

Bestyrelsens beretning for 2015

Andelskronen

Ejendommens værdi er på det sidste ejendomsskatteskema fra 3/12 - 2015 på 100 mio.kr. Et fald på 1 mio. fra sidste år.

Bestyrelsen foreslår at hæve andelskronen med 300 kr. så den bliver på 12.800,00 kr. pr. m². Det sker ved at tilpasse reserven, som herefter vil være på godt 20.4 mio.kr.

I det ophedede andelsboligmarked på Nørrebro hvor andelslejligheder sælges på meget kort tid, kan der være god grund til at hæve andelskronen: Vores lejligheder skal ikke være for billige i forhold til andre andelslejligheder på Nørrebro. I år stiger vi lidt mere end summen af afdraget på kreditforeningslånet og salget af udvidelsen i 19, 4. th.

Vi kalkulerer ikke med store stigninger i andelskronen i fremtiden, bl. a. fordi vi ikke ved hvordan den nye offentlige vurdering vil se ud i 2018. 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 betyde nedsættelse af andelskronen, da vi blot kan reducere reserven. 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 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, du kan også skrive til os på vores e-mail adresse, **peterfabersgade519@gmail.com**, og du kan finde meget relevant information på vores hjemmeside om ombygninger, og de krav der skal opfyldes ved forskellige forandringer i en lejligheden. Endelig er det også fornuftigt at læse vore **vedtægter og husorden** inden du begynder; de indeholder også afsnit om ombygninger og vedligeholdelse af lejligheden.

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 volde skade på andre lejligheder. Vi har kontakt til håndværkere og bygningsingeniører som ofte kan give gode råd, fordi de kender ejendommen. Så kontakt ALTID bestyrelsen! Selvom du måske mener 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! Som eksempel kan nævnes at vi har måttet værdisætte et nyt badeværelse til 0 kr. fordi andelshaveren ikke kunne dokumentere at foreningens regler vedrørende opførelse af badeværelse var fulgt.

De senere år er der ikke blevet overdraget én lejlighed hvor el-installationerne har været i orden. Andelshaveren eller en af hans/hendes venner har selv pillet ved el-installationen med fare for andelshaveren selv og de omliggende lejligheder. Der har været tale om både ulovlige og meget farlige installationer, som potentielt kunne medføre brand.

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 mere. Hvis der er fejl i

installationer, vil reparationen blive udført af en elektriker som foreningen antager, og regningen vil skulle betales af andelshaveren.

Planlagt vedligeholdelse i 2016

- Alle hoved- og køkkendøre i lejlighederne bliver skiftet.
- Vi har bestilt 2 nye vaskemaskiner og et nyt betalingssystem.
- Rapport om vandmålere og varmemålere.
- Plan for beplantning i gården (hvis ikke vi vælger at lave omgangsdræn først)

Udført vedligeholdelse i 2015

- Muren mod KEA er blevet repareret af Opel A/S.
- Istandsættelsen af erhvervslejemålet i 15, st. er klart til at indgå i lejligheden 15, st.

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 gentagen 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 under **Fremleje** hvor vores administrator uddyber lovgivningen på området.

Vandforbrug i 2015

År	Koldt vand	Varmt vand	Totalt vandforbrug	Pris forbrug
2015	2858 m³	1674 m³	4532 m³	171.069 kr.
2014	2725 m ³	1649 m ³	4374 m ³	163.057 kr.
2013	2654 m ³	1622 m ³	4276 m ³	
2012	3022 m ³	1605 m ³	4627 m ³	(løbende toilet)
2011	2542 m ³	1491 m ³	4033 m ³	

Vort forbrug af vand stiger stille og roligt år for år. Men en opgørelse over hvad det ville koste at sætte målere op i alle lejligheder, sammenholdt med det fald i forbruget det sandsynligvis vil medføre, betyder desværre at det ikke kan betale sig for foreningen da udgiften til opsætning af målere er for høj.

Så vi kan kun opfordre til at du nedbringer 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 og e-mail adresse, 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 2015

Vi har brugt 505 MWh. Det er 28 MWh mere end sidste år, men stadig et lavt forbrug for en ejendom som vores.

Vi har haft en fin afkøling på fjernvarmen på 45°. 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 maj eller juni måned, hvor eventuelle restancer også vil blive opkrævet.

År:	2015	2014	2013	2012	2011
Fjernvarmeforbrug, MWh:	505	477	539	563	589
Udgift (inkl. moms), kr.:	410.258	441.945			

Vaskeriet og badet i 2015

År:	2015	2014	2013	2012	2011	2010
El-forbrug, kWh:	9043	8360	8553	7937	7348	7980
Vaskekortsalg, kr.:	82.909	63.173	80.321	71.236	70.656	94.830

I 2016 får vi et nyt betalings- og reservationssystem hvor den enkelte andelshavers forbrug automatisk sendes til vores administrator og opkræves sammen med den månedlige betaling af boligafgift. Reservation af vasketider vil foregå på en konsol i vaskeriet.

Når betalingssystemet og vaskemaskinerne er sat op, vil I få nærmere besked.

Vurdering af lejligheder

Vi holder fast i vores vurderingsmand, Flemming Lind Larsen, som vi har brugt siden 2007. Han tager 4.000 kr. (inkl. moms) for en vurdering (2015-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

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 2015.

	2015		Fra	Fra		
	Dato	Lejlighed	sælger	køber	Sælger	Ny andelshaver/køber

1	1. feb	11, 4. tv.	1000	1000	Claus Lind Andersen & Trine Hansen	Søren Juul Nielsen
2	1. feb	15, 2. tv.	1000	1000	Astrid Bruun	Anne Jeppesen
3	15. feb	5, 3. th.	1000	1000	Søren Juul Nielsen	Linda R. Petersen & Uffe C. K. Kristensen
4	15. mar	13, 1. tv.	2000	1000	Kasper Trolle	Kamma Rosa Schytte
5	15. juni	15, 2. th.	2000	1000	Justin Mulligan	Asta L. Bjerre & Casper M. Fernandez
6	1. juli	19, 1. tv.	1000	1000	Anna Leclercq Vrang	Pernille Bølling Hansen
7	1. dec	17, st.	1000	1000	Christian Jørgensen	Magnus Hansen

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 2015

Foreningens årlige arbejdsweekender blev henover sommeren gennemført som planlagt. Med 41 arbejdsomme andelshavere fordelt over tre weekender, fik vi også i 2015 klaret de fleste praktiske gøremål i vores forening.

Af større opgaver var maling af trappetrin på bagtrappen samt en omfattende oprydning af ting og efterladenskaber i gangene mellem kælderrummene. Bestyrelsen minder om, at der under ingen omstændigheder må opbevares ting på bag- og hovedtrapper, uden for kælderrum samt i mellemgange.

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

Bad og vaskeri blev hovedrengjort og hængelåse på reservationsbrættet fjernet. Endelig blev for- og bagtrapper rengjorte samt fjernet for reklamer og forældede opslag.

Bestyrelsen takker alle deltagende andelshavere og opfordrer som altid til, at så mange som muligt deltager 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 besluttet på generalforsamlingen.