

BESTYRELSENS BERETNING

Kære andelshavere.

Det er nu tid til at afholde den 41. generalforsamling i AB Filipsgården.

På grund af Corona situationen har det været et stille år i foreningen.

Et nyt tiltag er, at bestyrelsen udsender nyhedsbreve 4 gange årligt, hvor vi samler op på, hvad der sker i foreningen af stort og småt.

De fleste efterfølgende emner har derfor allerede tidligere været beskrevet i nyhedsbrevene.

Status på salg af lejligheder.

I perioden siden sidste generalforsamling er der blevet solgt 8 andele.

Rensning af aftrækskanaler.

Da ydermure og vinduer nu er blevet tættere, er det vigtigt, at den passive ventilation i aftrækskanalerne i køkkener og badeværelser fungerer.

Aftrækskanalerne blev derfor rensset i løbet af efteråret.

Vinduer.

Ejendommens tømrer har gennemgået alle vinduer efter facaderenoveringsprojektet.

Vindueshængsler blev rensset for støv og smurt eller udskiftet om nødvendigt.

Der blev også monteret nye tætningslister.

Overgang til brug af E-boks.

I takt med stigende portopriser og længere leveringstider fra Postnord, har Sven Westergaards Ejendomsadministration besluttet at anvende e-boks som den primære distributionsform til forsendelser til beboerne.

Forsendelsesmetoden er den foretrukne, da den overholder sikkerhedskrav i forhold til personoplysninger. Endvidere er det langt billigere og hurtigere end fremsendelse af breve.

For at man kan benytte e-boks kræves det dog, at SWE har beboeres CPR-nummer og samtykke. Hvis man ønsker at modtage forsendelser i e-boks, skal man indsende sit CPR-nummer og samtykke til SWE.

Julehygge.

I december havde vi et uformelt julearrangement, hvor andelshaverne fik mulighed for at ønske hinanden glædelig jul og godt nytår over gløgg, æbleskiver og eventuelt en juleøl. Der var god opbakning til dette tiltag, og hvis det er muligt i forhold Covid, gentager vi gerne arrangementet, og prøver at gøre det til en tradition.

Gårdreglement.

Vi har heldigvis en attraktiv og dejlig gård, som bliver flittigt brugt.

Gården driver vi i fællesskab med vores naboforening, Sundbyhave.

Der har dog været klager over musik og støj fra gården sent om aftenen. Støjen forplantes let op i lejlighederne en stillestående sommeraften, Derfor har foreningerne i fællesskab udarbejdet et nyt gårdreglement.

Duer på altanerne.

Der har været mange duer i år, og de har været en plage på altanerne.

Det er andelshaveren, der selv har vedligeholdelsespligten på altanen.

Foreningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse, og vi har derfor gennemgået fællesarealer, herunder lofter for at sikre, at der ikke er mulighed for, at duerne kan etablere sig i foreningen.

Duer foretrækker at bygge deres reder på afsatser højt til vejrs, hvilket er en af grundene til, at altanejere tit får problemer med ynglende duer. Da en duerede ofte kun består af ekskrementer med nogle enkelte strå eller pinde, har duerne intet problem med at bygge reder i bunden af en altan.

Det er vigtigt at forhindre duerne i at bygge rede, for har de først lavet en rede og lagt æg i den, vil de blive ved med at vende tilbage, også når den er fjernet. Reder skal altså fjernes med det samme, og ser man duerne lægge æg, skal man også fjerne æggene. Dueunger har en tendens til at blive i det område, hvor de er udklækket.

De begynder deres æglægning tidligt om foråret og fortsætter med at lægge æg frem til efteråret. I den periode er det en god idé at gå ud på altanen et par gange om dagen og forstyrre dem, så de ikke får ro til at bygge rede.

Trappeopgange.

I år har maleren brugt en hel uge på at udbedre skrammer og ridser.

Det er langt mere, end man bør forvente. Vi vil derfor opfordre til at vi alle passer meget bedre på fremover, så vi kan beholde et pænt førstehåndsindtryk.

Yderdørene har også fået nye lister.

Tilstandsrapport.

Formålet med tilstandsrapport & vedligeholdelsesplanen er, at vi får mulighed for at vurdere ejendomens stand.

Rapporten giver samtidig anbefalinger på vedligeholdelser af ejendommen i årene fremover.

Tilstandsrapporten opdateres løbende, når der sker istandsættelsesarbejder på ejendommen.

Den seneste rapport fra 2019, er en opdatering af tilstandsrapporten fra 2017.

Rapporten giver forslag på arbejder, der er nødvendige at iværksætte, således at ejendommens konstruktioner ikke forringes.

Derudover er der forslag til forbedringsarbejder, som ikke kræves iværksat inden for en bestemt tidsperiode.

Dertil er der angivet forslag til tiltag på vedligehold, som løbende bør udføres.

Udover de nævnte beløb skal der regnes med almindelig løbende vedligeholdelse, som ikke er anført i rapporten.

Oprydning på spidslofterne.

Vi har ryddet op på spidslofterne, og kørt mere en 5 tons affald væk, som var efterladt på fælles arealer og lofter.

Der sker desværre ofte det, at fraflyttere "rydder" deres loftrum ved at flytte indholdet fra pulterrummet ud på fælles arealer fremfor at bære det ned i affalds containerne.

Kældre.

I kældrene har vi altid haft problemer med columbuskontakterne,- det er de store runde kontakter, man trykker ind og som tænder lyset i kældrene. De går meget ofte i stykker, og de er ret kostbare at udskifte. Derfor har vi nu fået opsat en bevægelses sensorbaseret LED belysning i kældrene.

Det giver et bedre lys og en meget bedre komfort, når man kommer hjem i de mørke timer.

Viceværten har opfrisket beboerværkstedet. Det er blevet malet, og der er kommet lidt værkstedsudsmykning 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 m.m.

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

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

Det er låst med fællesnøglen.

1 års gennemgang af facadeprojektet.

Der er foretaget en 1 års gennemgang sammen med entreprenør og rådgivende ingeniør.

Der blev påpeget forskellige mangler, som efterfølgende er blevet udbedret.

Udskiftning af målere

I forbindelse med den seneste måleraflæsning er det blevet klart, at næsten 20 procent af varmemålerne ikke længere fungerer. Målerne er opsat i 2007, og der er en forventet levetid på batteriet på 10 år.

Koldt- og varmtvandsmålerne er også udtjente, de skal udskiftes hvert 9. år og de er ligeledes opsat i 2007.

I fremtiden bliver det et lovkrav at målere skal være fjernaflæste.

Det giver et billigere vand-og varmeregnskab, og det er også en større komfort for beboerne, da man jo ikke behøver, at være hjemme på aflæsnings dagen.

Det er derfor nødvendigt, at vi udskifter målerne. Det er billigere at lave en total udskiftning nu, fremfor at vi foretager en løbende erstatning af defekte målere.

Bestyrelsen er i gang med at finde det bedste tilbud og finde det bedste tidspunkt for en udskiftning.

Hvis vi ser uden for vores egen forening, så er der vedtaget følgende lov, der har betydning for andelsboligforeningerne:

L 176 Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsboligforeningsloven blev ændret i forbindelse med den politiske aftale, om at imødegå kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme, populært kaldet Blackstone-aftalen.

Ændringerne omfatter blandt andet muligheden for at fastholde valuar vurderinger.

Bestyrelsen har som vedtaget på sidste års generalforsamling indhentet en valuarvurdering inden 1. juli. Den ligger klar, og kan bruges som ny vurderingsmetode, såfremt der er flertal for dette.

Bestyrelsen indhentede ”prognoser” fra 3 valuarer, og fik lavet en endelig vurdering, baseret på den midterste værdi af de 3 prognoser.

Der er ikke krav om, at andelskronen skal være fastsat i henhold til valuarvurdering inden den 1. juli 2020, hvorfor andelsboligforeningen godt kan indhente en valuarvurdering primo 2020 til brug for fastsættelse af andelskronen, men udskyde sin ordinære generalforsamling 2020 til efteråret 2020 som følge af corona, uden at dette har betydning for muligheden for fastfrysning af valuarvurderingen. Eneste krav er, at valuarvurderingen skal være indhentet inden den 1. juli 2020 og fortsat være gyldig den 1. juli 2020.

En pressemeddelelse onsdag d. 2. september 2020 fra skatteministeren bekræftede, hvad mange allerede havde frygtet: De offentlige ejendomsvurderinger blev udskudt endnu en gang.

Det betyder, at den første del af ejendomsvurderingerne, som skulle udkomme til private boligejere i løbet af 2020 nu er udskudt til sommeren 2021. Andelsboligforeningerne, der i forvejen er bagerst i køen, skal sikkert væbne sig med endnu mere tålmodighed.

Afslutningsvis vil vi minde om, at i er altid er velkomne i bestyrelsens åbningstid, og vi hører gerne fra jer hvis i har spørgsmål eller gode forslag.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen
AB Filipsgården.