

Bestyrelsens beretning for 2013

Andelskronen

Der kom ny ejendomsvurdering pr. 1/10 - 2013 på 101 mio.kr. En stigning på 6 mio. kr.

Bestyrelsen foreslår at hæve andelskrone lidt, så den bliver på 12.000,00 kr. pr. m². Det sker ved at tilpasse reserven, som herefter vil være godt 27 mio.kr.

Med det nuværende marked for andelsboliger ligger vores andelskrone meget fornuftigt. Det kan ses af salgpriserne på de overdragelser vi har haft, samt niveauet på handler i vores område.

Bortset fra at vores kvadratmeterpris synes at passe for området, er det fornuftigt med en betydelig reserve af flere grunde: Vi risikerer ikke fald i andelskronen ved en lavere ejendomsvurdering, hvilket har betydning for bankernes villighed til at låne nye andelshavere penge til deres køb, som så igen er en fordel for dem der skal sælge da det så er lettere for dem at komme af med deres bolig. En yderligere grund er at der inden for det sidste år har været meget røre om ejendomsvurderingerne. Man har på trods af fejlbehæftede ejendomsvurderinger valgt at fortsætte med den seneste vurdering fra 2012, men det er jo muligt at den næste i 2016 vil se meget anderledes 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. Det er forskellen på en ejerlejlighed og en andelsbolig.

Det er derfor du altid skal kontakte bestyrelsen før du laver noget om i din lejlighed. Det er let at kontakte os. Vi har kontortid **hver torsdag mellem 19 og 19:30**, og du kan også skrive til os på vores email adresse, ***peterfabersgade519@gmail.com*** Meget af det du vil lave, er sikkert uproblematisk, så det får du lov til, men der er meget andet hvor det er godt at forhøre sig hos bestyrelsen, så du ikke får lavet noget ulovligt eller noget kan gøre det farligt for dig eller dine naboer, fx. forkerte elinstallationer. Vi har kontakt til håndværkere og bygningsingeniører som ofte kan give gode råd, fordi de kender ejendommen. Så kontakt ALTID bestyrelsen! Selvom nogle synes at gode håndværkere er dyre, er det dyrere hvis du laver noget ulovligt, for så går foreningen ind og sætter vores håndværkere til at lovliggøre det, og den regning er der kun en til at betale - dig!

Vi ville ønske at det fælles ansvar vi alle har for foreningen og ejendommen, ville slå kraftigere igennem. Vi er over 100 mennesker i denne forening som benytter de samme faciliteter som dig. Derfor er det vigtigt at vi følger de samme spilleregler: sørger for at der er rydeligt på hoved- og køkkentrapper, i kældrene og i gården, og at vaskeriet og baderummet er klar til den næste der skal bruge det.

Der ligger stadig for mange aviser og reklamer oven på postkasserne eller blot smidt i opgangene. Det øger brandfaren.

Vores bagtrapper bliver betragtet som lejlighedens pulterrum, så dér får vi ikke vasket trapper. I tilfælde af brand, virker køkkentrappen ikke optimalt.

I vaskeriet forsvandt 3 nyindkøbte vaskekurve i løbet af en uge.

Vi skal blive bedre til at sortere. En ramme aluminiumsdåser skal ikke smides i affaldscontaineren fordi du ikke gider at skille pap, plastik og dåser, eller papcontaineren være fuld om onsdagen fordi en papkasse ikke er blevet klappet sammen. Politikerne taler om at det skal udløse ekstraregning ikke at sortere ordentligt, så kom i gang med det.

Dette er et udpluk af det vi får at vide i kontortiden.

Sørg for at du gør en indsats for at foreningen fungerer i det daglige for alle beboere.

Planlagt vedligeholdelse 2014

- Internet ved Fiberby
- Vi skal have afsluttet facaden ved nr. 15, opmuring, nyt vindue og maling; og have lavet det tidligere erhvervslejemål om til at kunne blive en del af lejligheden 15, st. tv. To håndværkere er ved at udarbejde tilbud.

- Pris for nye hovedtrappedøre og bagtrappedøre. Vi har kontakt til håndværkere.

Vi skal have undersøgt

- mulighederne for ny trappebelysning. I første omgang på hovedtrapperne. Med de nye LED-pærer er der mulighed for besparelser.
- om murer mod KEA, som Opel A/S har lovet at reparere, bliver til noget. Det skal gøres før vi renoverer gården.
- evt. prisen for nye indgangsdøre på hovedtrapper
- evt. nye vaskemaskiner med nyt betalingssystem
- evt. opsamling af regnvand til toiletskyl

Udført over vedligeholdelseskontoen i 2013

- Reparationen af brandkammene imellem terrasserne er afsluttet. Der er kommet ny puds på og nye zinkinddækninger.
- Der er kommet røgalamer op i toppen af alle hoved- og køkkentrapper
- Dørtelefonerne er udskiftet. Der mangler et par detaljer hist og pist.
- En ødelagt kloakledning mellem nr. 5 og 7 under fortovet er skiftet, og den sidste åbne nedløbsbrønd ved nr. 11 erstattet af en lukket.
- En bærende bjælke under nr. 7 i kælderen er blevet understøttet.

Vandforbrug i 2013

År	Koldt vand	Varmt vand	Totalt vandforbrug	Pris forbrug	Pris pr. m ³
2013	2654 m³	1622 m³	4276 m³	169.623 kr.	39,11 kr.
2012	3022 m ³	1605 m ³	4627 m ³	182.625 kr.	kr.
2011	2542 m ³	1491 m ³	4033 m ³	152.026 kr.	kr.
2010	2624 m ³	1467 m ³	4091 m ³	190.948 kr.	46,15 kr.
2009	2685 m ³	1680 m ³	4365 m ³	198.127 kr.	45,39 kr.

Vi regner med at der har boet 105 personer i vores ejendom i 2013, hvilket betyder at forbruget pr. person pr. dag har været:

År	Koldt vand	Varmt vand	Samlet vandforbrug	Antal beboere
2013	69 l	42 l	111 l	105
2012	79 l	42 l	121 l	105
2011	66 l	39 l	107 l	105
2010	68 l	38 l	106 l	105
2009	70 l	44 l	114 l	105
2008	61 l	41 l	102 l	105

Vort forbrug af vand stiger år for år. Det er foruroligende fordi vi altid har ligget væsentligt under gennemsnittet for boliger i København. Men mens det gennemsnitlige vandforbrug pr. person i København er faldet over de seneste år, går vores op!

Du kan selv gøre noget for at nedbringe dit forbrug. Spar på vandet så meget du kan, og meld eventuelt vandspild til bestyrelsen så snart du opdager det. Hvis dit toilet løber, eller dit blandingsbatteri drypper, eller hvis du kan høre at der vedvarende løber vand i faldstammen så kom ned i kontortiden og underret bestyrelsen. (Oplys også bestyrelsesmedlemmet om dit telefonnummer – i det hele taget vil vi gerne bede om dit telefonnummer og din e-mail, da det gør det lettere for bestyrelsen at kontakte dig, hvis der er behov for det.)

Bestyrelsesmedlemmet vil så kontakte foreningens blikkenslager, som vil aftale en tid med dig. Det er KUN i de tilfælde hvor andelshaveren selv henvender sig, 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.

Vaskemaskine, opvaskemaskine og brusekabine i din lejlighed

Det er ikke lovligt, på trods af hvad der oplyses af butiksekspedienterne i forskellige byggemarkeder, at opsætte vaskemaskine, opvaskemaskine og brusekabine der ikke kræver fast tilslutning - dvs. slutte dem til vandhanen i køkkenet/badeværelset, lægge afløbet i køkken-/håndvasken og tilslutte dem til en almindelig stikkontakt uden jord.

Det er heller ikke lovligt at opsætte de bruse-”kabiner” der består af en aftagelig pose med løst afløb til håndvasken og tilslutning til vandhanen. Du risikerer en alvorlig vandskade i din lejlighed og de underliggende lejligheder - og det er dig der kommer til at betale!

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.

Fjernvarmeforbrug og -afregning i 2013

Vi har brugt 539 MWh. Det er 24 MWh mindre end sidste år. 2013 var vejræssigt 7 % varmere end et normalår.

Vi har haft en fin afkøling på fjernvarmen på 48,4°. Københavns Energi betragter 34° som neutralværdi, så vi har fået penge tilbage for ekstra fin afkøling.

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 juni eller juli måned, hvor eventuelle restancer også vil blive opkrævet.

År:	2013	2012	2011	2010	2009
Fjernvarmeforbrug:	539 MWh	563 MWh	589 MWh	642 MWh	552 MWh
Udgift (inkl. moms):	445.722 kr	433.772 kr	435.079 kr	479.619 kr	324.888 kr

Fjernvarmeudgifterne steg med 15 % fra 1. januar 2010 som følge af skattereformen. Til gengæld har vi sparet på udvidelsen af boligarealet. Det blev udvidet med ca. 12 %, men besparelsen på fjernvarmen er omkring 10%.

Vaskeriet og badet i 2013

År:	2013	2012	2011	2010	2009
El-forbrug:	8553 kWh	7937 kWh	7348 kWh	7980 kWh	6723 kWh
Vaskekortsalg:	80.321 kr	71.236 kr	70.656 kr	94.830 kr	66.433 kr

I vasker ved at bruge jeres vaskekort, hvor der kan fyldes penge på i bestyrelsens kontortid. Husk at sætte en mærkat med dit navn og husnr. på vaskekortet, så det kan finde rette ejermand hvis det bortkommer. Her en samlet prisliste over hvad I kan købe i kontortiden:

Vaskeriet:

Alle vaske, undtagen kogevaske	15 kr.	Kogevaske	18 kr.
Tørretumbling (pr. 20 minutter)	10 kr.	Bad (pr. 6 minutter)	6 kr.
Nyt vaskekort	60 kr.	Hængelås til bestilling af vasketid	25 kr.

Nøgler:

Medeco-nøgler til hoveddørene 150 kr.

Vurdering af lejligheder

Vi holder fast i vores vurderingsmand, Flemming Lind Larsen, som vi har brugt siden 2007. Han tager 4.500 kr. for en vurdering (2013-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.

Se også foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk

I forbindelse med forslaget om at foreningen opkræver et gebyr for det arbejde der udføres af bestyrelsen ved overdragelser, blev bestyrelsen pålagt at udarbejde en opgørelse over disse gebyrer. Nedenfor følger opgørelsen over de 6 overdragelser vi havde i 2013.

	2013		Fra	Fra			
	Dato	Lejlighed	sælger	køber	Sælger	Ny andelshaver/køber	Lejlighed
1	1/10	19, st. th.	1000	1000	Mads Fløe Knudsen	Christina Burin Møller	19, st. th.
					Eksternt salg		
2	15/7	17, 3. th	1000	1000	Rikke Pedersen	Freya C. J. Asbjerg	17, 3. th
					Eksternt salg		
3	15/10	5, st. tv.	1000	1000	Anna Jørgensen	Christian Jørgensen	5, st. tv.
					Internt bytte		17, st.
4	15/10	17, st.	1000	1000	Christian Jørgensen	Anna Jørgensen	17, st.
					Internt bytte		5, st. tv.
5	15/11	5, 3. tv.	1000	1000	Poul og Betty Thim Nielsen	Mia Ravn Bach	5, 3. tv.
					Internt salg		17, 2. tv.
6	1/12	17, 2. tv.	1000	1000	Mia Ravn Bach	Sophie Søe	17, 2. tv.
					Eksternt salg		

Intern venteliste

Se foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk, under Salg.

Fremleje/Leje

Se foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk

Sammenlægning af lejligheder

Se foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk.

Arbejdsweekender 2013

Arbejdsweekenderne blev gennemført som planlagt. Med 50 arbejdsomme andelshavere fordelt over 3 weekender fik vi også i 2013 klaret en del praktiske gøremål i vores forening. Den største opgave var at male både nye- og gamle cykelskure, så de kunne stå godt igennem vinteren, men også give lidt farve i gården. Endnu flere farver er det blevet det til efter, at vores fælles borde/bænkesæt også har fået en omgang rød og blå maling.

Derudover blev gården gjort sommerklar. Der blev ryddet ud i cykelskurene og fjernet cykellig; bad og vaskeri blev hovedrengjort og hængelåse på reservationsbrættet fjernet; i gården blev tørrestativet flyttet, træer og buske beskåret, kloakker rensed og en ny sandkasse sat op; endelig blev for- og bagtrapper vasket. Generelt blev alle afkroge af foreningen som trængte til en kærlig hånd, gjort rent og støvet af.

Vi takker alle, der deltog i år og opfordrer, som altid, alle til at deltage næste år. Det er både godt for foreningens økonomi, udseende og, naturligvis, for 'naboskabet'.

De andele, der ikke var repræsenteret på en arbejdsdag eller i haveforeningen, har modtaget en regning på 750 kr.