

AB Filipsgården

Bestyrelsens beretning 1. juni 2021

Kære andelshavere i AB Filipsgården,

Det er nu blevet tid til at afholde den 42. generalforsamling i foreningen. Bestyrelsen har derfor lejet et stort telt med åbne sider, så vi kan mødes i gården den 1.juni. kl. 19.00.

Vi opfordrer til, at der kun deltager en person fra hver husholdning, så vi ikke kommer over det tilladte antal deltagere.

Man skal have et gyldigt coronapas, der skal fremvises ved indgangen.

Vi beder alle hjælpe med til, at overholde gældende krav, så vi får en god og sikker generalforsamling.

Har i spørgsmål, eller har i brug for hjælp til at printe et coronapas ud, så kontakt bestyrelsen på info@ab-filipsgaarden.dk

Der er selvfølgelig også mulighed for, at man kan stemme ved fuldmagt.



Foreningen har lejet en pølsevogn, der vil være åben fra kl. 17.00. til 19.00.

Den er fri for alle, der bor i foreningen. Så der er mulighed for at hilse på naboerne over en øl, sodavand eller pølse med mere, inden generalforsamlingen går i gang.

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

Den bliver også omdelt, så i ikke behøver, at printe den ud.

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.

BERETNING

Corona

Vi kommer desværre ikke uden om, endnu engang at nævne, hvad det har betydet for foreningen.

Grundet restriktionerne har foreningen indtil nu været afskåret fra at holde en fysisk generalforsamling, da vi jo er over 100 andelshavere.

Onsdag den 4. november 2020, afholdtes en lukket nød-generalforsamling i AB Filipsgården grundet myndighedernes anvisninger i forhold til større

forsamlinger med risiko for smitte og for at blive alvorlig syg af COVID-19.

Nød-generalforsamlingen blev afholdt skriftligt på basis af brevstemmer, hvor alene følgende punkter blev behandlet:

- Årsregnskabet for 2019
- Budgettet for 2020.

Fra den 21. maj 2021 lempes restriktionerne, og vi må igen forsamles 100 udendørs.

Bestyrelsen har derfor valgt, at afholde en generalforsamling i vores gård. Vi har lejet et telt med åbne sider, så vi overholder kravene, og kan gennemføre en forsvarlig generalforsamling.

Foreningen har nogle hængepartier, som vi skal følge op på:

- Der skal vælges en bestyrelse og nye suppleanter.
- På den sidste ordinære generalforsamling var der en livlig debat omkring fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den skulle indhente en valuarvurdering.
- Efterfølgende kan generalforsamlingen således tage stilling til, hvilken vurdering der skal danne grundlag for regnskabet. Den offentlige eller en valuarvurdering.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har under nedlukningen arbejdet med færre fysiske møder. Vi har i stor grad håndteret bestyrelsens arbejde via e-mail og telefon. Bestyrelsesarbejdet har i perioden været fokuseret på den almindelige vedligeholdelse og drift, og ikke på nye tiltag.

Vores sekretær Vidar har valgt at stoppe efter 5 år, og de to suppleanter Caja og Rikke, har også sagt tak for denne gang.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at sige dem tak for indsatsen!

Så der er nu mulighed for, at prøve kræfter med det frivillige og ulønnede bestyrelsesarbejde.

Kønsfordelingen i bestyrelsen er noget skæv, så hvis der er kvinder, der har mod på at bryde mandsdominansen, kunne det være en kærkommen fornyelse.

Eksterne samarbejdspartnere

Vi skal også en gang imellem huske at værdsætte vores eksterne samarbejdspartnere.

Dette gælder SWE, revisor, bank, teknisk rådgivere, vurderingsringen og håndværkere med mere.

Bestyrelsesarbejdet er igennem de seneste år blevet mere komplekst, omfattende og bureaukratisk.

Derfor er det vigtigt for bestyrelsen, at have langvarige relationer til eksterne rådgivere og håndværkere.

Så kender de foreningen, og har indsigt i de små og store udfordringer bestyrelsen arbejder med i dagligdagen, og kan herved blive værdifulde sparringspartnere.

Det er en af de væsentligste forudsætninger for at have en veldrevet forening.

Loft belysning

Der er blevet opsat nye energivenlige LED lamper på loftarealerne.

Lyset tænder automatisk via sensorer, når man kommer op på loftet.

Den tidligere belysning var skummel og dyr, fordi columbustrykkene ofte gik i stykker.

Den nye belysning giver forhåbentlig større komfort og tryghed.

Viceværten er i gang med at male vægge, døre og gerigter, da det nu pludseligt er tydeligt, hvor meget de trænger til at blive opfrisket



Cykler og motorcykelparkering.

Overfyldte cykelkældere er et evigt tilbagevendende problem.

Der står en del cykler, barnevogne m.m. som aldrig er ude at køre.

Nogle har helt sikkert ikke været i brug de sidste 15 år.

De fylder, og er til besvær for dem, der bruger cykelkældrene i dagligdagen.

Så hvis du har en cykel, som reelt er ude af drift, så overvej om du kan smide den ud i den næste storskraldscontainer.

Det er på tide, at vi laver en ny cykeloprydning, og vi skal nok udvide oprydningen til også at omfatte gården.

Cykler bliver nu også parkeret på motorcykelparkeringen, der faktisk er forbeholdt motorcykler og knallerter.

Motorcykler skal stå der, fordi der er lavet et stenunderlag, så de ikke synker igennem asfalten og vælter.

Der kommer flere og flere ladcykler, og vi har jo indrettet plads til disse, men det er måske ikke tilstrækkeligt. Dette vil vi se på, når vi har haft den næste oprydning.



Beboerværksted

Viceværten har også opfrisket beboerværkstedet. Det er blevet malet, og der er kommet lidt værksteds dekor m.m., så det forhåbentligt også er lidt hyggeligere at bruge.

Det er blevet udstyret med basalt værktøj til at reparere cykler!

- cykellapper, olie, kædeadskiller osv.

Der er også kommet lidt almindeligt håndværktøj, så der er mulighed for at være kreativ.

Det er bedre end, at stå ved køkkenbordet med et besværligt gør det selv projekt.

Gårdens børn får også mulighed for at prøve kræfter med håndværk og værktøj! - Det er dog forældrenes ansvar at give adgang til lokalet. Det er låst med fællesnøglen. Lokalet er beliggende mellem Højdevej 38 og 40 på gårdsiden.

Udskiftning af forbrugsmålere

De eksisterende vand/varmemålere er udskiftet med fjernaflæste forbrugsmålere.

De gamle målere havde overskredet deres levetid, og for at kunne lave et retvisende vand/varme regnskab var vi nødt til udskifte målerne.

Det vil så også give mindre besvær fremover, da i ikke behøver, at være hjemme på aflæsningstidspunktet.

Gårdudvalget

Arbejdet i gårdudvalget er gået lidt i stå i forbindelse med nedlukningen. Der har dog været flere forespørgsler på at deltage, så udvalget starter op igen efter generalforsamlingen.

Hvis i har lyst til at deltage, så giv endelig besked til bestyrelsen.

Valuarvurdering

Som nævnt indledningsvis blev det i 2019 bestemt, at bestyrelsen skulle indhente en valuar vurdering, så generalforsamlingen kan beslutte, om vi skal bruge den offentlige vurdering eller en valuarvurdering.

Bestyrelsen indhentede derefter valuar prognoser fra 2 valuarvurderende

Bestyrelsen indhentede derfor valuar prognoser fra 3 uafhængige valuarer.

Vi gik så med den midterste værdi, og fik indhentet en endelig valuarvurdering inden 1. juli 2020.

Efterfølgende har Skat udmeldt, at de har opgivet, at viderefører den offentlige vurdering.

Så det er ikke længere aktuelt at stemme om, hvilket vurderingsprincip vi skal følge.

Foreningen er i praksis nødt til at gå med valuarvurderingen!

I en lang periode var det en velkendt problematik, at store udenlandske kapitalfonde -eksempelvis Blackstone, opkøbte ejendomme i Danmark, lavede mindre renoveringer, og lejede lejlighederne ud til meget høje priser.

For at stoppe denne udvikling valgte regeringen fra d. 1. juli 2020 at vedtage en ny boliglov med en række tiltag, der skulle stoppe de store kapitalfonde i opkøbene.

Dog frygtede man, at tiltagene ville ramme værdiansættelsen af andelsboligforeningerne, og netop derfor gav man andelsboligforeningerne mulighed for at **fastfryse** en gammel valuarvurdering, som skulle være indhentet før d. 1. juli 2020.

Bestyrelsen har i foråret 2021 indhentet endnu en valuarvurdering, for at se om der har været en stor værdiændring, siden den først indhentede vurdering. Der er dog kun sket en forøgelse på 2 %.

Bestyrelsen har derfor valgt at gå med det sikre, - den fastfrosne model.

Vi har rådført os med administrator! Og set på hvad de forskellige eksperter har meldt ud.

Ejendom Danmark er kommet med en anbefaling, der lyder på en fastfrysning af værdien, såfremt den ikke øges med mindst 15% i forhold til værdien den 30. juni 2020.

Foreningens ejendom er som nævnt kun steget med 2%.

I en tid med usikkerhed omkring boligmarkedet, finder bestyrelsen, at det er den rigtige beslutning, at udnytte den "gratis" sikring, vi får mod et eventuelt kollaps på boligmarkedet.

Vi er på ingen måde fastlåst, og vi kan skifte til en normal valuarvurdering på et senere tidspunkt, hvis udviklingen på boligmarkedet viser sig at være stabil.-
men man kan kun få fastlåst valuarvurderingen en gang.

Det er fortsat bestyrelsens holdning, at foreningen skal have et stort økonomisk råderum, så vi kan skabe økonomisk tryghed for alle os andelshavere der bor i foreningen. Dermed anbefaler bestyrelsen en fortsat øget "buffer"/økonomisk råderum.

Vi har ikke i AB Filipsgården tradition for at sætte andelskronen til det maksimalt lovlige, og det er også bestyrelsens holdning, at andelskronen skal udvikle sig på et stabilt grundlag, og at vi skal bevare vores position som en attraktiv forening, når man skal købe andelslejlighed.

Vi håber fortsat, at vi ikke står alene med den holdning, så vi sikrer, at ingen risikerer at købe til en andelskrone, der ikke kan fastholdes.

Udfordringer med fremleje

Især unge og mennesker med lavere eller bare almindelige indkomster, får sværere og sværere ved at finde bolig i hovedstaden.

En undersøgelse fra 2017 viste, at antallet af personer, der deler bolig med andre (som ikke er partneren), er steget markant i København siden finanskrisen—med op mod 70.000 personer.

Denne trend kan vi også tydeligt aflæse i vores egen lille forening. Bestyrelsen kan se, at der sket en stigning i kreative udlejninger.

Det bliver mere almindeligt at man får en "roomie" for at kunne betale huslejen. Dette er helt fair og forståeligt, hvis man opfylder kravene til at udleje et værelse.

Det sker dog også, at den oprindelige andelshaver pludseligt flytter, uden at meddele dette!

Herved omgår man betingelserne for fremleje/udleje, og det bliver i stedet til en ulovlig fremleje af hele lejligheden, der ikke er godkendt af foreningen. Dette kan i yderste konsekvens medføre eksklusion.

Bestyrelsen har også set eksempler på, at man har foretaget at tage mere

Bestyrelsen har også har set eksempler på, at man har forsøgt at tage mere end 400 % overpris i husleje.

Huslejefastsættelser er faktisk reguleret i boligloven.

Bestyrelsen vil fremadrettet arbejde på, at finde en konstruktiv og positiv måde at løse denne udfordring på.

Salgsprocedure

Salgsproceduren skal også bringes up to date.

Lejlighederne bliver vurderet efter ABF's forbedringskatalog.

Vi kan dog konstatere, at flere fradrag ikke længere stemmer overens med de reelle håndværkspriser.

Bankerne stiller større og større krav, så nu er det kutyme, at de vil se en underskrevet salgsaftale inden de låner penge ud.

Dette medfører, at vi er nødt til at se på, om vores nuværende tidsfrister i forbindelse med opsigelse og salg af andelen skal ændres.

Så hele salgsprocessen får et eftersyn i den kommende periode.

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!

og så håber vi på godt vejr!

Med venlig hilsen

Bestyrelsen AB Filipsgården

Copyright © 2021 Ab-Filipsgården, All rights reserved.
Du modtager denne email fordi du har givet samtykke til at modtage
informationer fra AB Filipsgården.

Adresse:
Ab-Filipsgården
Højdevej 52
st.tv
København 2300 S
Denmark

Add us to your address book
www.ab-filipsgården.dk

You can update your preferences or unsubscribe from this list.

