A/B Sankt Knuds Vej 15-17

Referat fra bestyrelsesmøde den 29. juni 2021

Mødet blev afholdt i gården
Deltagere: Kåre Bjerkø, Annemette Elkrog, Malene Heerup, Karin Inger Kongsted (referent)

Vedligeholdelsesplan

Blandt de tre rådgivningsfirmaer, som Annemette har været i dialog med, har vi umiddelbart fået det bedste indtryk af Bang og Beenfeldt. Det ser ud til, at de har meget erfaring med ældre etageejendomme som vores, og derudover svarer de hurtigt og er nemme at få kontakt til. De opererer med en abonnementsordning, men vi vil forsøge at få et mere skræddersyet tilbud fra dem, som kan matche vores behov som mindre forening. Herunder bliver energimærkningen et vigtigt område.

Foreningens lån og opsparing

Malene forslog, at vi undersøger, om der kunne være en væsentlig besparelse ved alternative låneformer – eksempelvis flexlån eller afdragsfrie lån i stedet for vores fastforrentede lån.

Kåre har gennem årene løbende holdt øje med renten og taget initiativ til låneomlægning, når det var rentabelt. Han gjorde opmærksom på, at mere fleksible låneformer også kræver øget risikovillighed - og at man følger renteudviklingen tæt.

I forlængelse af vores snak om lån, kom vi også ind på foreningens opsparing, som pt. står i banken til negative renter. Kåre nævnte, at der findes andre låne- og opsparingsformer, som evt. kunne være interessante i stedet for at have formuen stående på en konto.

Bestyrelsen vil undersøge mulighederne nærmere. Kan vi spare noget – og i så fald hvor meget? Har vi brug for ekstern rådgivning og overvågning ved andre løsninger end det fastforrentede lån? Vi har ikke tidligere oplevet, at vores administrator kan bidrage med ekspertise på dette område.

Valuar vurdering

Der hersker stor usikkerhed omkring værdiansættelse af andelsboliger siden Blackstone-indgrebet sidste sommer. Dertil kommer at regeringen i februar i år vedtog en ændring af ejendomsvurderingsloven, der medfører, at der fremover ikke bliver udarbejdet offentlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeninger.

For at undgå store værditab for andelsboligforeninger som følge af Blackstone-indgrebet, har regeringen gjort det muligt at fastfryse valuarvurderingen, hvilket vi netop har gjort.

En afgørende parameter i en valuarvurdering er energimærkningen. Idet vores energimærkning ligger lavt, ville det medføre en væsentligt lavere vurdering af ejendommen, hvis vi ophævede fastfrysningen og skulle foretage en helt ny vurdering i morgen.

Bestyrelsen vil undersøge, hvordan energimærkning påvirker valuarvurderingen samt nærmere undersøge de forudsætninger og vurderingsprincipper, der ligger til grund for vores nuværende vurdering.

Fællesmøde i oktober

Som nævnt i tidligere referater afholder vi et fællesmøde i oktober. Der er flere store og væsentlige emner, som vi har brug for at vende – nemlig vedligeholdelsesplan, energimærkning, valuarvurdering, økonomi med mere. Kom gerne med input til ønskede emner. Er der nogen, som kunne tænke sig at lægge hus til? 😉

Ny tørretumbler og vaskemaskine

Kåre har længe holdt liv i vores tørretumbler og vaskemaskine med løbende rensning og vedligeholdelse, men nu er tiden kommet til at investere i nogle nye maskiner. Tørretumbleren er brudt endeligt sammen – og vaskemaskinen, som har passeret sin forventede levetid, trænger også til udskiftning.

Når Kåre er tilbage fra ferie i august måned, vil han gerne stå for indkøb og installation af nye maskiner.

Anlægsgartner

Stenbroens anlægsgartner har takket ja til opgaven. Arbejdet udføres senest i september. I tilbuddet indgår udbedring af hækken i forhaven, omlægning af fliser i haven, udbedring af højbed, omlægning af defekte fliser i indgangen til nr. 17 etc.

Affaldshåndtering

Vask af skraldecontainere er bestilt. De tager en "skralde-kategori" ad gangen, så alle containere vaskes ikke samtidig. Bemærk, at diverse kartoner skal i plastcontaineren pr. 1. juli.

Rotter

Rottekassen er væk. Men skulle du løbe ind i en rotte, så giv endelig lyd til bestyrelsen. Det er uhyre vigtigt, at vi holder dem ude fra garager, kældre og bolig.

Næste bestyrelsesmøde:

Næse bestyrelsesmøde bliver medio august. Vi melder dato ud, når vi er tilbage fra sommerferie.