreligger, vil vi beslutte om den månedlige a conto varmebetaling skal stige.

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 365.

Vurdering af lejligheder

Vi holder fast i vores vurderingsmand, Flemming Lind Larsen, som vi har brugt siden 2007. Han tager 5.000 kr. (inkl. moms) for en vurdering (2024-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 1.000 kr., som betales af sælger.

El-syn foretages før opsigelse og gælder 3 måneder. Se også foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk

| 2023 Dato | Lejlighed | Fra sælger | Fra køber |
|-----------|-------------|------------|-----------|
| 1/1 | 13, 2. tv. | 1000 | 1000 |
| 15/3 | 7, 1. tv. | 1000 | 1000 |
| 1/7 | 5, 2. th | 1000 | 1000 |
| 1/10 | 15, 3. tv. | 1000 | 1000 |
| 1/8 | 7, 3. tv. | 1000 | 1000 |
| 1/11 | 15, st. th. | 1000 | 1000 |
| 15/12 | 19, st. th. | 1000 | 1000 |

Da vores lejligheder bliver dyrere, og der bliver udført flere og dyrere forbedringer i lejlighederne, tilbageholder vi altid mindst 50.000 kr. i sælgers provenu. Desuden kan vi tilbageholde et større beløb hvis vi har mistanke om at der er noget galt med de forbedringer der er udført. 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.

Husk at Københavns Kommune i 2024 stadig har en tilskudsordning til opførelse af nyt badeværelse, som man kan søge. Administrationen af tilskud sker gennem foreningen/administrator.

Planlægger en andelshaver selv at opføre badeværelse i sin lejlighed, skal han/hun 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 8.000 - 12.000 kr., men det er penge godt givet ud.

Kontakt altid 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 lejlighed. 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 el-arbejder og VVS-arbejder.

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.

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 erhvervs-mæssig 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 2024

| | | | | | | | |
|-------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| År: | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| Vaskerisalg, kr.: | 91.393 | 86.923 | 89.631 | 99.557 | 84.763 | 81.582 | 100.492 |

Brug IKKE eget skyllemiddel med parfume. Grunden til at vi fik installeret automatisk sæbedosering var i hovedsagen for at undgå parfume i både sæben og skyllemiddel af hensyn til personer med allergisk reaktion, så vi vil henstille til alle om udelukkende at benytte foreningens automatisk doserede sæbe og skyllemiddel. Begge er allergitestet.

Vi fik installeret en **ny tørretumbler** i vaskeriet fordi den gamle ikke længere kunne regulere varmen. Den nye har tre forskellige varmegrader som betyder at tørretumblingen kan tilpasses tøjet. Benyt den, selvom du har vaskemaskine i lejligheden. Den er hurtig, 30 minutter for en maskinfuld, og skånsom for tøjet.

Desuden er det en **dårlig idé at tørre tøj i lejligheden** da det giver et dårligt indeklima. Selvom du sørger for at lufte ud, sættet fugten sig i vægge og træværk da det våde vasketøj indeholder meget vand. I værste fald kan der opstå **skimmelsvamp** i lejligheden, hvilket vi har set eksempler på.

Arbejdsdage i 2024

Foreningens årlige arbejdsdage blev gennemført to lørdage i april/juni og en søndag i august. Med 42 arbejdsomme andelshavere fordelt over tre arbejdsdage, fik vi også i 2023 klaret de fleste praktiske gøremål i vores forening.

Af større opgaver var totaloprydning af storskralsrummet, hvor der efterhånden havde ophobet sig store mængder af bøger og andet habengut, som blev kørt til renovationspladsen i Møllegade.

Derudover udførtes oprydning af ting og efterladenskaber i kælderrum og mellemgange. Bestyrelsen minder om at der under ingen omstændigheder må opbevares ting på bag- og fortrapper, udenfor kælderrum samt i mellemgange.

Derudover fik gården og fællesområder en obligatorisk overhaling med fejning, rensning af kloaker, udsmidning af cykellig, oliering af sandkassen/havemøbler, afvaskning af vinduer/døre/kupler mv. samt generel oprydning af nogle af de mange ting som er i gården.

Bad og vaskeri blev hovedrengjort, ligesom for- og bagtrapper, hvor også reklamer og forældede opslag blev fjernet.

Bestyrelsen takker alle deltagende andelshavere og opfordrer som altid til at så mange som muligt møder op til en af de tre arbejdsweekender i 2024. 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 2024

Der blev indkøbt sommerblomster til krukkerne i maj, hvor de blev omplantet af haveudvalget i de krukker, der står i gården.

Derudover blev buskene på facaden til gaden beskåret, ligesom nogle af buskene i gården trængte til at blive klippet til.

I løbet af sommeren vander haveudvalget på skift blomsterne i krukkerne og buskene mod gaden.

Vi havde som sædvanligt en god oprydningsdag i november, hvor vi tømte krukkerne for sommerblomster. Nogle få krukker blev sat i kælderen for at lade blomsterne overvintre.

Vi afsluttede arbejdsdørene med kaffe og kage hos Minas Kaffebar.

Foreningens e-mailadresse - peterfabersgade519@gmail.com

Denne e-mail adresse skal du benytte hvis 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 ved alle henvendelser til bestyrelsen altid at skriver både dit telefonnummer og din e-mail adresse, så bestyrelsen 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 7 andelshavere der ikke har registreret sig på Probo, som er bindeleddet mellem vores administration og os andelshavere, hvor der bliver lagt dokumenter op som er relevante for os alle. Nye andelshavere får en invitation fra administrationen, og en notifikation på ens email om invitationen. Alle får en mail i deres 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., men det kræver at alle er oprettet.

Vi opfordrer til at du registrerer dig på Probo, peterfabers.probo.dk

Facebook-gruppen

Det glæder os at der er godt liv i Facebook-gruppen 'Peter Fabers Gade 5-19 beboerside - til initiativer og nyttige beskeder' ([facebook.com/groups/1635294933453411](https://www.facebook.com/groups/1635294933453411)). Andelshaverne er gode til at hjælpe hinanden og komme med gode råd, som styrker sammenholdet i vores forening. Bliv ved med det!

Facebook-gruppen er drevet af andelshavere og er ikke en kontaktkanal til bestyrelsen – her henvises til vores mailadresse peterfabersgade519@gmail.com. Den skal benyttes til at meddele bestyrelsen at der er noget der ikke fungerer, fx manglende lys udendørs og i opgange, døre der ikke lukker, overfyldte skraldecontainer, en vaskemaskine som ikke kører mm.

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

Det ville være dejligt hvis...

- der ikke placeres ting uden for ens lejligheden på hoved- og køkkentrapper. Brandmyndighederne kræver ryddede trapper fordi alle skal kunne komme hurtigt og sikkert ud i tilfælde af brand med røg i opgangen hvor man intet kan se. At falde på vejen ned fordi man har trådt på noget eller er stødt ind i noget bør ikke forekomme
- alle affaldssorterede
- rygere selv sørger for at opsamle deres skod i stedet for at smide dem.
- mellemgangsportene altid blev lukket med begge paler for at sikre at ingen uvedkommende får adgang til gården
- der kun placeres ting i ens eget kælderrum, ikke i gangarealet. Vores kældre roder, især et par steder er det meget galt
- man selv smider sin post ud - og ikke lægger den oven på postkasserne