

A/B HUSUMGÅRDEN

Referat ekstraordinært bestyrelsesmøde A/B Husumgården 26-03-24, kl. 17.00/- Google meets

Til stede: [Kjartan Björgvinsson](#)(KB), [Maiken Petersen](#)(MP), [Susanne Ackermann](#)(SA)

& Jesper Rydahl (JR)

Fraværende: [Michala Hvidbjerg](#)(MH)

referent: MP

Dagsorden

Foreningens lån og renter

JR. har udsendt to forslag om omlægning af foreningens lån.

- 30 års konvertibel afdragsfrit lån med en rente på 4% - effektiv rente 4,3%
 - Da det er konvertibelt, vil det være muligt at omlægge det årligt, hvis renten fx falder.
- et 50/50 lån
 - 50% F5-lån med en 5 årig fast rente på et sted mellem 2,93% til 4,26%
 - på nuværende tidspunkt vil F5-lånet medføre en ekstra renteudgift op til 500.000kr årligt
 - 50% konvertibelt lån
 - på nuværende tidspunkt vil dette medføre en ekstra renteudgift op til 300.000kr årligt.

Rente- og obligationsmarkedet er forholdsvis ustabil, og flere af de store pensionskasser mm. forudser en til flere rentesænkninger her i 2024.

Derfor råder JR. til, at vi ser tiden an, da en låneomlægning på nuværende tidspunkt ikke vil medføre nogle besparelser. Det er dog vigtigt at bestyrelsen, på generalforsamlingen d. 24. april 2023, får mandat til at foretage ændringer.

Derudover råder JR. bestyrelsen til at boligafgiften hæves med min. 2,50-3 kr pr. m².

Derfor aftales det at MP indkalder til et nyt møde ang. lån medio-ultimo maj 2024, hvor vi så igen vurderer hvad der vil være bedst for foreningen. Lånene står til fornyelse i oktober. 2024.

Da Nykredit skal besigtige foreningen, inden vi kan foretage låneomlægning, aftales det med JR. at han kontakter dem allerede nu, og får sat den proces i gang, så vi har mulighed for at handle hvis det bliver aktuelt.

JR. går af 17.45

Forsikringer

Købstæderne valgte i efteråret 2023 at opsigte vores dækning af vandskader, hvis de er opstået grundet fejlbehæftede kugleventiler. Samt forhøje vores forsikringspræmie. Derfor blev der i efteråret indhentet tilbud på forsikringer.

A/B HUSUMGÅRDEN

På daværende tidspunkt, var det ikke muligt for os at indgå i forhandlinger med div. forsikringsselskaber, både grundet det at vores nuværende forsikringen hos købstæderne først kunne opsiges på. 30-04-24 samt det at foreningen samarbejder med Nordflex forsikringsagentur.

Der kom 3 tilbud: Alm. Brand, Tryg Forsikring og Codan. Alm. Brand har sidenhen trukket sig, og Tryg Forsikring vil først forsikre foreningen, når kuglehaner (Ballofix) er udskiftet.

Codan har fastholdt sit tilbud. Det ligger ca. 30.000 kr lavere end hvad vi betaler hos købstæderne ekskl. glasforsikring, lovpligtig arbejdsskadeforsikring samt bestyrelsesansvarsforsikring.

opsummering af kontakt med Codan:

I dag betaler 177.941 kr/år til Købstædernes Forsikring, og for de penge får i en ejendomsforsikring til foreningen, samt en arbejdsskadeforsikring til viceværten. Jeg ved ikke, om det honorar i betaler til mægleren er en del af dette beløb, eller om det kommer udover.

Jeg har gennemgået dækningerne i har i dag, og givet jer de samme dækninger hos os. Jeg har dog også tilføjet lidt yderligere, så I får en bedre løsning hos os, til billigere penge.

Udover jeres nuværende dækninger og summer, så har jeg også tilføjet:

- En bestyrelsesansvarsforsikring til hele jeres bestyrelse i foreningen (værdi: knap 4.000 kr/år).
- En retshjælpsdækning som I ikke har med i dag (værdi: knap 4.000 kr/år).
- Glas og sanitet med 0 i selvrisiko (værdi: 5.609 kr/år). **Denne dækning er ikke på i dag jf oversigten side 6 af 9. (Vi betaler ca. 15.000 kr. årligt til Dansk glasforsikring)**
- Udvidet vandskade (værdi: 2210 kr/år). Dækker sivende og dryppende vandskader fra synlige rør, samt indtrængende regn og fygesne.
- Genhusning i ubegrænset tid. (Dækning er subsidær, så den træder til når en beboers indboforsikring stopper).

Selvrisikoen har jeg sat til 6.267 på de fleste af dækningerne, som vi talte om i telefonen i går.

På rørskader, vandskader og hærværk er selvrisikoen 12.533 kr. (vores selvrisiko hos købstæderne er på 11.500 kr ca.)

Ved glas- eller kummeskader er selvrisikoen 0 kr.

Vi vil kunne tegne en pakke til jer, som indeholder samme dækninger som i har i dag – plus lidt flere gode dækninger - til en årlig præmie der lyder på 142.503 kr – så der er tale om en besparelse på ca 35.000 kr årligt, og i får et bedre produkt. Samtidig får i mig som jeres betjener, så når der bliver noget, kan I regne med et hurtigt svar og en fornuftig service. (Derudover er der også en besparelse på minimum 10%, da vi ikke længere skal betale Nordflex Forsikringsmægler)

Bestyrelsen er enige i at vi skal acceptere Codans tilbud. Det kræver dog at vi opsiger samarbejdet med vores nuværende forsikringsmægler hos Nordflex.

- Derfor aftales det, at MP kontakter Nordflex og opsiger samarbejdet, så vi kan acceptere tilbuddet fra Codan.

Mødet afsluttes kl. 18.20