

Bestyrelsens beretning for 2024

Formandsskifte og bestyrelsens sammensætning

Tidl. formand Søren Juul Nielsen forlod formandsposten og bestyrelsen pr. 25. juli 2024. På hele foreningens vegne vil bestyrelsen gerne takke Søren for hans store indsats og mangeårige arbejde for foreningen. Tidl. næstformand Anne Jul indtrådte som formand i perioden fra Søren's fratrædelse til generalforsamlingen 2025. Nicolai Bloch Linde tiltrådte som næstformand, mens suppleant Berit Damgaard Braig indtrådte som menigt bestyrelsesmedlem i perioden.

Bestyrelsesmedlemmer Thinne Helleskov og Bertram Jakobsen er ikke på valg i år og fortsætter dermed i den kommende bestyrelse 2025. Alle øvrige poster er på valg. På årets generalforsamling skal der således vælges en formand, to menige bestyrelsesmedlemmer og to suppleanter. Anne ønsker ikke at genopstille til formandsposten. Alle opfordres til at overveje, om formandsposten, eller bestyrelsesarbejdet i øvrigt, kunne være noget for dem!

Økonomi

Valuarvurdering, vurderingsnotat og bogført værdi

Da det i 2021 stod klart, at statens ejendomsvurderinger ikke ville komme til at fungere i en overskuelig fremtid, overgik vi til at benytte valuarvurdering som grundlag for foreningens regnskab og fastsættelse af andelskronen.

Grundlaget i valuarvurderingen af vores ejendom er den pris, investorer har betalt for sammenlignelige ejendomme i vores nærområde. Hvis der er efterspørgsel efter ejendomme, stiger vurderingen af vores ejendom og vice versa. Vurderingen af vores ejendom kan således også falde, hvilket vil kunne medføre at andelskronen falder.

Bestyrelsen har for regnskabsåret 2024 besluttet ikke at indkøbe en ny fuld valuarvurdering, men derimod en mindre omfattende vurdering fra valuaren, et såkaldt vurderingsnotat. Grunden hertil skal findes i at omkostningerne er cirka 50% mindre end en valuarvurdering, og at vurderingsnotatet er tilstrækkeligt som grundlag for den bogførte værdi ifm. revision og aflægning af regnskab. Konsekvensen er imidlertid at vi genbruger den seneste valuarvurdering til andelsværdiberegningen, da vurderingsnotatet kun kan bruges til selve årsregnskabet. Den nuværende valuarvurdering fra primo 2024 kan bruges til andelsværdiberegningen i 2025 og 2026. Det er derfor først nødvendigt at indhente en ny fuld valuarvurdering i 2027. Det kan også gøres i 2026, hvis den nye bestyrelse beslutter dette.

Det nye **vurderingsnotat**, som blev lagt på Probo i januar 2025, opgør foreningens ejendom til en **bogført værdi på 140,75 mio. kr.** Det er en stigning i ejendomsværdien på 1,75 mio. kr. sammenlignet med den seneste valuarvurdering fra 2024 på 139,00 mio. kr.

Andelskrone og vurderingsmæssig værdi

Da et vurderingsnotat udelukkende kan anvendes som bogført værdi i regnskabsøjemed, og ifølge andelsboligloven ikke må ligge til grund for foreningens fastsættelse af andelsværdier, er det seneste valuarvurdering, som er gældende herfor. Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip til brug for fastsættelse af andelskronen er dermed uændret fra regnskabsåret 2023, 139 mio. kr.

Foreningens egenkapital/formue før reserver er på 137.612.112 kr. Bestyrelsen foreslår at tilbageholde 21.442.149 kr. i reserve til bl.a. vedligeholdelse, optagelse af lån og fald i formuen. Således kan formuen efter reservationen opgøres til 114.427.500 kr. svarende til en andelskrone på 20.900 kr. pr. m². Dermed foreslås der afsat 4,38 mio. kr. af formuen til en **stigning i andelskronen på 800 kr. pr. m²**, fra de nuværende 20.100 kr. pr. m² til 20.900 kr. pr. m². Dette svarer til en stigning i andelskronen på 3,98 %. Den tilbageholdte reserve på 21,44 mio. kr. svarer til 15,6% af foreningens formue. Sidste år havde vi en tilbageholdt reserve på 25,96 mio. kr., svarende til 19,1% af foreningens formue. Andelsbos generelle anbefaling til andelsforeninger er at reservere 5-10% af formuen. Set i det lys, har vores forening fortsat en meget fornuftig reserve.

Det vigtigste princip: Andelskronen bør aldrig falde. Andelshavere skal have sikkerhed for at de kan sælge andelen for mindst det samme, som de købte den for – og helst lidt til.

Da vi ser det som vigtigt at have stigende andelskrone, vil vi modvirke at et eventuelt fald i valuarvurderingen betyder, at der ikke er mulighed for at lade andelskronen stige. Dette gøres ved altid at afsætte en fornuftig del af formuen som reserve, som i de følgende år kan reduceres og omsættes til stigninger i andelskronen. Ejendommen udgør praktisk taget hele andelsboligforeningens formue, som er bestemmende for udregningen af andelskronen. Hvis vi udbetalte hele formuen som andelskrone, ville ethvert nyt låneoptag betyde at andelskronen faldt. Det ville have den konsekvens at andelshavere ikke kunne være sikre på, at få det samme for andelen, når de skulle sælge, som da de købte. For foreningen ville resultatet være, at ingen ville stemme for låneoptag, da det ville medføre faldende andelskrone. Dermed kunne det blive problematisk at sikre udvikling og vedligehold af ejendommen.

Boligafgift

På tidligere års generalforsamlinger har der været luftet en tanke om, at en del af foreningens overskud kunne bruges på at sænke eller refundere dele af boligafgiften. Siden årene 2005-2007, hvor der blev foretaget huslejestigninger årligt på 5-10% til finansiering af tagudskiftning og udvidelserne af 4. salene, har vi ikke haft stigninger i boligafgiften. Bestyrelsen mener, at det fortsat er en stor fordel for foreningen, at vi kan finansiere store vedligeholdelsesopgaver ved opsparing gennem årlige overskud på driften, som vi eksempelvis har gjort med hoved- og køkkentrapper, vinduer, maling af opgange med videre. Alternative hertil er at optage lån og/eller at skulle sætte boligafgiften op. Det kan selvsagt være svært at få vedtaget stigninger i boligafgiften, når man har vænnet sig til et bestemt leje. Vores nuværende boligafgift er fortsat lav sammenlignet med andre andelsboligforeninger.

Restgæld på realkreditlån

De seneste 11 år har afdragene på det nuværende realkreditlån forøget foreningens formue med ca. 900.000 kr. årligt. I 2024 afdrages 919.084 kr. på lånet og restgælden på lånet er nu 615.473 kr. Med foreningens nuværende afdrag vil lånet således være indfriet i oktober 2025.

Omprioritering af likvide midler

Bestyrelsen har besluttet at foretage en omprioritering af foreningens to konti for likvide midler. På nuværende tidspunkt har vi en lavtforrentet driftskonto uden binding, samt en likviditetskonto med en løbende binding på 2 måneder, som er væsentlig bedre forrentet. Da vi sjældent har brug for et stort millionbeløb nu og her, flyttes overskydende likvide midler (som primært stammer fra foreningens overskud og disponering heraf) til likviditetskontoen, mens driftskontoen holdes på 1 mio. kr. Midlerne på likviditetskontoen er aldrig mere bundne end at de vil kunne frigives mod et gebyr.

Opfølgning på initiativer fra generalforsamlingen 2024

Altaner

På generalforsamlingen 2024 var der konsensus om, at andelshaverne ikke var tilstrækkeligt oplyste til at kunne stemme om de fremlagte altanforslag, hvorfor projektet blev udskudt. Formandsskiftet har medført, at bestyrelsen har set sig nødsaget til at sætte en række projekter på hold, heriblandt altanprojektet. Dette betyder at der ikke foreligger et færdigt forslag til opsætning af altaner, men der lægges i stedet op til at der nedsættes et altanudvalg bestående af både bestyrelsesmedlemmer og 3-5 øvrige andelshavere. Altanudvalget påtænkes at inddrage beboerne i processen omkring behov/ønsker ift. altaner, herunder et beboermøde, og efterfølgende udarbejde et forslag til altaner forud for generalforsamlingen 2026. Der påtænkes og forventes deltagelse i månedlige møder samt løbende korrespondance mellem udvalgets medlemmer såvel som med eksterne parter. Deltagelse i udvalget er ulønnet og fritager ikke andelshaverne fra deltagelse i en af foreningens sædvanlige arbejdsdage. Der lægges op til, at udvalget konstitueres på generalforsamlingen og/eller efterfølgende. Hvis mindre end tre andelshavere, udover et bestyrelsesmedlem, har tilkendegivet at ville være med i altanudvalget senest 14 dage efter generalforsamlingen, oprettes altanudvalget ikke, og bestyrelsen sætter projekt vedr. opsætning af altaner i bero.

Solceller på taget

Bestyrelsen har i 2024 fået foretaget screening ift. om vores ejendom egner sig til opsætning af solceller på taget. Screeningen blev foretaget af Biegga, med hvem bestyrelsen efterfølgende har holdt rådgivningsmøde. Anbefalingen fra Biegga var at opsætte solceller på 70% af foreningens tagareal. Derved kan der opsættes solceller uden behov for at udføre yderligere beregninger af tagets bæreevne. Anlæggelse af solceller på et større areal vil kræve yderligere undersøgelser (ca. 200.000 kr) og formodes ikke at give større værdi for os, da vi blot ville producere strøm, som skulle videresælges - derfor ikke anbefalesværdigt med solceller på 100 % af tagarealet. Solceller forventes at kunne gøre foreningen ca. 30% selvforsynende ift. strøm. Den estimerede anlægspris er på ca. 1,3 mio. kr., hertil løbende driftsudgifter på ca. 35.000 kr. årligt. Detaljer vedrørende solcellescreeningen kan findes på hjemmesiden i referat af bestyrelsesmøde 29. maj 2024. Den videre proces forud for evt. endeligt forslag om opsætning af solceller på taget vil være et informations(beboer)møde om fordele/ulemper, økonomi m.v.. Projektet er foreløbigt sat i bero, men kan genoptages i 2025.

Beboerlokale

På sidste års generalforsamling blev der givet opbakning til, at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for at opgive den nuværende lejer af foreningens erhvervslejemål med henblik på at omdanne dette til en form for beboerlokale. Bestyrelsen har i første omgang opfordret nuværende lejer til en frivillig opsigelse, som den nuværende lejer ikke har vist interesse i. Herefter er en tvungen opsigelse blevet undersøgt. Andelsbos vurdering er, at det juridisk vil kunne være belastende for foreningen, da opsigelsen i en evt. retssag vil kunne fremføres som uretmæssig. På den baggrund har bestyrelsen besluttet at sætte oprettelsen af et beboerlokale i bero.

Haveudvalget i 2024

I sommer indkøbte haveudvalget forskellige blomster, der egnede sig til skygge i vores baggård. De stod som ny-plantede fint, og fik meget ros af andelshavere. Men som sommeren gik, kunne man konstatere at der skal mere pleje til, for at holde planterne. Det er svært at vande med de skiftende temperaturer - når det er varmt, kræves der en større indsats. Regelmæssig vanding uddelegeres derfor til vores vicevært Racoon.

Haveudvalget har valgt *ikke* at sætte blomsterne i kælderen i år, da udvalgsformand Thinne vil teste om de kan "overleve" i gården vinteren over. Herved kan vi se, hvor mange af dem der kommer sig, som vi kan "genbruge". Tak til årets haveudvalg for at plante og vande!

Bestyrelsen lægger op til, at der *ikke* oprettes haveudvalg i 2025, men at relevante opgaver fra haveudvalget varetages ifm. arbejdsdage.

Arbejdsdage i 2024

Foreningens årlige arbejdsdage blev gennemført to lørdage i april/juni og en søndag i august. Med 38 arbejdsomme andelshavere fordelt over tre arbejdsdage, fik vi også i 2024 klaret de fleste praktiske gøremål i vores forening:

- Totaloprydning af **storskrælsrummet**, hvor der (igen) havde ophobet sig store mængder af bøger og andet habengut, som blev kørt til renovationspladsen i Møllegade.
Bemærk: Store mængder byggeaffald bedes fragtet direkte til Møllegade, da det alternativt koster af foreningens fælles midler at få viceværten til at rydde disse genstande.
- Oprydning af ting og efterladenskaber i **kælderrum og mellemgange**.
Bemærk: Der må ikke opbevares ting på bag- og fortrapper, udenfor kælderrum eller i mellemgange. Dette gælder også det store fristende areal under trappen i nr. 9.
- Obligatorisk overhaling af **gården og fællesområder** med fejning, rensning af kloakker, udsmidning af cykellig, oliering af sandkassen/havemøbler, afvaskning af vinduer/døre/kupler mv. samt generel oprydning af nogle af de mange ting som er i gården.
Bemærk: Der er oprettet "p-pladser" til børnenes trehjulede cykler m.v. Hjælp børnene med at få cykler og øvrigt legetøj på plads efter brug.
- Hovedrengøring af **bad og vaskeri**.
Bemærk: Fremover vil vores vicevært Racoon sørge for regelmæssig udskiftning af badeforhæng og toiletbørste i baderummet.
- Oprydning og afvaskning af **for- og bagtrapper**, hvor også reklamer og forældede papiroplag blev fjernet.

Bestyrelsen takker alle deltagende andelshavere i 2024 og opfordrer som altid til, at andelshaverne prioriterer at møde op til en af de tre arbejdsdage i 2025. Det er godt for foreningens økonomi, udseende og naboskab.

De andele, der ikke var repræsenteret på en af arbejdsdagene, eller tog del i haveudvalgets arbejde, er blevet opkrævet 750 kr., som besluttet på generalforsamlingen 2024.

Vedligeholdelse og renovering

Udført større vedligeholdelse i 2024

- Udskiftning af punkterede ruder i lejligheder, kr. 38.000.

Planlagt vedligeholdelse i 2025

- Reparation af revner i brystninger (murstykke under vindueskanterne) på gårdfacaden
- Afskærmning af affaldscontainere i gården.

- Opsætning af mindre skure/trådbure. til hhv. udelegetøj og redskaber.
- Oppudsning af mure i cykelskure.

Arbejdsdage 2025

Bestyrelsen foreslår som sædvanligt at afholde arbejdsdage i udvalgte weekender, som i år er:

- Søndag 4. maj kl. 10-16
- Søndag 1. juni kl. 10-16
- Lørdag 30. august kl. 10-16

Flere af de opgaver, der tidligere har været varetaget af haveudvalget, påtænkes nu lavet på arbejdsdagene. Det gælder bl.a. plantning af nye planter, herunder flerårige planter, og indkøb af større plantekummer. Racoon får til opgave at vande planterne løbende.

Langsigtet plan for vedligeholdelse/renovering

- Opførsel af altaner, hvis der er opbakning til dette.
- Nye indgangsdøre.
- Nye mellemgangsporte. Disse brydes desværre ofte op af uvedkommende.
- Udvendig maling af vinduesrammer i køkkentrappeopgange.
- Maling eller udskiftning af vinduer (2028).
- Udskiftning af stopning/isolering omkring vinduer, da denne mange steder er i dårlig stand.
- Afrensning af gesimsbånd og cementbånd på facaden.
- Udskiftning af løse udsmykninger under taget.
- Tjekke 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.
- Genoppudsning og eventuel maling af ejendommens murværk mod gården. Her ses begyndende afskalning og generelt fremstår pudsen falmet.

Drift

Vandforbrug i 2024

Foreningen afregner samlet for forbruget af koldt og varmt vand samt for fjernvarme. Opsætning og løbende udskiftning af individuelle målere kan ikke betale sig, da udgifterne til dette ville overstige evt. besparelse i forbruget. Herunder ses det samlede forbrug af hhv. koldt og varmt vand siden 2019:

År	Koldt vand	Varmt vand	Totalt vandforbrug	Udgift
2024	2609 m3 stigning på 95 m3	1389 m3 fald på 8 m3	3998 m3	159.476 kr.
2023	2514 m3 fald på 196 m3	1417 m3 fald på 69 m3	3931 m3	155.461 kr.
2022	2689 m3 fald på 187 m3	1475 m3 fald på 58 m3	4164 m3	163.187 kr.
2021	2896 m3 fald på 83 m3	1533 m3 fald på 37 m3	4429 m3	178.383 kr.
2020	2979 m3 stigning på 216 m3	1570 m3 stigning på 265 m3	4532 m3	177.262 kr.
2019	2763 m3 stigning på 147 m3	1305 m3 stigning på 48 m3	4068 m3	158.765 kr.

Efter at have været faldet i en årrække, er **forbruget af koldt vand begyndt at stige lidt igen**. Lad os komme tilbage til den gode udvikling, så vi kommer ned på niveauet fra 2018 på 2354 m³, godt 250 m³ under det nuværende niveau. På trods af **fald i forbruget af varmt vand** siden 2021, er det stadig højere end forbruget tilbage i 2018 og 2019. Lad os også her bestræbe os på at forbruget bliver ved med at falde. I 2018 var forbruget på 1257 m³, godt 130 m³ under det nuværende niveau.

Fjernvarmeforbrug og -afregning i 2024

Vi har brugt 494 MWh i 2024, svarende til en stigning på 1 MWh siden foregående år. Udgifter ses her:

År	Fjernvarmeforbrug	Udgift
2024	494 MWh	472.470 kr.
2023	493 MWh	434.514 kr.
2022	505 MWh	458.874 kr.
2021	558 MWh	442.345 kr.
2020	489 MWh	402.367 kr.
2019	498 MWh	410.398 kr.

Fjernvarmeudgiften fordeles mellem opvarmning (75%) og varmt vand (25%). Udgiften til opvarmning for den enkelte lejlighed bestemmes af lejlighedens areal, mens udgiften til varmt vand fordeles efter haneandele. Foreningen har aktuelt 365 haneandele i alt. Haneandele tildeles således:

- Håndvask/køkkenvask = 2 haneandele
- Bruser = 3 haneandele
- Badekar = 3 haneandele

Forsyningsselskabet, HOFOR, meddeler, at foreningens pris på fjernvarme er steget med 10% pr. 1. januar 2025. Når varmeregnskabet foreligger, vil bestyrelsen beslutte om den månedlige a conto varmebetaling skal stige. Når fjernvarmeregnskabet er gjort op, vil alle få et brev, hvoraf det fremgår, hvad hver andelshaver har til gode eller skylder. Beløbet vil blive opkrævet eller modregnet i huslejen for maj/ juni måned, hvor eventuelle restancer også vil blive opkrævet.

Afkøling af fjernvarme

Fjernvarmevandet, der ledes ind i vores ejendom, afkøles, når det cirkulerer igennem ejendommen. Jo mere vandet bliver afkølet undervejs, des bedre, da det betyder at vi udnytter mest muligt af varmen fra vandet i vores lejligheder. Afkølingen på fjernvarmen måles som temperaturforskellen på det vand, der ledes ind i ejendommen og det vand, der ledes ud igen. En lav afkøling medfører gebyr fra fjernvarmeforsyningen, mens en høj afkøling medfører en godtgørelse. Vores forsyningsselskab, HOFOR, anser en afkøling på 29°C som en tilfredsstillende neutralværdi. Vores afkøling er imidlertid på hele 42°C, hvorfor foreningen får penge tilbage for god afkøling, i alt 29.404 kr.

En god afkøling af fjernvarmevandet kan bibeholdes ved at indstille radiatorerne i alle rum til samme temperatur, så energien udnyttes bedst muligt - i hvert fald hvis rumtemperaturen holdes på ca. 21-22 °C.

Vaskeri og baderum i 2024

Vi ser fortsat en stigning i brugen af vaskeriet/baderummet med en omsætning på godt 100.000 kr. i 2024. Det er dejligt at de fælles faciliteter benyttes flittigt.

År:	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Vaskerisalg, kr.:	104.987	91.393	86.923	89.631	99.557	84.763	81.582

Der har i 2024 været en del fejlmeldinger i vaskeriet, særligt på vaskemaskine 2. En servicetekniker fra leverandøren, Nortec, har undersøgt alle maskinerne, som pt. virker upåklageligt. Teknikeren fandt i januar 2025 en bh-bøjle i afløbsventilen på vaskemaskine 2, som formodentlig har bevirket fejlene. Husk derfor at benytte vaskepose til bh'er og andet tøj, der kan risikere at komme på afveje i maskineriet. Skulle der alligevel opstå fejl på en af maskinerne, så forsøg at genstarte maskinen *inden* bestyrelsen kontaktes. Ofte kan problemet nemlig afhjælpes ved genstart. Maskinen slukkes ved at dreje på den store sorte knap bagpå. Herefter ventes i ca. 30 sekunder, inden der tændes igen. Kun hvis dette ikke har effekt, kontaktes bestyrelsen med henblik på servicering fra Nortec.

Husk fortsat at undgå at benytte eget skyllemiddel med parfume i vaskeriets vaskemaskiner. Der er netop indsat automatisk sæbedosering for at undgå parfume af allergihensyn.

Salg af lejligheder

Følgende lejligheder er handlet i 2024 og bestyrelsen har i den forbindelse opkrævet de nedenfor nævnte vederlag:

Måned i 2024	Lejlighed	Fra sælger	Fra køber
Jan	19, 3. tv.	1000	1000
Jun	19, 1. tv.	1000	1000
Sep	17, 3. th.	1000	1000
Nov	17, 2. tv.	1000	1000
Dec	5, 1. tv.	1000	1000
Dec	5, 4. tv.	1000	1000
Dec	13, st.	1000	1000

Bestyrelsen lægger op til, at foreningen overgår til at følge en standardiseret proces for salg, herunder at der, ud over el-eftersyn, også skal foretages VVS-eftersyn og at Andelsbo står for en større del af håndteringen af salgene. Der vil fortsat skulle indhentes en vurderingsrapport forud for salg af en lejlighed, og vi fastholder vores nuværende vurderingsmand, Flemming Lind Larsen, som vi har brugt siden 2007. Han tager 5.000 kr. inkl. moms (2024-pris) for at vurdere tilstanden på en lejlighed, samt værdien af evt. forbedringer og fradrag for evt. fejl/mangler. Den udarbejdede vurderingsrapport gælder i seks måneder, forudsat at der ikke ændres noget i lejligheden i den mellemliggende periode. Se også foreningens hjemmeside, som løbende opdateres med gældende proces for salg af lejligheder.

Begrænsning af byttehandler

En af foreningens mest eftertragtede andele er for nyligt blevet handlet via tre-parts-bytte, dvs. at forhenværende andelshaver A har solgt til en ekstern part B, mens B har solgt til en tredjepart C, som så har solgt til A. Bestyrelsen ønsker at give foreningens eksisterende andelshavere bedre mulighed for at flytte internt i foreningen, herunder til de særligt eftertragtede lejligheder, ved at begrænse muligheden for bytte til kun at omfatte direkte bytte, dvs. bytte mellem to parter. Bestyrelsen mener at direkte bytte fortsat skal være muligt, så beboerne bevarer fleksibiliteten til måske at kunne rykke til en større lejlighed i en anden forening. Se forslag 9 i indkaldelsen.

Praktisk information

Nabostøj

I det forløbne år har bestyrelsen modtaget en række henvendelser og klager om nabostøj. Bestyrelsen har på den ene side stor forståelse for andelshavernes behov for fred og ro, f.eks. i form af nattesøvn, ligesom vi på den anden side også har stor forståelse for andelshavernes behov for at kunne udfolde et almindeligt dagligliv med alt, hvad det indebærer af legende børn, skramlende stole, hverdagsskænderier og evt. musikudøvelse m.v. Det er vigtigt at understrege, at vilkårene i etageejendomme - og særligt i ældre ejendomme som vores - er, at der er lydt mellem lejlighederne. Dette grundvilkår kan bestyrelsen ikke ændre på. Vores husorden skal selvfølgelig overholdes, men oplever man at støjgener fra naboer bliver for store, så opfordres man kraftigt til at gå i direkte dialog med sine naboer. Det er de færreste, der støjer for at genere andre. Løsningen er aldrig at "gøre gengæld" ved selv at udvise støjende eller anden

form for chikanerende adfærd - dette vil blot eskalere en konflikt. Går dialogen helt i hårdknude, kan bestyrelsen selvfølgelig inddrages, men vores handlemuligheder er, som nævnt, relativt begrænsede og det kan være vanskeligt at afgøre, hvilken part, der har fat i den lange ende...

Undgå fugtigt indeklima

For at forhindre fugt i lejlighederne er det vigtigt at lufte ud med gennemtræk, helst flere gange om dagen. Det behøver blot være i kort tid ad gangen, et par minutter eller tre. I vinterperioden bør der slukkes for varmen, mens der luftes ud. Vi ser sommetider ved vurderinger, at der er mug og skimmelsvamp i køkkener og i vindueskarme, fordi der ikke bliver luftet tilstrækkeligt ud. Beboerne opfordres samtidigt til *ikke* at tørre tøj indendørs i lejlighederne, da det bidrager til et dårligt indeklima. Selvom man sørger for at lufte ud, sætter fugten sig i vægge og træværk, da det våde vasketøj indeholder meget vand. Benyt i stedet vaskeriets supereffektive tørretumbler fra 2023, hvis tøjet ikke tørres udendørs. Udover at et fugtigt indeklima kan medføre skimmelsvamp, kan det også tiltrække insekter såsom borebiller, sølvfisk og skægkræ. Der har været flere henvendelser om dette i det forgangne år. Berørte andelshavere står selv for evt. insektbekæmpelse.

Tilskud til opførsel af badeværelse

Københavns Kommune har i 2025 fortsat en tilskudsordning til opførsel af nyt badeværelse, som man kan søge. Administrationen af tilskud sker gennem foreningen/administrator. Planlægger en andelshaver selv at opføre badeværelse i sin lejlighed, skal han/hun 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 ca. 8.000-12.000 kr., men det er penge godt givet ud.

Digital kommunikation

Bestyrelsen minder om, at der i 2024 blev indført en ny bestemmelse i vedtægterne (paragraf 26) vedr. digital kommunikation. I korte træk tillader bestemmelsen, at information til andelshaverne kan overbringes digitalt (via e-mail) og dermed undlade fysiske opslag i opgangene. Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal denne give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev.

Administrationsplatformen Probo

Probo er bindeleddet mellem vores administrator og os andelshavere. Her bliver der lagt dokumenter op, som er relevante for os alle. Der lægges desuden relevante nyheder fra bestyrelsen på Probo, herunder besked om andele til salg på intern venteliste. Selve salgstilbud og vurdering lægges kun på hjemmesiden. Nye andelshavere får en invitation til Probo fra administrationen. Tilmeldte brugere får e-mailnotifikationer, når der er nyt på Probo fra administrator eller bestyrelsen. Der er fortsat fem andelshavere, der ikke har registreret sig. Vi opfordrer til at alle andelshavere registrerer sig på Probo, peterfabers.probo.dk, så man ikke går glip af vigtigt nyt.

Foreningens e-mailadresse - peterfabersgade519@gmail.com

Denne e-mailadresse skal benyttes, hvis du, som andelshaver, har spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsen. Den skal benyttes til at meddele bestyrelsen, at der er noget der ikke fungerer, f.eks. manglende lys udendørs og i opgange, døre der ikke lukker, overfyldte skraldecontainere, fejl på en vaskemaskine osv. Hvis henvendelsen drejer sig om f.eks. ombygninger eller større reparationer, tager bestyrelsen gerne et møde med dig, men kontakt os altid via mailen først. Husk ved alle henvendelser til bestyrelsen altid at skrive både din adresse, dit telefonnummer og din e-mailadresse, så bestyrelsen let kan komme i kontakt med dig. Tak :-)

Foreningens ABC

Foreningens ABC indeholder mange relevante oplysninger, tips, regler og retningslinjer, og er helt

uundværlig, når man er beboer i vores forening. ABC'en findes digitalt på vores hjemmeside under *Regler og vedtægter* (<https://www.peterfabersgade.dk/upl/website/services/ABCPeterFabersGadeokt2019.pdf>).

Facebook-gruppe

Der er fortsat liv i Facebook-gruppen '*Peter Fabers Gade 5-19 beboerside - til initiativer og nyttige beskeder*' ([facebook.com/groups/1635294933453411](https://www.facebook.com/groups/1635294933453411)). Andelshaverne er gode til at hjælpe hinanden med mindre praktiske opgaver eller gode råd og tips, som styrker sammenholdet i foreningen. Bliv ved med det! Det er dog vigtigt at være opmærksom på at facebook-gruppen er drevet af andelshavere selv, og ikke er en kontaktkanal til bestyrelsen – her henvises til vores mailadresse peterfabersgade519@gmail.com.