

Referat fra ordinært bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Sankt Hans Gade 4&4a, onsdag, den 5. februar 2020, kl. 19.00 – 21.00.

Deltagere:

**Lasse Dahl
Kathrine Bach Søndergaard
Ole Videbæk
Bjørn Chalmer (referent)**

Afbud:

Jannek Lassen

1) Forslag til skift af pengeinstitut.

Foreningens nuværende pengeinstitut Nordea Bank varslede i november måned 2019 ændring af rentebetingelserne på ejerforeningens driftskonto fra 1. februar 2020 – til minus 0,75% p.a. og indførelse af et årligt kontogebyr på kr. 5.000,-. Herudover har foreningen i Nordea Bank såkaldte fælleslån på tilsammen p.t. ca. kr. 1.030.000,-. Renten her andrager p.t. 3,75% p.a. Denne rente ændres ikke. Foreningen har tidligere i 2019 forgæves forsøgt at få rentesatsen på lånene nedsat. Sidst nedsat efter forhandling i 2018 fra 4,25% p.a. variabel rente.

Bestyrelsen rettede derfor i december måned 2019 henvendelse til Arbejdernes Landsbank A/S, med henblik på at fastholde renten på 0% p.a. og intet kontogebyr på foreningens driftskonto. Endvidere bad vi om tilbud på forrentningen af foreningens fælleslån.

Arbejdernes Landsbank A/S, har nu tilbudt at nedsætte renten på fælleslånene med ½% p.a. til 3,25% p.a. variabel rente. Driftskontoen som administreres af Boligexperten Administration A/S forbliver uændret forrentet med 0% p.a. Her kan foreningen have op til 1 mill. Kr. stående. Endvidere tilbydes yderligere en konto til 0% p.a., hvor foreningen kan opspare beløb til fremtidige henlæggelser til forbedringer.

Nordea Bank har efterfølgende meddelt foreningen, at banken alligevel ikke vil ændre på nuværende rente og gebyrvilkår, dog med den tilføjelse, at aftalen kan opsiges med 3 måneders varsel.

Bestyrelsen besluttede på mødet, at ejerforeningen overfører det samlede engagement til Arbejdernes Landsbank A/S, som også virker mere proaktive, overfor foreningens ønsker og forventninger til et pengeinstitut.

2) Udskiftning til elektronisk aflæste koldt- og varmtvandsmålere.

Bestyrelsen indstiller som forslag og til vedtagelse dagsordenen på den kommende generalforsamling den 11. marts 2020, at måleraflæsningsfirmaet ISTA udskifter bestående manuelt aflæste vandmålere udskiftes til elektronisk aflæste vandmålere. Udgiften pålægges de enkelte ejere, og betales via fællesudgifterne. Nogle lejligheder har 2 målere andre op til 4-5 målere, afhængig af placering i lejligheden. Udgiften kan ses på foreningens hjemmeside.

3) Udskiftning af døre til cykelkælder og fællesvaskeri.

I budgettet for 2020 er indlagt en udgift på kr. 50.000,- til udskiftning/fornyelse af de 2 døre.

Bestyrelsen godkendte udskiftningen.

4) Renovering af trapper i fælles fortrappeopgange.

Bestyrelsen har ved flere lejligheder drøftet fremtidig renovering af fortrappeopgangene, sidst malet i 2003. Trappetrin på de nederste etager er meget nedslidte, og trænger til en renovering på et tidspunkt. Trinnene er udført i træ, og er kun malet, hvilket foreningens medlemmer selv udfører ca. hvert 2. år. En renovering af fortrapperne vil være meget bekostelig, herunder nye trin evt. pålagt linoleum og maling af vægge, givetvis ikke under 1 mill.kr. Emnet er foreningen på et tidspunkt nød til at drøfte med ejerne. Da foreningen i 2014 har været igennem en facaderenovering og i 2018 gennemført udskiftning af tag, tagterrace og nye vinduer i alle fælles trappeopgange, vil bestyrelsen forsøge at opspare midler gennem eventuelle overskud på driften af ejendommen og henlægge disse overskud til fremtidige istandsættelser.

5) Regnskab 2019 og budget 2020.

Regnskab for 2019 udviser et overskud på ca. kr. 100.000,- som henlægges til fremtidige istandsættelser. Primært skyldes overskuddet, at der er opnået besparelser i forbindelse med forhandling af leverandører og budgetterede udgifter som heldigvis ikke har fundet sted. Budgettet for 2020 udviser ingen stigning i fællesudgifterne, som fastholdes på 2019 niveau.

Bestyrelsen godkendte såvel regnskab som budget.

6) Arbejdslørdag.

Afholdes lørdag, den 25. april 2020, kl. 10.30 – 16.00

7) Distortion 2020.

Foreningen har hvert år problemer med afskærmning af den Lille Have ud mod Sankt Hans Gade. Fstdeltagerne benytter haven som offentligt toilet, til trods for lidt afskærmning med hegn ude på gaden. Sidste år havde bestyrelsen flere møder med repræsentanter fra Distortion, som lovede en 100% tæt og uigennemtrængelig indhegning -. Det til trods, så blev haven igen invaderet, da det opsatte hegn var utilstrækkeligt til at holde folk ude. D.v.s. den lovede og tilstrækkelige indhegning kom aldrig frem på dagen for "byfestens" afholdelse.

Det undersøges nu fra bestyrelens side og foreningen kan fremsende anden form for indhegning til Distortion.

8) Nyt låsesystem til alle fælles indgangsdøre.

Siden udskiftning af cylindere i nye døre til fælles bagtrappeopgange samt cylindere i døre til mellemgangen fra have til gård, har der været problemer at kunne låse disse døre op med gamle nøgler. Det er næsten umuligt at få nye kopier af gamle nøgler som efterfølgende virker. Ejendommens låsesystem er gammelt og trænger til en opdatering med nye cylindere.

Til bestyrelsesmødet var fremkommet et tilbud på ca. kr. 16.000,- fra en leverandør, bestyrelsen afventer et tilbud yderligere. Bestyrelsen godkendte en udskiftning af bestående låsesystem til det laveste tilbud og bedste kvalitet. Når der bliver isat nye døre i cykelkælder og fællesvaskeri, vil ejerne få udleveret nye nøgler og systemkort til døre i ejendommens fællesarealer.

9) ANDELS/NET.

Som bekendt, har ejendommen i 2019 fået installeret fibernet leveret af AndelsNet. Da prisen er meget konkurrencedygtig, undrer det bestyrelsen, at kun 15 ud af 24 medlemmer har tilsluttet sig fibernetter via Andels/Net.

10) Eventuelt.

Der var ingen spørgsmål til punktet.
