

AB Filipsgården

Bestyrelsens beretning for 2021

Kære andelshavere i AB Filipsgården

Det er nu blevet tid til at afholde den 43. generalforsamling i foreningen. Tirsdag den 29. marts 2022, kl. 19.00 i Krunch Hallen, Øresundsvej 14, 2300 København S.

Vi fremsender hermed beretningen, så i har mulighed for at læse den på forhånd.

En del af indholdet der indgår i den følgende beretning, er allerede løbende udsendt i foreningens nyhedsbreve, men bliver for en god ordens skyld også medtaget her.

Overdragelser

Siden sidste generalforsamling er der blevet overdraget 10 andele, den ene er dog en sammenlægning, så vi er blevet 1 andel mindre. Så vi er nu 112 andele og 1 udlejnings lejlighed.

Viceværtens 50 års fødselsdag

Den 30 juli blev viceværtens fødselsdag fejret.

Det var et overvældende gavebord, mere end 60 besøgende kom forbi. Viceværten har været ansat i snart 20 år, og det er rigtigt positivt, at beboerne i så stort omfang vælger at markere dette.

Det tager vi som et udtryk for, at vi i foreningen generelt er meget tilfredse med at have en fastansat vicevært, og ikke et eksternt rengøringsfirma. Viceværten er en nøgleperson i en veldreven forening. Han kan hjælpe bestyrelsen med at holde øje med potentielle problemer og skader.

Så kan vi forebygge fremfor at skulle lave brandslukningsøvelser. Viceværten fungerer også som et vigtigt bindeled i kommunikationen mellem beboere og bestyrelse i dagligdagen.

Gårdudvalget

Vi har heldigvis fået genaktiveret gårdudvalget efter corona tiden. Udvalget er kommet flyvende fra start. I øjeblikket er der blevet bygget fuglekasser og insekthoteller, som meget snart bliver ophængt i gården.

Der er mange ideer omkring, at gøre gården til et mere spændende sted i fremtiden.

I efteråret blev der sat ca. 5000 forårsløg.

Fordelt på erantis, krokus, snepryd, vintergække, påskeliljer, pinseliljer og tulipaner.

Vi ser nok først disse forårsbebudere i fuldt fluor til næste år.

Løgene er sat i græsplænen, og de vil, når de engang er afblomstret blive klippet ned i forbindelse med at græsslåningen går i gang.

Hvis man har lyst til at deltage, så kan man henvende sig på foreningsmailen, til viceværten eller gårdudvalget.

Tak for de gode initiativer til gårdudvalget!

Julearrangement

Søndag den 28. november afholdt vi vores julearrangement, hvor juletræet blev tændt, og vi havde mulighed for at ønske hinanden god jul og et godt nytår.

Disse arrangementer bliver også besøgt af ny indflyttede, der her har mulighed for under hyggelige omstændigheder, at hilse på de "gamle" og

så er det jo altid nemmere at få gang i en samtale i gården, når man allerede har mødt hinanden før.

Fællesskab og det gode naboskab

I foreningens tidlige liv, var der en del mere fællesskab, end vi oplever i dag. Før i tiden satte beboerne f.eks. selv cykelkældere i stand, og nogle beboere lavede standpladser til skraldepladserne og tørrestativer. Man havde arbejdsweekender. På den måde lærte man sine naboer at kende.

Det var en anden tid, men mange undersøgelser peger samstemmende på, at fællesskab betyder meget.

Undersøgelserne siger, at engagerede beboere oplever større tilfredshed, der er en stærk sammenhæng mellem fællesskab og tryghed.

Undersøgelserne peger på, at i jo højere grad beboerne føler sig som en del af et fællesskab desto tryggere føler de sig.

Nu har vi så småt fået gang i fællesarrangementer og beboeraktivitet igen. Så det næste skridt kunne derfor være, at undersøge om der er interesse for et beboerlokale.

Er det en ide der kan afprøves?

Eksempler på hvad rummet eventuelt kan danne ramme om:

- Det kan danne base for forskellige arrangementer i gården - fastelavn, gårdudvalgsprojekter m.m.
- Som plan B -hvis man f.eks. afholder en børnefødselsdag eller lignende arrangement i gården, og det pludseligt bliver dårligt vejr.
- Børnene kan bruge det om dagen. Der kunne måske være bordfodbold, bordtennis m.m.
- Man kunne have vin-, øl-, romsmagninger eller lignende.
- Der kommer sikkert mange andre gode ideer og forslag fra jer.

Hvis der er stemning for at indrette et beboerlokale, kan der eventuelt nedsættes et udvalg, der kan medvirke til at formulere rammerne og reglerne for, hvordan det skal fungere, så det bliver en succes.

Samarbejde med naboforeningen - Sundbyhave

I det daglige har vi en god dialog med Sundbyhave, hvor vi udveksler erfaringer med hinanden.

I år har vi blandt andet lavet følgende tiltag:

Vi har i fællesskab indrettet et skur "Børnenes garage"

Det er tanken, at børn og eventuelt deres forældre kan hjælpe med at parkere legetøj, cykler, skateboards m.m. i skuret.

Så hvis man ikke lige kan finde sin yndlings cykel så se lige i "Garagen" -det kan være at den er røget derind.

Det er ikke så hensigtsmæssigt, at der ligger skateboards og cykler i gården.

I finder Garagen (Det grå Skur) på Sundbyhaves del af gården, -overfor nr. 59.

I forbindelse med gennemgang af vores Falck-abonnement fik vi et godt tilbud på en hjertestarter.

Vi har i fællesskab indkøbt en hjertestarter, den er placeret ved porten i Maltagade.

Hjertestarteren er placeret på ydersiden, så hjerteløbere også har mulighed for at få fat i den.

Vi har planlagt at opdatere vores borde/bænke i gården med nye brædder, så de fremtræder mere indbydende til den kommende sæson.

Vi har endvidere talt om at afholde et årligt fællesarrangement , -det kunne være fastelavn.

Det giver god mening, da der jo så er flere børn der kan deltage.

Fremleje

Bestyrelsen har besluttet, at den fremover vil hilse på kommende fremlejere.

Vi vil gerne vide, hvem der bor i vores forening. Rent praktisk kan det gøres ved at fremlejer møder op i åbningstiden.

Led belysning

Der er blevet opsat nye energivenlig sensor LED lamper i indgangspartierne, så lyset tænder automatisk når man kommer ind på trappen. Det er lidt nemmere at se, hvad der ligger i postkasserne. Og man kan eventuelt lave en grovsortering af posten, inden man går op. Der er også kommet sensor Led belysning i tørrekældre m.m.

Anvendelsesændring af K52 st th og H52 st tv.

Den gamle butik i kælderens Maltagade 1 er nu blevet ledig. Derfor kan det give god mening, at bestyrelsen og eventuelt viceværtens rykker hen i dette lokale.

Det betyder i givet fald, at vi ikke længere har brug for viceværtens lejlighed (K52 st.th) og heller ikke bestyrelseskontoret (H52 st tv)

Disse lejligheder tænkes udlejet som "studieboliger" der kan generere leje indtægt.

De kan eventuelt senere ændre status til andelslejligheder.

Hvis erhvervsandelen der ligger mellem disse to ovenstående lejligheder på et tidspunkt bliver opsagt, vil det være muligt at slå lejlighederne

sammen, så erhvervslejemålet bliver delt i to, og hver halvdel bliver slået sammen med henholdsvis H52 st. tv og K52 st. th.

Der kan på den måde laves to store attraktive andelslejligheder på ca. 100 m² hver. De vil kunne få indgange fra trappeopgangene, og vi behøver ikke at lave en "nød" løsning med adgang direkte fra gaden.

En forudsætning for at rokaden kan lade sig gøre er, at vi kan få tilladelse fra kommunen til at ændre anvendelsen på lejlighederne.

Der skal bruges penge til at gøre dem udlejningsklare. Endvidere skal det påregnes at kælderen i Maltagade også skal renoveres, så den er brugbar.

Hvis der er flertal for ideen, kan vi lade lejen være betinget af, at man er aktivt studerende. På den måde har vi mulighed for at opsigte lejemålene på forholdsvis kort sigt, når og hvis det giver mening.

Man kan bestemme, at studerende med tilknytning til AB Filipsgården har fortrinsret til at leje lejlighederne.

Lejeindtægten fra de to lejligheder skal over tid finansiere renovering af de to lejligheder og kælderen i Maltagade.

Tagprojekt - ansøgning til kommunen

Som det efterhånden er blevet vendt flere gange, så ved vi, at vi har et tagprojekt foran os.

Vi har i mange år haft årlig gennemgang og understrykning af taget, så taget kan holde så længe som muligt.

Men der kommer et tidspunkt, hvor vi ikke kan følge med, og vi får skader som vi bare må betale for.

Derfor er bestyrelsen gået i gang med at overveje en tagudskiftning.

Det gamle tag er det oprindelige fra 30'erne, så det næste tag skal jo også gerne ligge rigtigt mange år. Det er derfor vigtigt, at vi får gjort det rigtigt.

Som boligforening har vi også et ansvar for at være med i den grønne omstilling, og tænke i bæredygtighed. Det er vores fælles fremtid. Et stort ønske er, at kunne tænke i solceller der kan integreres i et nyt tag. Det er dog ikke specielt rentabelt i øjeblikket fordi, man sælger den producerede strøm ud til det store net til en ganske lav pris!

Vi har derfor set på, om der er muligheder i at danne energifællesskaber, så vi selv kan bruge strømmen eller sælge den videre henover matrikelnumre.

I den forbindelse har vi været i kontakt med kommunen for at høre om de forskellige muligheder, vi har for at få tilskud til et sådant projekt.

Vi har i forståelse med kommunen indsendt en ansøgning om at være et demonstrationsprojekt i forhold til at danne energifællesskaber. Hvis vi kommer i betragtning, er det ikke ubetydelige tilskudsmidler vi kan få.

Maksimalt kan man få op til 50 procent i tilskud.

Vores ingeniør vil informere yderligere om ansøgningen på generalforsamlingen.

I forbindelse med en udskiftning af taget vil vi gerne undersøge mulighederne for at få etableret en bedre ventilation eller central udsugningsløsning.

Fastsættelse af andelskronen

D.1. juli 2020 trådte en ny boliglov i kraft. En lov der kom med en række tiltag og nye regler, der skal sætte en kæp i hjulet for de store kapitalfonde, der opkøber ejendomme og lejer dem ud til tårnhøje priser.

For andelsboligforeningerne betød loven også en mulighed for at fastfryse den seneste valuarvurdering eller offentlige vurdering, hvis den er foretaget før den 1. juli 2020. På den måde ville politikerne holde hånden under andelsboligforeningerne og sikre en mulighed for at fastholde ejendomsværdien, da man frygtede, at den lov, som skulle ramme kapitalfonde, også ville ramme andelsboligforeningerne med et fald i valuarvurderingerne.

På sidste års generalforsamling valgte foreningen at gå med den fastfrosne værdi efter anbefalinger fra bl.a. SWE og mange andre seriøse aktører i branchen.

Anbefalingerne er, at man skal vælge den fastfrosne værdi med mindre der kommer en stigning på 15% eller mere.

Bestyrelsen lovede også at følge udviklingen og indhente prognoser. Derfor har vi indhentet endnu en valuarvurdering, der giver en stigning på 15.2 %.

Vi har derfor 2 værdiansættelser vi kan stemme om, og bestyrelsen kan stå inde for begge:

A- Vi fortsætter endnu et år med fastfrysning af valuarvurderingen.

B- Andelsboligforeningen gør brug af ny valuarvurdering af ejendommens markedsværdi pr. 31.12.2021 med en værdiforøgelse på 15,21%, hvor der reserveres 2/3 af værdistigningen til markedsudsving og vedligeholdelse, og øger andelskronen med den sidste 1/3 til en andelskroneværdi pr. fordelingstal på kr. 17.488,63.

Der er fordele og ulemper ved begge forslag.

Man skal vide, at hvis vi forlader den fastfrosne vurdering, så kan vi ikke komme tilbage til den igen.

Så man kan vælge B, hvis man tror på, at boligmarkedet fortsætter stigningen som vi har set hidtil. Dansk økonomi kommer fra et højt udgangspunkt.

En forhøjet vurdering giver også en større reserve.

Hvis man er den forsigtige type, kan man vælge at gå med det sikre fastfrosne værdi ved forslag A.

Der er krig i Ukraine, energipriserne er på himmelflugt, inflationen er til at føle på. Priser på byggematerialer er voldsom og renten er stigende.

Hvilken betydning kan det få for andelsboligmarkedet?

Hvis man vælger model A, har man mulighed for at afvente og se, hvordan markedet ser ud om et år, og så tage værdien hjem, hvis den stadig er der.

Husk! at i selvfølgelig altid har mulighed for at kontakte bestyrelsen, ved at møde op i åbningstiden, sende en mail, eller kontakte viceværten der kan viderebringe spørgsmål til bestyrelsen.

I er også velkomne til at komme med konstruktiv kritik, og i øvrigt holde jer orienteret på foreningens hjemmeside.

Vel mødt!

Med venlig hilsen

Bestyrelsen AB Filipsgården