

Bestyrelsens beretning for 2020

Spar på vandet. Vores vandforbrug er steget kraftigt siden vi fik sat ekstra tryk på.

Målere vil øge alles varmeudgift, og de har kun en max. levetid på 8-10 år. Det vil vi gerne undgå fordi den eventuelle besparelse på forbruget ikke kan 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.

Skab et bedre indeklima i din lejlighed.

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 dannet mug i køkkener og i vindueskarme fordi der ikke bliver luftet nok ud.

Andelskronen

Foreningens egenkapital er 94.066.023 kr. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 15.100 kr.pr. m² som svarer til en samlet værdi af vores lejligheder på 82.180.240 kr. Det er en forøgelse af andelskronen på 500 kr. i forhold til sidste år. Det er noget mere end afdraget på kreditforeningslånet, så vi bruger noget af reserven, som ender på 9.317.422 kr. Sidste år var reserven på lidt over 11 mio. kr.

Ejendommens værdi er uændret i forhold til sidste år, 100 mio. kr., som er værdien af den seneste offentlige vurdering fra 2012. Da vi aldrig har baseret andelsværdien på hele ejendomsværdien, men afsat et stor reserve, har vi ikke haft ulemper af at ejendomsværdien ikke steg, men formindsket reserven gradvist hvert år. Da Folketinget har vedtaget at ejendomsvurderinger af erhvervsjendomme, som andelsejendomme hører under, opgives, skal værdifastsættelsen af disse ejendomme ske på anden vis. Reelt betyder det at vi fra næste år går over til valuarvurdering, som gælder 18 måneder, hvilket i praksis vil sige at vi skal lave en ny hvert år før næste generalforsamling. Når vi har en valuarvurdering næste år og et nyt årsregnskab, vil vi på næste års generalforsamling diskutere hvilken betydning det skal have på fastsættelsen af andelskronen.

Planlagt vedligeholdelse/renovering i 2021

- gårdrenovering
- i gården strømpeforing af vores kloaksystem i gården, ca. 400.000 kr.
- oppudsning af mur i cykelskure (sammen med gårdrenoveringen)

og de følgende år, fx

- maling af hovedtrapper og istandsættelse af køkkentrapper
- nye indgangsdøre og nye mellemgangsporte
- male køkkentrappvinduer udvendigt

Flemming Lind Larsen, foreningens vurderingsmand og teknisk rådgiver, har flere gange nævnt at vi burde få lavet centralsug på taget med genindvinding, så den varme udsugningsluft fra lejlighederne, der både indeholder fugtighed og mados, efter filtrering vender tilbage til ejendommen. Vi har bedt Flemming lave et forslag til hvad det vil koste, og hvordan det praktisk kan gennemføres i vores ejendom.

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. 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.
- brystningerne (området under vinduerne) har mange steder revner på gårdsiden.

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.

Begge arbejder skal udføres af et momsregistreret tømrerfirma.

Udført større vedligeholdelse i 2020

- trykforøgningssanlæg på varmt og koldt vand, 80.000 kr.
- repareret vore kloaker under ejendommen efter TV-inspektionen ved brug af strømpeforing, 184.000 kr.
- udført badeværelse i 11, 2. tv. og 5, 2. tv. Overtaget af købere.
- nyt energimærke, som ligger på hjemmesiden. Næste gang i 2030.
- på generalforsamlingen i 2019 blev det besluttet at andelshavere kunne få etableret spanske eller franske altaner hvis mindst 20 andele sagde ja. Alle andelshavere blev spurgt i efteråret, men da blot to andele ønskede altaner, er altanprojektet sat i stå.

Ejendommens vandforbrug i 2020

| | Nr. 11 | | Nr. 7 | | Totalt | |
|------|---------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|-------------|
| År | Til koldt vand | | Til varmt vand | | vandforbrug | Udgift |
| 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 | fald | 1257 m ³ | fald | 3873 m ³ | 162.420 kr. |
| 2017 | 2731 m ³ | | 1463 m ³ | | 4194 m ³ | 163.259 kr. |
| 2016 | 2610 m ³ | | 1392 m ³ | | 4002 m ³ | 153.411 kr. |

Vi fik sat pumpe på det kolde og det varme vand i januar 2020 for at få mere tryk på vandet alle steder.

Det har medført et stort ekstra vandforbrug, godt 20 % på det varme og godt 8 % på det kolde vand. Det kan ikke alene henføres til at flere har arbejdet hjemmefra under covid-19, for i sammenligning med 2019 var stigningen tydelig allerede fra den første måned vi fik sat tryk på. Hvis man har været vant til at vandet skulle løbe længe, kan det være svært at vænne sig til at der nu kommer meget mere vand ud af hanerne og bruserne. **Så nu gælder de gode gamle spareråd om at tænke over hvor længe man tager bad og lader vandet løbe.** om

Vi har ikke individuelle målere på det kolde og det varme vand, dvs. ejendommen betaler for foreningens samlede vandforbrug til forsyningselskabet HOFOR.

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 både kontakte beboerne over din etage og 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.

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

Fjernvarmeforbrug og -afregning i 2020

Vi har brugt 489 MWh, lidt mindre end forrige år. Rekorden for det mindste forbrug er stadig 477 MWh fra 2014.

Vi har haft en fin afkøling på fjernvarmen på 42,42°. Københavns Energi betragter 31° som neutralværdi, så vi får penge tilbage for ekstra fin afkøling på 11,42°, 29.504 kr.

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: | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
| Fjernvarmeforbrug, MWh: | 489 | 498 | 495 | 537 | 509 |
| Udgift (inkl. moms), kr.: | 402.367 | 410.398 | 402.223 | 429.576 | 410.570 |

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 360.

Så længe foreningens samlede forbrug ligger under eller flugter med det gennemsnitlige forbrug i Danmark, vil vi gerne undgå at lave denne formelt om.

Vort fjernvarmeforbrug er fornuftigt i forhold til de officielle retningslinjer, derfor har vi ikke målere på. For at dette ræsonnement skal holde, kræver det selvfølgelig at vi alle tænker på at spare på vores eget forbrug både af hensyn til regningen og de andre beboere, og for ikke at tære unødigt på klodens ressourcer.

Vurdering af lejligheder

Vi holder fast i vores vurderingsmand, Flemming Lind Larsen, som vi har brugt siden 2007. Han tager 4.500 kr. (inkl. moms) for en vurdering (2018-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 foretages før opsigelse. En vurdering gælder 6 måneder. Se også foreningens hjemmeside, www.peterfabersgade.dk

| | Dato | Lejlighed | Fra sælger | Fra køber | Sælger | Ny andelshaver/køber |
|----|-------|-------------|------------|-----------|-----------------------------------|--|
| 1 | 1/1 | 19, st. tv. | 1000 | 1000 | Frederik Justiniano Gøth | Martine Gøth-Rasmussen & Alex F. Drost |
| 2 | 1/6 | 15, 4. th. | 1000 | 1000 | Ane Bjørn & Andres Henriksen | Reza Rahimpour |
| 3 | 15/6 | 11, 2. tv. | 1000 | 1000 | Mette Tranholm | Dorrit Fjord Jensen |
| 4 | 15/6 | 15, 3. tv. | 1000 | 1000 | Reza Rahimpour | Tine B. Jakobsen & Mads H. Borgnæs |
| 5 | 1/7 | 5, 2. tv. | 1000 | 1000 | Birthe Christoffersen | Bertram S. Jakobsen & Olivia Madsen |
| 6 | 1/10 | 19, 1. th. | 1000 | 1000 | Dorrit Fjord Jensen | Osvold Arendt Tranholm |
| 7 | 15/10 | 9, 1. tv. | 1000 | 1000 | Christian Meilby Einfeldt | Bruno Christensen |
| 8 | 1/11 | 9, 2. th. | 1000 | 1000 | Anna L. Jeppesen | Asta L. Bjerre & Casper Fernandez |
| 9 | 15/11 | 11, 3. th. | 1000 | 1000 | Freya Asbjerg | Sune Helin Johnsen |
| 10 | 15/12 | 15, 1. th. | 1000 | 1000 | Bruno Christensen | Selma Wendt Abildgaard |
| 11 | 15/12 | 15, 2. th. | 1000 | 1000 | Asta L. Bjerre & Casper Fernandez | Monique Schröder & Kain B. Mellowship |
| | 31/12 | 20000 | 10000 | 10000 | | |

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.

Vi høster erfaringer med opførelse af badeværelse i 3 og 3½ værelses lejligheder. Der er i 2020 lavet bad i 5, 2. tv. og 11, 2. tv., og vi er lige ved at være færdige i 11, 3. th. Desuden er der to andelshavere der selv har stået for badeværelse i deres lejlighed, 5, 1. tv. og 15, 3. tv.

Husk at Københavns Kommune i 2021 og 2022 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, kan vi anbefale at 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 2020

| År: | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-------------------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
| Vaskerisalg, kr.: | 99.557 | 84.763 | 81.582 | 100.492 | 74.049 | 82.909 | 63.173 |

Brug IKKE eget skyllemiddel med parfume. Grunden til at vi fik installeret automatisk sæbedosering var i hovedsagen for at undgå parfume i sæben af hensyn til personer med allergisk reaktion, så vi vil henstille til at udelukkende foreningens automatisk doserede sæbe benyttes.

Skyllmiddel er i øvrigt unødvendigt. Hvis man vil gøre tøjet blødt, kan man tilsætte ½ dl eddike. Se hjemmesiden <https://danskrenseriforening.dk/er-skyllmiddel-en-god-ide/>

Arbejdsweekend 2021

Årets arbejdsweekender blev igen i år afholdt henover sommeren, med deltagelse af langt størstedelen af andelshaverne. Tak til alle fremmødte.

Der var i flere uger usikkerhed om hvorvidt vi kunne gennemføre dagene grundet covid-19. Det lykkedes dog, og udover de faste opgaver som fjernelse af cykler, oprydning i kældre mm., var der også ekstra fokus på rengøring af kontaktflader.

I den forbindelse skal en ros også lyde til Signe fra nr. 19, som på eget initiativ har indkøbt rengøringsartikler til foreningens fællesbad, så det er muligt at rengøre det efter brug.

Vi ser frem til årets arbejdsweekender i 2021 under forhåbentlig mere normale omstændigheder.

Haveudvalget i 2020

I 2020 blev der indkøbt friske blomster, som foregik af et par omgange på cykel pga. corona, sat blomster i krukkerne i gården i maj, deltaget i vandingen af blomsterne i løbet af sommeren og beskåret planter på

facaden til gaden. Det sociale måtte springes over pga. corona, ærgerligt. Men mon ikke det kan hentes ind i 2021.

Foreningens e-mailadresse - 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 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 mange 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, og man får en mail i sin 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. Det kræver at alle er oprettet, og der mangler stadig mellem 10 og 15 andelshavere.

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). Andelshaverne er gode til at hjælpe hinanden og komme med gode råd, som styrker sammenhængskraften 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.

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...

- alle affaldssorterede
- rygere selv sørgede for at opsamle deres skod i stedet for at smide dem
- mellemgangsportene altid blev lukket med begge paler for at holde dem ude der gerne vil ind for at klunse/rode i vores skrald eller måske gerne vil ind andre steder, fx kældre
- der kun placeres ting i ens eget kælderrum. Vores kældre roder, især et par steder er det meget galt
- der ikke placeres ting uden for ens lejligheden på hoved- og køkkentrapper
- man selv smider sin post ud - og ikke lægger den oven på postkasserne