

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 2. marts 2021, kl. 19.00-21.00
Sted: Online
Deltagere: Thorkild, Martin, Sophie, Denis og Mette
Samt: Tina Hald (SWE), Line (driftsleder)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Status fra SWE, Tina Hald
 - Erhvervslokale, nr. 4
 - Erhvervslokale, nr. 31
 - Salg af lejebolig
 - Status på materialer til generalforsamlingen
 - Ny betalingsautomat til vaskeriet
 - Loftrum og knopskydning
 - Anvisning af depotrum
 - Beregning af bruttoareal
 - Beboerbrev vedr. økonomiske dispositioner
 - Nye varmemålere - kontrakt
 - Løbende sager
2. Opfølgning på statusmøde med teknisk rådgiver
3. Fælles hobbyrum - status
4. Boligkontoret v./Line
 - Renovering af boligkontoret
 - Reparationsarbejde i portene – registrering
 - Tavle til vaskeriet
 - Status og løbende sager
5. Beboerhenvendelser
 - Spørgsmål om sæbedosering i vaskemaskinerne nr. 4, 5 og 6
6. Information fra dette møde til beboerne
 - Hvilke emner på hvilke platforme
7. Eventuelt.
 - Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 16. marts kl. 19.00 – 21.00

Ad. 1 Status fra SWE, Tina Hald

1.1 Erhvervslokale, Skydebanegade 4:

Butikken 'Naisa' har nu afstået sit butikslokale. Vi mangler blot at færdiggøre allonge til kontrakten med angivelse af mere specifikke åbningstider. Ny butik bliver et værksted og galleri, som matcher gadens øvrige erhverv.

1.2 Erhvervslokale, Skydebanegade 31:

Ved samme lejlighed har vi gennemgået nogle kontraktmæssige forhold i gadens andet galleri.

1.3 Salg af lejelejlighed:

Lejeren i Skydebanegade 27, 1. tv. er fraflyttet. Da der er tale om lejelejlighed sætter foreningen nu lejligheden til salg. I første omgang via interne opslag. El- og VVS-tjek er bestilt.

Det til lejligheden hørende kælderrum er muligt at dele i to. Inden vi beslutter endeligt, vil vi besigtige det nærmere.

1.4 Status på materialer til generalforsamlingen:

Da vi har en del materiale, der skal gøres klar til generalforsamlingen, gør vi løbende status. Materiale vedr. nye ventilationsanlæg er klart.

1.5 Loftrum og knopskydning:

I forbindelse med arbejdet omkring loftudvidelser og knopskydning er spørgsmålet rejst, hvorvidt bestyrelsen kan "kræve" at en andelshaver flytter depotrum. Den konkrete praksis har været, at det sker i dialog med de involverede parter. Men opstår der tvist, har bestyrelsen anvisningsret.

Der er endvidere rejst spørgsmål om, hvordan man beregner bruttoareal på loftrum, da reglerne har ændret sig over tid. Principperne er som følger:

Arealer i BBR opgøres efter bruttoarealprincippet. Det betyder, at bygningers arealer (inkl. skorsten) opgøres ved at måle i vandret plan på ydersiden af ydervæggene i plan med færdigt gulv. Boligens arealer opgøres ligeledes som bruttoetagearealer, dvs. boligens samlede areal skal måles til ydersiden af ydervæggene. Indvendige trapper regnes med på alle de etager, som trappen forbinder.

Opmåling af arealer i tagetagen foretages i et plan 1,5 meter over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen. Dette sker lettest ved, at man på en byggeteknisk tegning tegner en linje 1,5 meter over gulvet i tagetagen. Der, hvor linjen skærer den udvendige tagflade, har man yderbegrænsningen for tagetagens areal. Kviste måles ligeledes til ydersiden af ydervæggene i måleplan 1,5 meter over færdigt gulv.

Denne praksis er registreret hos SWE.

1.6 Beboerbrev vedr. økonomi og finansiering:

Vi er i gang med at forberede information til beboerne omkring økonomi, finansiering m.v. grundet bankernes politik med negativ rente. SWE gennemgår disse dage vores oplæg. Baggrundsmateriale fremgår af referat fra seneste møde i bestyrelsen:

"Med afsæt i bankernes nye politik omkring negativ rente – fortsatte vi vores drøftelser omkring økonomi og finansiering. Bestyrelsen har allerede besluttet at indfri et stående lån (se seneste referat). Ligesom vi anbefaler en uændret boligafgift (0%) på kommende generalforsamling, da det koster foreningen penge med indeståender over kr. 100.000. Drøftelserne med René (SWE) afspejler endvidere, at vi med fordel kan "lade pengene arbejde" og at det lige nu kan være en fordel at optage lån.

Obligationsbeholdning og IS-sikring:

De faldende renter i samfundet har medført, at vi i AB Skydebanen oplever større udtræk i obligationsbeholdningen end oprindeligt planlagt. For at skabe ligevægt i IS-sikringen skal der foretages handlinger, hvilket vi nu er i gang med at se på.

En løsning kan være, at foretage en omlægning af de korte lån der indgår i IS-Sikringen, hvor renten vil falde fra den nuværende på 0,5% til en ny på -0,5%, hvilket vil sige, at alle obligationerne i depotet vil blive solgt til en overkurs med en gevinst til følge. Denne disposition vil spare foreningen 200.000 kr. i renter i år ét – og derefter 20.000 kr. år. Derudover sikres støtte til lånet i hele resten af løbetiden.

Laves denne løsning, vil det være for at optimere den støtte der er tilbage på lånene. Obligationerne vil blive solgt til en overkurs jf. ovenstående ca. kurs 102, for derefter at få opkøbt nye obligationer til kurs 97, hvor der samtidig er en negativ rente. Når obligationerne blive udtrukket over de næste 5-6 år vil det være til kurs 100, hvorfor den negative rente vil være ikke eksisterende. Vi besluttede at arbejde med denne løsning så det er klar til terminen den 30. juni 2021.

SWAP:

Vi har igen i år modtaget diverse spørgsmål omkring foreningens SWAP-lån og vores dispositioner fremadrettet. Der tages hvert år specifikt stilling til dette. Det er fortsat sådan, at det ikke kan svare sig at indfri lånet. Det vil være alt for dyrt – de 50 mio. kr. udløber i 2026 og det er ikke en mulighed for foreningen at afdrage et nyt lån med 10 mio. kr. per år. Så kort: Vi lader SWAP'en løbe ud af sig selv.

Ejendommens 'indre værdi' - markedsværdi:

I balancen fra 2016 fremgår, at ejendommen blev øget i værdi i 2015 fra 648 mio. kr. til 842 mio. kr. som ejendommen stadig fremgår med i regnskabet. Den mere korrekte værdi af foreningens ejendom (848 mio. kr.) blev oplyst i sidste regnskab, da der var en valuar ude og vurdere ejendommen. Tidligere er værdien fastsat af foreningens revisor efter et skøn, som revisor kunne godkende som retvisende.

De fleste ejendomme har i løbet af 2020 oplevet en stigning, hvilket vi først kan se om er tilfældet for AB Skydebanen, når der kommer en ny valuar prognose/vurdering til regnskabet 2020. Med baggrund i den nye værdi, vil markedsværdien/dagsværdien variere, da ejendommens værdi ændres i takt med afkastkrav på udlejningsejendomme ændres. Markedsværdien skal forstås som ejendommens værdi renset for gæld. SWAP og andre forhold har således ikke indflydelse på vurderingen."

1.7 Nye varmemålere - kontrakt:

Vi har besluttet at fastholde vores nuværende leverandør ISTA (se tidligere referat), men har haft behov for at forhandle detaljer i kontrakten. Opdateret tilbud er på vej, hvor web- og beboeradgang stilles til rådighed.

1.8 Løbende sager:

Der er optaget lån via den såkaldte "toiletpulje" til etablering af badeværelse. Bestyrelsen har godkendt lånet og SWE gennemgår øvrige formalia.

Ad. 2 Opfølgning på status- og samarbejds møde med Bang & Beenfeldt:

Line og Thorkild har haft et godt og fremadrettet statusmøde med Bang & Beenfeldts projektdirektør, der tog afsæt i, at vi på den ene side har været tilfredse med de enkelte rådgiveres ydelser mens vi samtidig har oplevet flere kritiske forhold i den overordnede projektstyring og strategiske samarbejde.

Bang & Beenfeldt erkendte dette og knytter ny overordnet rådgiver til AB Skydebanen samt følger op på et par aktuelle hængepartier.

Med B&B's overtagelse af Abildhauges aktiviteter, har vores nuværende tekniske rådgiver samtidig overtaget tidligere rådgivers sagsarkiv.

Ad. 3 Fælles hobbyrum - status:

Intet nyt. Vi har planer om at lave et beboeropslag herom.

Ad. 4 Boligkontoret v. Line

4.1 Nye møbler i beboerlokalet:

De nye møbler til beboerlokalet (borde og stole) er nu ankommet. Vi laver et opslag med den gode nyhed. U-kirken har arvet vores gamle møbler. Vi besluttede samtidig at anskaffe en vogn til bordene.

4.2 Reparationsarbejde i portene - registrering:

Troels fra Bang og Beenfeldt har gennemgået og fotodokumenteret tilstanden i de enkelte porte. Dette danner grundlag for projektet med udbedring. Rapporten er færdig og lander snart på vores bord.

4.3 Informationstavle til vaskeriet:

Vi anskaffer informationstavle til vaskeriet, hvor det er muligt at opdatere information med priser etc.

4.4 Status og løbende sager:

4.4.1 OUCH

Butikken OUCH har forlænget lejen af beboerlokalet (3 dage om ugen) til marts og april måneder. Aftalen kombineres med rabat til plakatannoncører.

4.4.2 Gård 5

Grundet arbejder i naboforeningen ved gård 5, vil skrald i en 2-3 ugers periode blive afhentet via vores port.

Ad. 5 Beboerhenvendelser

5.1 Spørgsmål om sæbe-dosering i vaskemaskinerne 3, 4, 5 og 6:

To beboere har udtrykt tvivl om, hvorvidt der doseres sæbe i de vaskemaskiner, hvor der er mulighed for selv at tilføje sæbe og skyllemiddel. Alle maskiner – med mindre man angiver ingen sæbe – doserer vores allergivenlige, miljøcertificerede sæbe. Sæben doseres efter, vi har blødgøringsanlæg koblet til maskinerne.

5.2 Sammenlægning af to badeværelser:

Beboer har ansøgt om sammenlægning af to badeværelser. Da der ikke er tale om bærende væg, har vi ingen umiddelbare indsigelser, men mangler dog fortsat en formel ansøgning. Sædvanlige krav omkring vådrumsmembran, forsikring og brug af vores tekniske rådgiver gør sig gældende. Ingeniørgennemgang er foretaget.

5.3 Mindre gaslæk:

Beboer har konstateret læk i gasledning til komfur. Komfuret stammer fra byfornyelsen. Vi undersøger om det vil være aktuelt at rådgive beboere med gamle installationer at tjekke for eventuel gaslækage. Og hvordan det eventuelt bedst håndteres.

Ad. 6 Information fra dette møde til beboerne

Der er 2 større informationsskrivelser på vej:

- Brev til alle beboere med orientering om tiltag i forbindelse med negativ rente
- Brev/opslag til alle beboere vedrørende kommende vedligehold og herunder beskrivelse af de større arbejder, som skal behandles særskilt på kommende generalforsamling.

Dette bliver blandt andet annonceret via nye opslag på opslagstavlerne.

På dette møde blev øvrige emner drøftet til hjemmeside og boligkontorets Facebook side:

- Beboernes mulighed for at etablere et fælles hobbyrum
- Nye møbler til beboerlokalet
- Hvis der skal informeres om tjek af installationer, er vi også opmærksomme på tæring ved sammenkobling af vandrør.

Ad. 7 Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 16. marts kl. 19.00 – 21.00. Vi mødes online.

Alle træffetider er indtil videre aflyst grundet de skærpede restriktioner. Derfor skal der atter lyde en opfordring til alle om at skrive til os, hvis der er spørgsmål eller brug for hjælp.

Thorkild

6. marts 2021