

# Bestyrelsens beretning for 2016

## Andelskronen

Ejendommens værdi er uændret i forhold til sidste år, 100 mio. kr.

Bestyrelsen foreslår at hæve andelskronen med 300 kr. så den bliver på 13.100,00 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det er noget mere end afdraget på kreditforeningslånet, så vi bruger noget af reserven som herefter vil være på godt 19 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.

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. Skriv til bestyrelsen på foreningens e-mail adresse, **[peterfabersgade519@gmail.com](mailto: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](http://www.peterfabersgade.dk), som indeholder relevant information om bl.a. 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!

Et grelt eksempel på at **det kan være dyrt ikke at følge foreningens anvisninger** og spare på håndværkerudgifterne oplevede vi i foråret 2016. Sidste år nævnte jeg i beretningen et nyt badeværelse, som var blevet vurderet til 0 kr. fordi andelshaveren ikke kunne dokumentere at foreningens regler vedrørende opførelse af badeværelse var fulgt. Yderligere fik sælgeren et fradrag da noget tydede på at der var skåret i en bærende bjælke for at få plads til afløbet. Da lejligheden var overdraget, ønskede køberen at undersøge afløbet og fik hugget gulvet op omkring det. Det viste sig at afløbet var utæt, og der stod vand mellem gulvet og fundamentet. Hele gulvet blev hugget op og det viste

sig at der var skåret mellem 6-10 cm ned i tre bærende bjælker. Desuden var væggene til badeværelset ikke korrekt understøttet. Bestyrelsen forsøgte at finde håndværkerne, men det var umuligt.

Da hele badeværelset viste sig at være ulovligt og også vedrørte ejendommens bygningskonstruktioner, gik bestyrelsen ind og tilbageholdt 250.000 kr. i sælgers provenu. Efter mange møder mellem køber og sælger med bestyrelse og administrator som mægler, blev der fundet en løsning, som både sælger og køber kunne underskrive. Summa summarum endte dette med at koste sælger mere end 200.000 kr. i lovliggørelse af badeværelset. Penge lige ud ad vinduet!

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 hyrer, og regningen vil skulle betales af andelshaveren.

#### Udført vedligeholdelse i 2016

- Alle hoved- og køkkendøre i lejlighederne er blevet skiftet
- Vi har fået 2 nye vaskemaskiner og et nyt betalingssystem
- Skiftet varmeveksler til det varme vand
- Ny cirkulationspumpe (som har medført en pæn besparelse på elregningen)

#### Planlagt vedligeholdelse i 2017

- Plan for beplantning i gården (hvis ikke vi vælger at lave omfangsdræn først)
- Ny belægning i gården, måske?!
- Oppudsning af mur i cykelskure
- Reparation og/eller udskiftning af kældervinduer
- Evt. nyt lukkesystem til portene i mellemgangene

## 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.

## Vandforbrug i 2016

År	Koldt vand	Varmt vand	Totalt vandforbrug	Pris forbrug
<b>2016</b>	<b>2610 m<sup>3</sup></b>	<b>1392 m<sup>3</sup></b>	<b>4002 m<sup>3</sup></b>	<b>153.411 kr.</b>
2015	2858 m <sup>3</sup>	1674 m <sup>3</sup>	4532 m <sup>3</sup>	171.069 kr.
2014	2725 m <sup>3</sup>	1649 m <sup>3</sup>	4374 m <sup>3</sup>	163.057 kr.
2013	2654 m <sup>3</sup>	1622 m <sup>3</sup>	4276 m <sup>3</sup>	

2012	3022 m <sup>3</sup>	1605 m <sup>3</sup>	4627 m <sup>3</sup>	(løbende toilet)
2011	2542 m <sup>3</sup>	1491 m <sup>3</sup>	4033 m <sup>3</sup>	

For første gang siden 2011 er vort forbrug af vand faldet! Så lad 2016 være året hvor vandforbruget i A/B Peter Fabers Gade begyndte at falde en smule for hvert år. Det ville være dejligt fordi en beregning af 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 at foretage den investering.

Et par opfordringer til hvad du selv kan gøre for at spare på vandet:

- lad ikke vandet løbe unødigt
- vask op i balje, ikke under rindende vand
- meld eventuelt 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.

Underret bestyrelsen pr. e-mail og husk at skrive både telefonnummer og e-mail adresse, da det gør det lettere for bestyrelsen at kontakte dig.

Bestyrelsesmedlemmet vil så kontakte foreningens blikkenslager, som vil aftale en tid med dig eller den andelshaver hvor der er noget der løber. 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 2016

Vi har brugt 509 MWh. Det er lidt mere end sidste år, men stadig et lavt forbrug for en ejendom som vores.

Vi har haft en fin afkøling på fjernvarmen på 47°. Københavns Energi betragter 33° som neutralværdi, så vi får 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:	<b>2016</b>	2015	2014	2013	2012	2011
Fjernvarmeforbrug, MWh:	<b>509</b>	505	477	539	563	589
Udgift (inkl. moms), kr.:	<b>410.570</b>	410.258	441.945			

## Vaskeriet og badet i 2016

År:	<b>2016</b>	2015	2014	2013	2012	2011	2010
El-forbrug, kWh:	<b>9367</b>	9043	8360	8553	7937	7348	7980
Vaskerisalg, kr.:	<b>74.049</b>	82.909	63.173	80.321	71.236	70.656	94.830

I 2016 fik 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 kan foregå på en konsol i vaskeriet eller over nettet.

Vi har indtryk af at betalingssystemet og vaskemaskinerne virker efter hensigten; det er dejligt enkelt at bruge. Hvis man ikke ønsker at reservere i vaskeriet, kan man på Nortecs webside over vaskerier, 'e-vaskeri.dk', finde vores forening. Der kan man reservere og også følge med i hvilke maskiner der er i gang.

Der har kun været én episode hvor en anden andelshaver var startet med at vaske før reservationstiden på halvanden time var udløbet, og hvor andelshaveren, som havde reserveret, åbenbart ikke var færdig. Det gælder overordnet at **den der har reserveret, har maskinen i halvanden time!** Men når en vask/tørring er færdig, kan man ikke længere se at den pågældende maskine er reserveret. Vi har ikke mulighed for at ændre det, så vi må opfordre alle til at respektere reservationerne og ikke tage andres tøj ud ad maskinerne før reservationen er udløbet. Til gengæld må vi også opfordre til at man tømmer maskinen når ens vask/tørring er færdig, og man ikke længere skal benytte maskinen, så andre kan komme til. Det sikrer at flere kan komme til at benytte maskinerne, især når der er pres på i weekenden.

## 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 (2016-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)

	2016		Fra	Fra		
	Dato	Lejlighed	sælger	køber	Sælger	Ny andelshaver/køber
1	1. april	9, 2. th.	1000	1000	Kåre Henvig	Sophie Horsted & Andreas O. Hansen
2	1. maj	15, 3. th.	1000	1000	Alexander Lind	Maria Jonasson
3	1. juni	13, 3. th.	1000	1000	Sophie Horsted	Sune og Malte Johnsen
4	1. juli	19, 1. th.	1000	1000	Sille Brauer Mortensen	Dorit Fjord Jensen

## Arbejdsdage 2016

Foreningens årlige arbejdsdage blev som planlagt gennemført tre lørdage henover sommeren. Med 47 arbejdsomme andelshavere fordelt over tre arbejdsdage, fik vi også i 2016 klaret de fleste praktiske gøremål i vores forening.

Af større opgaver var totaloprydning af storskrældsrummet, hvor der efterhånden havde ophobet sig store mængder af bøger og andet habengut, som ikke havde fået en ny ejer.

Derudover udførte vi 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 fortrapper, udenfor kælderrum samt i mellemgange.

Derudover fik gården en obligatorisk overhaling i form af fejning ovenpå cykelskurene og i resten af gården, rensning af kloaker, udsmidning af cykellig til renovationspladsen i Møllegade, 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 2017. 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 2016 bestod af 4 medlemmer, som satte blomster i krukkerne i gården, deltog i vandingen af blomsterne i løbet af sommeren og beskar beplantningen på forsiden.

I 2017 er der ikke planer om de store omplantninger, da der er planer for en større renovering af gården. Der planlægges allerede nu at afholde plantedag d. 20. maj 2017. Deltagere i haveudvalget skal i sommerens løb frem til og med september deltage i en vandingsplan og være med til at beskære planterne på forsiden.

Deltager man i haveudvalget, svarer det til at deltage på en af arbejdsdagene.

Har man lyst til at deltage i haveudvalget, har man mulighed for at melde sig til på generalforsamlingen, d. 8. marts 2017 eller skrive en mail til bestyrelsens mail [peterfabersgade519@gmail.com](mailto:peterfabersgade519@gmail.com), senest d. 22. marts 2017. Herefter modtager man en indkaldelse til plantedagen.

## **Foreningens e-mail adresse**

[peterfabersgade519@gmail.com](mailto: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.

## **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).