

# Bestyrelsens beretning for 2014

## Andelskronen

Den sidste ejendomsvurdering fra 1/10 - 2013 er på 101 mio.kr.

Bestyrelsen foreslår at hæve andelskronen med 500 kr. så den bliver på 12.500,00 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det sker ved at tilpasse reserven, som herefter vil være på lidt under 24 mio.kr.

I det ophedede andelsboligmarked på Nørrebro hvor lejligheder i vores ejendom sælges på under et par timer, kan der være god grund til at justere andelskronen: Vores lejligheder skal ikke være for billige i forhold til andre andelslejligheder på Nørrebro. Vi steg dog også lidt sidste år for at søge at finde den rette pris. Men da havde vores andelskrone også ligget fast i 5 år fordi vi ikke vidste hvordan loftudvidelsen og de andre reparationer på ejendommen ville slå igennem. Det har vist sig at vi har fået meget pæne stigninger i ejendomsvurderingen pga. de arbejder vi har udført på ejendommen, og det er det vi nu lader slå igennem.

Vi påregner ingen fest mht. stigninger i andelskronen, fordi vi ikke ved hvordan den nye offentlige vurdering vil se ud i 2018. Det er det år vi er blevet stillet i udsigt, men sidste år var det 2016, så....

Vi mener det er godt at have en stor reserve både pga. af ovenstående usikkerhed, og fordi optagelse af lån til vedligeholdelse så ikke vil slå igennem som nedsættelse af andelskronen, hvilket ville betyde at man ikke ville få den andelspris, man gav for lejligheden, når man sælger.

Der er andre grunde til at have en pæn reserve: Det 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.

## 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, ***peterfabergsgade519@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 som 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 har de seneste år haft store problemer med el, hvor enten andelshaveren selv eller gode venner har lavet installationen. Vi har desværre først opdaget det ved salget af andelslejligheden. Det har været meget ulovlige installationer, som potentielt kunne medføre brand. Det er meget uansvarligt da ikke bare en selv, men beboerne i opgangen udsættes for fare. Vi kan ikke indskærpe nok, at el-arbejder skal udføres af autoriserede el-installatører, der ved, hvad de har med at gøre.

Bestyrelsen har mulighed for at aflægge besøg i lejligheder, blot det varsles i forvejen, jf. vedtægterne. Det har vi gjort i et par tilfælde, og vil nok gøre det mere.

## Planlagt vedligeholdelse 2015

- Vi skifter hoved- og køkkentrappedøre i opgangene 5-11
- Muren mod KEA, som Opel A/S har lovet at reparere, bliver forhåbentlig til noget. Det skal gøres før vi renoverer gården.
- Evt. nye vaskemaskiner med nyt betalingssystem
- Omfangsdræn. Muren til gården er mange steder meget fugtig

- Vand- og varmemålere. Vores vandforbrug fortsætter med at stige.

## Udført over vedligeholdelseskontoen i 2014

- Internet ved Fiberby
- Lavet det tidligere erhvervslejemål om til at kunne blive en del af lejligheden 15, st. tv.
- Ny trappebelysning med LED-pærer; det skulle give besparelser.
- Dørtelefoner i de sidste opgange
- Nyt hegn ved nr. 5

## Vandforbrug i 2014

År	Koldt vand	Varmt vand	Totalt vandforbrug	Pris forbrug	Pris pr. m <sup>3</sup>
<b>2014</b>	<b>2725 m<sup>3</sup></b>	<b>1649 m<sup>3</sup></b>	<b>4374 m<sup>3</sup></b>	<b>156.677 kr.</b>	<b>36,68 kr.</b>
2013	2654 m <sup>3</sup>	1622 m <sup>3</sup>	4276 m <sup>3</sup>	169.623 kr.	39,11 kr.
2012	3022 m <sup>3</sup>	1605 m <sup>3</sup>	4627 m <sup>3</sup>	182.625 kr.	kr. (løbende toilet)
2011	2542 m <sup>3</sup>	1491 m <sup>3</sup>	4033 m <sup>3</sup>	152.026 kr.	kr.
2010	2624 m <sup>3</sup>	1467 m <sup>3</sup>	4091 m <sup>3</sup>	190.948 kr.	46,15 kr.
2009	2685 m <sup>3</sup>	1680 m <sup>3</sup>	4365 m <sup>3</sup>	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
<b>2014</b>	<b>71 l</b>	<b>43 l</b>	<b>114 l</b>	105
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 stille og roligt år for år. Vi vil i bestyrelsen undersøge, hvad det koster at få sat målere op på både radiatorer og på varmt og koldt vand.

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.

**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 2014

Vi har brugt 473 MWh. Det er 66 MWh mindre end sidste år, som var væsentligt varmere end normalår, og 2014 var endnu varmere.

Vi har haft en fin afkøling på fjernvarmen på 44,3°. 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:	<b>2014</b>	2013	2012	2011	2010
Fjernvarmeforbrug:	473 MWh	539 MWh	563 MWh	589 MWh	642 MWh
Udgift (inkl. moms):		445.722 kr	433.772 kr	435.079 kr	479.619 kr

## Vaskeriet og badet i 2013

År:	<b>2014</b>	2013	2012	2011	2010
El-forbrug:	8360 kWh	8553 kWh	7937 kWh	7348 kWh	7980 kWh
Vaskekortsalg:	63.173 kr	80.321 kr	71.236 kr	70.656 kr	94.830 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.

### Nøgle:

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 4.000 kr. (incl. moms) for en vurdering (2014-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. El-syn gælder i 3 måneder. Se også foreningens hjemmeside, [www.peterfabersgade.dk](http://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 5 overdragelser vi havde i 2014.

Vederlag ved overdragelser 2014						
	<b>2014</b>		Fra	Fra		
	Dato	Lejlighed	sælger	køber	<b>Sælger</b>	<b>Ny andelshaver/køber</b>
1	1. aug.	7, 2. th.	1000	1000	Hanne Fløe	Nicolai Bloch Linde
2	1. sep	15. st. th.	1000	1000	Nicolai Bloch Linde	Brit Ronén
3	1. okt	7, 1. th.	1000	1000	Tove Wendt	Karl Christian Broholm
4	1 okt	15, 1. tv.	1000	1000	Line S. Nikolajsen	Anne Kathrine Eckardt
5	15. nov	11, 1. tv.	1000	1000	Bettina Nielsen	Astrid Bruun

## **Intern venteliste**

Se foreningens hjemmeside, [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk), under Salg.

## **Fremleje/Leje**

Se foreningens hjemmeside, [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk)

## **Sammenlægning af lejligheder**

Se foreningens hjemmeside, [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).

## **Arbejdsweekender 2014**

Foreningens årlige arbejdsweekender blev gennemført som planlagt. Med 63 arbejdsomme andelshavere fordelt over tre weekender, fik vi også i 2014 klaret en del praktiske gøremål i vores forening.

Af større opgaver var beskæring af buske, træer og anden beplantning i gården, ikke mindst det store tre ved nummer 5. Beskæringen har givet lidt lys til vores ellers smalle gård, så solen kan nydes lidt flere minutter end tidligere. Værd at nævne var også en komplet udskiftning af eksisterende belysning på for- og bagtrapper, så belysningen disse steder nu udgøres af energieffektive LED-pærer.

Derudover fik gården en obligatorisk overhaling, i form af fejning ovenpå cykelskuerene og i resten af gården, rensning af kloaker, udsmidning af cykellig til renovationspladsen på Møllegade, samt generel oprydning i nogle af de mange ting som er i gården.

Bad og vaskeri blev hovedrengjort og hængelåse på reservationsbrættet fjernet. Legehuset, teaktræsmøblerne samt det sidste cykelskur blev malet og endelig blev for- og bagtrapper rengjorte samt fjernet for reklamer og forældede opslag.

Bestyrelsen takker alle deltagende andelshavere og opfordrer som altid alle til at deltage næste år. Det er både godt for foreningens økonomi, udseende og naturligvis for 'naboskabet'.

De andelshavere, der ikke var repræsenteret på en arbejdsdag eller i haveforeningen er blevet opkrævet 750 kr., som det er besluttet på generalforsamlingen.