

Referat fra bestyrelsesmøde den 08.10.2019 kl. 18.00

1. Stigestrengsprojekt
2. Arbejdsopgaver i bestyrelsen
3. Evt.

Til stede fra bestyrelsen: Michael Tang, Lise Jørgensen, Josefine M. Christensen, Andreas Nielsen og Caroline M. Christensen. **Suppleanter:** Rikke Ernstsen og Christina Schrøder

1. Stigestrengsprojekt

Vores stigestrengsprojekt er endnu ikke færdigt. Vi giver en melding når alt er færdigt.

2. Arbejdsopgaver i bestyrelsen

Vaskemaskine, afløb i uorden: Repareret d. 9/10

Tørrelofterne: Er blevet vasket og eftersat. Snorene vil blive skiftet med helt nye d. 11/10.

Klage om lugt fra varmt vand: Vi har haft besøg af Guldager d. 24/9 for at tage en vandprøve. Der er for meget natriumklorid i vandet og der er nu rettet på dosseringen. Der er taget en ny vandprøve, som vi afventer svar på. Vi har desuden haft Øens VVS forbi for at kigge på samme sag i forbindelse med vores stigestrengsprojekt – de åbnede for udslamningen af bunden af vandbeholderen og åbnet for luftventilen. Dette burde afhjælpe problemet.

Salg af lejlighed 29 (Roarsvej 25, 3.th.): Der vil være fremvisning for de interesserede d. 9/10.

Vurdering af lejlighed 25 (Roarsvej 25, 1.th.): Bliver vurderet til salg d. 11/10.

Utæt tagrende over storskraldsrummet (Adilsvej): Vores VVS-mand har været forbi og kigge på det d. 8/10.

Røggener og udluftning, opgang 21: Der er flere beboere som oplever problemer med røggener i opgang 21. Dette gør at udluftningen i opgangen er blevet enormt og et vindue bl.a. er ved at blive tæret i stykker på bagtrappen. Bestyrelsen opfordrer alle til at huske, at lukke de vinduer man åbner – især i den kolde tid som kommer.

Nye vandmålere fra ISTA: Alle vandmålere bliver udskiftet til radiostyring i uge 47 (D. 18, 19, 20). Vi sender en skrivelse ud mht. nøgler og adgang til lejligheder.

Afskaffelse af andelsbeviset: Fra 1. januar 2020 tilbyder DEAS ikke længere at udarbejde andelsbeviser. Foreningen skal derfor tage stilling til, om vi vil beholde andelsbeviset eller ej. Bestyrelsen vil gerne beholde andelsbeviset og får udarbejdet en skabelon til udarbejdelse fremover.

Vandskade i lej. 13: Vores VVS-mand har været forbi og undersøge, da der løb vand fra loftet. Vandet kommer muligvis fra lej. 15. Mere info følger.

4. Forurening på vores grund

Bestyrelsen har modtaget en skrivelse fra Frederiksberg Kommune om, at der muligvis er fundet forurening på vores grund, da der har ligget to olietanke. Hele kommunen er under undersøgelse, så det er ikke specifikt til vores grund. Vi undersøger nærmere og afventer svar.

5. Værdi af andelsboliger

Bestyrelsen har modtaget nedenstående skrivelse fra DEAS:

Du har måske fulgt med i den verserende debat i pressen om de politiske varslinger af et indgreb mod de såkaldte 'gennemgribende moderniseringer' i private lejeboliger, og det kan få betydning for værdien af andelsboliger opført før 1992.

Som daglig administrator af jeres andelsboligforening skriver jeg for at sikre, at du er orienteret om sagen og de mulige konsekvenser, det kan have for jer som andelshavere. Jeg håber, at du vil dele informationerne med de andre medlemmer i bestyrelsen og beboerne i foreningen, hvis du finder det relevant.

Indgrebet har betydning for de foreninger, der benytter valuarvurdering

Politikerne arbejder på enten at fjerne § 5 stk. 2 i Boligreguleringsloven helt eller alternativt gøre det mindre attraktivt at benytte denne model, når man køber investeringsejendomme. Formålet er at begrænse udenlandske investorers indtog på det danske ejendomsmarked.

Helt konkret gør § 5 stk. 2 det muligt for udlejere at modernisere lejligheder for derefter at fastsætte huslejen efter 'det lejedes værdi'.

Denne mulighed er et grundlæggende element i vurderingen af andelsboligforeninger, så det vil have store konsekvenser for de 150 - 160.000 andelshavere i Danmark, da værdien af andelsboliger risikerer at falde.

Årsagen til tabet skyldes, at andelsboligforeninger, som benytter valuarvurdering, vurderes som en udlejningsejendom ved værdiansættelsen. Når man fjerner § 5 stk. 2-forhøjelsen, falder værdien af det lejedes værdi og dermed udlejningsejendommen, som er grundlaget for beregningen af andelsboligforeningens værdi.

På nuværende tidspunkt er de offentlige vurderinger ikke klar endnu, men når de kommer på plads, må vi formode, at de beregnes ud fra samme parametre, og prisen dermed påvirkes på lige fod.

Man mener, at hvis lovforslaget vedtages, vil det medføre et tab i andelsværdien i størrelsesordenen 25-50%.

Tjek selv: Så meget kan andelsboligen falde

På vores Facebook-side for ejer- og andelsboligforeninger har vi delt et værktøj, der giver en vejledende vurdering af, hvor stort et tab andelshavere risikerer, hvis indgrebet bliver en realitet.

I finder beregneren her: <https://www.facebook.com/deas.foreninger/> eller her: <https://andelsboligtab.dk/>.

Håb om en mere langsigtet og holdbar løsning

Brancheforeningerne ABF og EjendomDanmark har i fællesskab udsendt en pressemeddelelse, der beskriver konsekvenserne for andelshavere. Det har de bl.a. gjort i håb om at råbe politikerne op og derved sikre, at branchens eksperter tages med på råd, så der kan findes en mere langsigtet og holdbar løsning for alle parter.

Du kan læse pressemeddelelsen her: https://www.abf-rep.dk/media/417144/abf_ed_pm_andelsbolig.pdf.

Hvis I har spørgsmål til emnet eller de konsekvenser, det kan have, er I som altid velkomne til at kontakte os, så vil vi hjælpe og rådgive bedst muligt. Og du kan naturligvis også kontakte ABF, hvis jeres forening er medlem.

6. Eventuelt

Fejl i regnskabet: Der vil komme en ekstraordinær generalforsamling, da der er opdaget en fejl i regnskabet. Det bliver i 2019 – gerne i oktober.

Rotter i gården: Der er set rotter i gården. Hvis der bliver spottet rotter i gården, så skal det meldes direkte til Frederiksberg Kommune og ikke bestyrelsen. Husk desuden at holde dørene ud til gården lukket.