

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 2. februar 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. Opfølgning på oplæg til økonomiske dispositioner / fremtidig finansiering
 - Dispositioner i forbindelse med negativ rente
 - Beboerbrev
2. Status fra SWE, Tina Hald
 - Erhvervslokale, nr. 4
 - Valuarvurdering
 - Udskiftning af varmemålere
 - Løbende sager
3. Opfølgning på gadevendt kælderlokale
4. Boligkontoret v./Line
 - Afvanding fra altaner, opfølgning
 - Reparationsarbejde i portene – registrering
 - Centrifuge på vaskeriet fjernet
 - Ventilation
 - Status og løbende sager
5. Beboerhenvendelser
 - Forslag om intern venteliste
 - Forespørgsel om at bytte kælderrum
 - Forespørgsel om etablering af lys i loftrum
6. Information fra dette møde til beboerne
 - Hvilke emner på hvilke platforme
7. Eventuelt.
 - Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 16. februar kl. 19.00 – 21.00
 - Træffetider er aflyst grundet restriktioner.

Ad. 1 Opfølgning på oplæg til økonomiske dispositioner / fremtidig finansiering

I forlængelse af drøftelse på forrige bestyrelsesmøde om, hvordan vi bedst håndterer foreningens økonomi og fremtidig finansiering i lyset af bankernes nye politik med indførelse af negativ rente, har vi besluttet at sende et brev ud til alle i foreningen. Her vil vi redegøre for de tiltag, som vi på nuværende tidspunkt har besluttet. Udover indfrielse af lån er der andre forhold, som vi gerne vil medtage herunder den negative rente på vores obligationsbeholdning samt IS-sikring. Dette drøfter vi på næste møde, hvor René (SWE) deltager.

Da de negative renter allerede er trådt i kraft, kan det ikke betale sig at have større indestående på foreningens driftskonto. Derfor har bestyrelsen besluttet, at AB Skydebanen indfrier et af foreningens lån, hvor der tidligere har været støtte på afdraget, hvilket nu er bortfaldet. Der vil ikke blive rørt ved lån, hvor der er støtte på afdrag eller ved swappen på nuværende tidspunkt, da dette vil være en unødigt omkostning for foreningen. Lånet er opsagt pr. 31. januar 2021 med indfrielse pr. 31. marts 2021, har en restgæld på ca. 7 mio. kr.

Lånet har en rente på 0,8712% og en bidragssats på 0,4%, hvorfor bestyrelsen ser dette som et oplagt lån til indfrielse, da et nyt lån vil være billigere end den nuværende finansiering, såfremt der skulle blive behov for optagelse af lån til andre projekter. Den årlige ydelse på lånet udgør ca. 962.000 kr., hvorfor indfrielsen vil styrke den løbende drift i foreningen.

Ad. 2 Status fra SWE, Tina Hald

2.1 Erhvervslokale, Skydebanegade 4:

Butikken 'Naisa' ønsker at afstå sit butikslokale. Den nuværende markedssituation gør det imidlertid meget vanskeligt, og indehaver har således ansøgt om muligheden for fremleje. Bestyrelsen afventer stillingtagen til dette spørgsmål, da der er fremsendt en forespørgsel på overtagelse af butikken.

2.2 Valuarvurdering:

Som det fremgår af tidligere referat har revisor og SWE arbejdet på at indhente et acceptabelt tilbud på gennemførelse af ny valuarvurdering. Dette er nu lykkedes, og vi bestiller gennemførelse af ny vurdering til under halv pris, da materialet fra sidste år kan anvendes.

Vi forventer, at vores reviderede energimærkning kan få betydning for den nye vurdering.

2.3 Udskiftning af varmemålere:

Som det fremgår af tidligere referater, skal vi have udskiftet vores varmemålere på radiatorer. Martin har til dette møde foretaget en detaljeret beregning af de indsendte tilbud fra Ista, Brunata og Wise Home. Det viser sig her, set over en 10-årig periode, at der ikke er nævneværdig prisforskel, især når målerens levetid tages med i betragtning. Det vurderes derfor fordelagtigt at bibeholde samarbejdet med ISTA. Der er dog et par kontraktlige forhold, vi vil have afklaret, inden ny aftale indgås.

2.4 Salg af leje-lejlighed:

En af foreningens leje-lejligheder er blevet opsagt og skal derfor sælges. Der er tale om en 2-værelses i opgang 27, 1. sal. Vi besluttede at annoncere salget internt på vores hjemmeside og boligkontorets Facebook-side inden eventuel ekstern annoncering ved mægler.

Ad. 3 Opfølgning på gadevendt kælderlokale

Kælderrummet under frisøren med dør ud mod gaden er nu tømt og overdraget til foreningen. Vi kan således komme videre med ideen om at etablere et hobbyrum for gadens beboere. En beboer har allerede udvist interesse for ideen og har tilkendegivet gerne at ville lave et idé-oplæg.

Ad. 4 Boligkontoret v. Line

4.1 Status og løbende sager:

4.1.1 Afvanding fra altaner, opfølgning

Gennemgang af altan med fugtaflejring på muren nedenunder er gennemført. Anden gennemgang afventer en dag med tæt regn, så der kan foretages en mere præcis analyse af, hvori problemet består og derved gennemføres en effektiv løsning. Heri indgår også registreringer og foto indsendt af beboer. De gennemførte løsninger på øvrige altaner ser ud til at virke efter hensigten. Der er dog 2-3 altaner, vi fortsat observerer.

4.1.2 Reparationsarbejde i portene - registrering

Murværk, puds og lister i port-gennemgangene er slidte og i dårlig forfatning. Vi har derfor haft teknisk vejleder til at gennemgå hver enkelt port med henblik på en arbejdsbeskrivelse af udbedringsarbejdet.

4.1.3 Centrifuge fjernet

Centrifugen på vaskeriet er i stykker og nu fjernet, da den ikke længere lever op til nye sikkerhedskrav. Vi besluttede derfor at indstille vaskemaskinerne således, at centrifugering er gratis, ligesom centrifugen var. Der bliver derfor heller ikke indkøbt ny centrifuge, da vaskemaskinerne nu om dage er mere effektive.

4.1.4 Udskiftning af ventilationsanlæg

Vi har fået fremsendt nyt, tilrettet oplæg fra ventilationsingeniør, så det i højere grad matcher vores forespørgsel og krav. Vores ventilationsanlæg kan med fordel udskiftes til nye, energibesparende maskiner. Vi udarbejder således et motiveret oplæg til den kommende generalforsamling.

4.1.5 Forberedelse af vedligeholdelsesopgaver

Arbejdet med at udarbejde udbudsmateriale samt indhentning af 3 tilbud til maling af yderdøre er sat i gang.

Vi indhenter en termografiundersøgelse af varmespild fra de slidte bi-trappedøre på østsiden.

Ad. 5 Beboerhenvendelser

5.1 Forslag om etablering af 'intern interesseliste':

En beboer har, inspireret af en naboforening, foreslået, at vi indfører en intern venteliste i AB Skydebanen, hvilket kunne skabe mulighed for lejlighedssalg uden yderligere opslag. Da det i dag er vedtægtsbestemt, at andelshavere frit kan sælge til hvem de ønsker, vil en intern venteliste snarere være en form for kontakt- eller interesseliste. Selvom vi har sympati for ideen, er vi, som bestyrelse, bekymret for at påtage os opgaven og synes og den administration, der vil følge med, og synes, at der i dag er mange muligheder for selv at varetage dette, herunder brugen af Facebook.

5.2 Forespørgsel om at bytte kælderrum:

I forbindelse med salget af lejlighed i foreningen, er vi blevet forespurgt om muligheden for at bytte et stort kælderrum ud med et lille. Dette afviser vi, da vi i stedet ønsker at dele det store dobbelt-kælderrum til to almindelige kælderrum.

Samtidig aktualiserer det vores beslutning om at få registreret alle kelder- og loftrum. En beboer har tilbudt at hjælpe os med dette arbejde.

Ad. 6 Information fra dette møde til beboerne

Der er 3 større informationsskrivelser på vej:

- Opslag på hjemmesiden der sammenfatter spørgsmål og svar givet til beboer omkring valuarvurdering, andelskroneværdien med videre
- 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.

Vi laver opslag på hjemmesiden og boligkontorets FB-side, når vaskemaskinerne er indstillet til gratis centrifugering.

Ad. 7 Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 16. januar 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

8. februar 2021