

Referat fra fællesmøde den 4. oktober 2018

Til stede: Ole, Annemette & Torsten, Karin Inger, Søren & Charlotte, Malene, Kåre & Netter, Solklar
(Referent: Annemette)

Bestyrelsen havde indkaldt til fællesmøde for at orientere om og diskutere følgende emner: Sagen om vores vandværk, Valuarvurdering, Vedligeholdelsesplan og "Daglige opgaver"

Sagen om vores tærede vandværk:

Annemette orienterede om status på vores retssag om de tærede vandværk. Lige nu afventer vi, at der bliver afholdt et møde med de syns- og skønsmænd, som er blevet udpeget til at lave en rapport om skaderne på vandværkerne. Der er udpeget 2 syns- og skønsmænd, som skal udarbejde rapporten. Når rapporten er udarbejdet, ved vi hvilke dele af de nye vandværk, som det er nødvendigt at skifte, samt om der er kommet skader på det øvrige vandsystem. Vi har som bekendt anlagt en sag mod Øens ved Frederiksberg Ret, men bestyrelsen håber, at vi syns- og skønsmændenes rapport, kan indgå en aftale med Øens om reparation af rørerne m.v. således af vi undgår en egentlig retssag. Vi har vores administrator Martin Sigsgaard til at håndtere sagen for os. Sagen blev startet af den tidligere bestyrelse og Charlotte kunne supplerende med, at det hele tiden havde været hensigten at indgå en aftale med Øens, men at en retssag var nødvendig for at få udpeget en uvildig syns- og skønsmand.

Der blev orienteret om, at der ville blive afholdt syns- og skønsmøde den 10. 11. eller 17. oktober. Mødet er dog efterfølgende blevet udsat og afholdt i stedet den 13. november 2018.

Vedligeholdelsesplan:

Kåre orienterede om, at bestyrelsen i år kun har lavet det mest nødvendige på vedligeholdelsesplanen, da vi fortsat ikke ved, hvilke udgifter vi helt præcist får i forbindelse med rørsagen. Vedligeholdelsesplanen indeholder også nogle punkter som er "nice to have", og de er blevet "skraldet" væk og vil ikke blive lavet i år. Kåre løb vedligeholdelsesplanen igennem.

Kåre kunne oplyse, at Frederiksberg Kommune arbejder på at gøre vores vand blødere/mindre kalkholdigt. Planen er, at vi gerne skulle have væsentligt blødere vand i 2020/21.

Valuarvurdering:

Karin Inger har været i kontakt med flere valuarer for at indhente tilbud på, hvad en valuarvurdering vil koste og evt. få en forhåndsvurdering af vores ejendoms. Karin Inger har været i kontakt med flere valuarer fra de store ejendomsmæglerkæder, som alle har vurderet vores ejendom til at ligge omkring kr. 28-30 mil, hvilket vil sige ca. kr. 2-4 mil. over vores nuværende vurdering. En vurdering vil koste omkring kr. 25.000,- for det første år og ca. 20.000 de næste år. Karin Inger har også været i kontakt med en selvstændig valuar, som er kendt for at vurdere ejendomme meget højt. Han har ikke givet en egentlig pris på ejendommen, men fandt vores ejendom interessant og et godt "emne" for investering.

Der er kommet nye regler for vurdering af andelsboliger, men det er fortsat svært at finde ud af præcist hvilken vurdering, der er den korrekte, da andelsboligmarkedet ikke er helt nemt at gennemskue.

Værdigfastsættelse og den "rigtige/fornuftige" blev diskuteret. Bestyrelsen arbejder videre med valuarvurdering. Der kom et par nye forslag til valuar.

En evt. valuarvurdering vil skulle ligge klar til vores ordinære generalforsamling, hvor vi skal tage stilling til om vi vil bruge den offentlige vurdering eller valuarvurderingen. Hvis vi vælger at bruge en valuarvurdering

A/B Sankt Knuds Vej 15-17

vil det betyde, at der fremover skal sættes penge af i budgettet til valuarvurdering, hvilket evt. kan medføre huslejeforhøjelse.

"Daglige opgaver"

Bestyrelsen har været i tvivl om, hvor vi står med de løbende opgaver, som hver andel/andelshaver har, da nogle bliver løst og andre ikke. Og det er lidt uklart for bestyrelsen, hvem der har hvilke opgaver. Følgende opgaver bliver løst:

Solklar passer forhaven i nr. 15.tv.

Netter passer forhaven i nr. 15.th.

Annemette passer forhaven i nr. 17.

Jesper slår græs i haven

Torsten slår græs i forhaverne og klipper hæk + buksbom

Charlotte laver havearbejde.

Charlotte så gerne, at der kom flere på opgaven med haven, da det en stor opgave. Charlotte foreslog at have f.eks. deles i 3 "områder", så det er tydeligt, hvem der har ansvar for hvad.

Kåre vil tage en snak med alle om, hvilke opgaver de har/ønsker at have.

Bestyrelsen forventer også fremover, at afholde fællesmøder, hvor vi kan komme med information og komme i dialog med hinanden.

Bestyrelsen takkede for fremmødet - og for god ro og orden 😊