



A/B "Skovvangen"

Blomstervangen 77-91 (ulige nr.), 6800 Varde, CVR/SE-nr. 32 72 35 00
www.abskovvangen.dk

25. september 2022

Nyhedsbrev nr. 51

I dette Nyhedsbrev kan du/l læse om:

- Vurdering af andelsbolig
- Ny BBR-Meddelelse
- Rente-ændring
- Energi – spar på varme og el
- Varsel om justering af månedlig boligafgift

Vurdering af andelsbolig

Ved salg af sin andelsbolig er det fornuftigt (dog ikke et krav) at foretage en andelsboligvurdering, der beskriver forbedringer, løsøre og mangler, så sælger og mulig køber får synliggjort værdiansættelsen af de individuelle prissætninger på andelsboligen.

Man kan også selv ved hjælp af ABF's hjælpeværktøj udarbejde en oversigt over de forbedringer, som man vurderer kan medvirke til en højere salgpris.

Visse forbedringer (type og alder er afgørende) vil jo derved kunne medvirke til, at kunne tillægge den 'fast maksimale salgpris' baseret på andelskronen og det oprindelige indskud.

Har man altså foretaget forbedringer af andelsboligen, kan fastsættelsen af værdien af forbedringer og tilpasset løsøre samt tillæg eller fradrag for vedligeholdelsesstanden lægges oveni andelsboligens værdi. Der er dog en række regler i forhold til dokumentation og afskrivningsregler, hvilket kan være lidt kompliceret. ABF har nogle gode eksempler og forklaringer, som man kan gøre brug af.

Hvis ikke man selv har mod på at lave udregningerne, kan man købe sig til professionel hjælp af en, som kan udarbejde en såkaldt vurderingsrapport.

Husk at der stadig er krav om en skriftlig VVS-rapport samt en el-attest ifm. salg.

Ny BBR-Meddelelse

Det er glædeligt at kunne oplyse, at A/B endelig (pr. 10. juni 2022) fik Varde kommune til at justere BBR-oplysningsseddel.

Vi fik dermed også formelt godkendt fællesskuret, og det står nu registreret for sig selv (og ikke som det gjorde tidligere ved nr. 81).

Rente ændres fra minus til 0,00%

Jyske Bank har justeret renten, så vi ikke længere betaler minus-rente. Renten ændres pr. 1. november til 0,00% for vores 'almindelige' konto. Dette er jo nu den tendens flere banker følger ifm. rentestigninger.

side 1/3 (vend)

Energi – emnet alle taler om

Vi mærker alle konsekvenserne af usikkerheden omkring energiforsyningerne til Europa. Det har gjort priserne på energi (bl.a. el og varme) historisk høje.

Det lovpligtige energimærke er et centralt værktøj for andelshaverne. Det har i højere og højere grad betydning, når en andel skal sælges/overdrages.

Boliger med et godt energimærke sælges i mange tilfælde til højere priser end boliger med et dårligt energimærke. Energimærket er et dokument, der fortæller om en boligs energiforbrug og synliggør dens energieffektivitet. Derudover kommer den med forslag til tiltag, der kan forbedre energimærket.

I kan selv hver i sær lave forbedringer og tiltag på området, som er den enkelte andelshavers ansvar. Derudover kan I i jeres hverdag ændre vaner, optimere m.v. ift. at reducere jeres udgifter til el og varme.

Energistyrelsen lancerer for tiden en kampagne, som har fokus på at spare på energien. Kampagnen sætter fokus på sæsonbaserede spareråd, som er relevante og aktuelle – hvad end det er højsommer eller fyringssæson, og hvad end man bor i hus eller lejlighed.

Du finder kampagnesiden på SparEnergi.dk, hvor der også er link til konkrete spareråd for præcis vores boligtype.

Vedr. ønsket og behovet for udskiftning af tage arbejder bestyrelsen fortsat på en fremtidig løsning med integrerede solcelletage på vores 8 huse. De nuværende tage har jo dog stadig en vis levetid, så det er ikke kritisk mht. udskiftning.

Der er to firmaer, som vi særligt har fokus på, hhv.:

- www.ennogie.dk
- www.solartag.eu

Sidstnævnte, Solartag, er vores anbefaling af bl.a. disse årsager:

- Solartag'et er et godkendt byggemateriale med både snelasttest, hagltest, vindstyrketest og en akkumuleret ældningstest fra Teknologisk Institut og DTU på 80 år. Det vil sige, at det er et decideret tagmateriale med 80 års levetid. Og producerer solcellestrøm.
- Æstetisk en flottere løsning m/ mindre synlige solceller.
- Der ydes 40 års produktgaranti vs. Ennogie's "kun" 10 års garanti.
- "Ulempen" er dog prisen, som er ca. kr. 2000,- pr. m².

Ny boligafgift / husleje fra 1. januar 2023

Vi har på GF2022 drøftet, at den månedlige boligafgift jo skulle nedjusteres idet lånet indfries fuldstændig ved udgangen af året.

Bestyrelsen har regnet på det, og stiller forslag om, at den nye boligafgift pr. måned bliver fastsat således:

Husnr. og m ² -type	Boligafgift/husleje pr. mdr. med ens huslejeregulering på kr. 20,- pr. m ² bestemt ud fra oprindelig hus-str.:
77 (type 99)	kr. 1980,00
79 (type 81)	kr. 1620,00
81 (type 91)	kr. 1820,00
83 (type 109)	kr. 2180,00
85 (type 91)	kr. 1820,00
87 (type 81)	kr. 1620,00
89 (type 99)	kr. 1980,00
91 (type 109)	kr. 2180,00
I alt pr. måned:	kr. 15.200,00

Den boligafgift er i overensstemmelse med praksis for området og har været forelagt tidligere revisor, som vurderede det som fornuftigt.

Med dette beløb vil A/B kunne sikre et mindre overskud på den finansielle post til vedligehold og mindre uforudsete udgifter.

Der rundsendes et skriftlig brev mhp. urafstemning/brevstemme, da vi formelt skal sikre, at der er det nødvendige flertal, som stemmer 'ja' til justeringen. Bestyrelsen anbefaler, at der stemmes 'FOR'.

Bestyrelsen ønsker jer alle en god efterårsferie!

De venligste hilsner

Peter
pva. bestyrelsen

