

# Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Torsdag den 21. marts 2024, kl. 17.00-20.00  
Sted: Boligkontoret  
Deltagere: Thorkild, Martin, Teresa, Denis og Sofia  
Samt: Line (driftsleder), Tina og Kenneth (SWE), Carsten og Anette (revisor)  
Afbud:  
Fraværende:

## Dagsorden

1. Temadrøftelse v. revisor
  - o Indeksering af andelskronen jf. ny lovgivning
  - o Nye grundvurderinger, betydning for AB Skydebanen?
  - o Orientering på generalforsamlingen
2. Forslag til regnskab v. revisor
  - o Forberedelse til ordinære generalforsamling
  - o Valuarvurdering
3. Forslag til budget v. SWE og revisor
  - o Projektoversigt
  - o Justering af vedligeholdelsesplan og 10-års budget
  - o Økonomistatus – SWAP-lån, aftaleindskud m.v.
4. Status fra SWE v. Tina
  - o Aktuelle beboersager
  - o Frem mod generalforsamling:
    - Loftudvidelser
    - Facadeprojekt, fase II
    - Ændring af vedtægter
    - Holdningstilkendegivelse vedr. skraldeløsning i gaden
  - o Vaskeriet
5. Status på VVS-projekt
6. Status på ventilationsprojekt
7. Status på bagdøre, øst
8. Boligkontoret v. Line
  - o Opfølgning på altansag
9. Eventuelt
  - o Næste møde i bestyrelsen er tirsdag den 9. april kl. 19.00

### Ad. 1 Temadrøftelse

#### 1.1 Indeksering af andelskronen jf. ny lovgivning

Flere beboere har henvendt sig i forhold til lovforslag, der betyder, at andelskronen kan indekseres. Det er uklart om det er en mulighed for AB Skydebanen, hvor vi har fastfrosset den offentlige ejendomsvurdering. Det fremgår ikke af lovtæksten. Det er dog revisors umiddelbare vurdering, at der vil blive krav om at ophæve fastfrysningen, hvis man vil anvende indeksering.

Loven bliver først vedtaget medio april. Revisor vurderer, at det vil være forbundet med risici at ophæve fastfrysningen, da en indekseret vurdering vil bringe vores ejendomsvurdering endnu længere væk fra den aktuelle valuarvurdering. Dette bør dog vurderes nøjere, når lovforslaget er vedtaget.

### 1.2 Nye grundvurderinger, betydning for AB Skydebanen?

AB Skydebanens grund er blevet vurderet og vi er, som alle andre, blevet prissat massivt højere end tidligere. Den seneste opdatering er fra den 14. marts, hvor AB Skydebanens grund er vurderet til lige over en milliard kroner.

Den nye vurdering betyder, at vores grundskyld (skatten) stiger betydeligt. Dog er der vedtaget et årligt maksimum – det første år på 2,8%. Fuldt indfaset i 2030 stiger grundskylden med godt 4 mio. kroner pr. år.

### 1.3 Orientering på generalforsamlingen

Vi beder revisor om at orientere nærmere om ovenstående på den kommende generalforsamling.

## Ad. 2 Forslag til regnskab v. revisor

### 2.1 Forberedelse til ordinære generalforsamling

Vi gennemgik revisors forslag til regnskabet.

Revisor anbefaler, at vi fortsat holder andelskronen på kr. 31.500 – både pga. stigningen i vores prioritetsgæld og øgede udgifter til SWAP-lån. Dette betyder, at vi trækker på reserven. Hertil kommer den usikkerhed som den nye lovgivning efterlader, som peger på en nærmere stillingtagen det kommende år.

### 2.2 Valuarvurdering

Som det har været tilfældet de senere år, er vi nødt til at få foretaget en valuarvurdering til fastsættelse af ejendommens regnskabsmæssige værdi.

## Ad. 3 Forslag til budget v. SWE og revisor

Vi gennemgik forslag til budget.

### 3.1 Projektoversigt

I det udarbejdede budget vil der fremgå de projekter, der er blevet vedtaget tidligere år. Dette gælder udskiftning af bagdøre på øst-siden. Ligesom der er indregnet forventet beløb til facadeprojekt, fase II.

### 3.2 Justering af vedligeholdelsesplan og 10-års budget

Vi vurderer ikke, at der er behov for at revidere vedligeholdelsesplanen. Men facadeprojektet er, grundet prisstigninger samt udgifter til udbedring, dyrere end tidligere angivet. Derfor skal 10-års budgettet justeres. Dette præsenteres også på generalforsamlingen.

### 3.3 Økonomistatus – SWAP-lån, aftaleindskud m.v.

Foreningen har større rentefordel ved at foretage aftaleindskud, hvor midler er bundet i bestemte perioder. Midlerne løsnes, når projekterne går i gang.

## **Ad. 4 Status fra SWE v. Tina**

### *4.1 Aktuelle beboersager*

Beklageligvis har vi måttet gennemføre en eksklusionssag grundet langvarig restance.

### *4.2 Frem mod generalforsamlingen*

Følgende emner forberedes:

- Loftudvidelser
- Facadeprojekt, fase II
- Ændring af vedtægter
- Holdningstilkendegivelse vedr. skraldeløsning i gaden – beløb til teknisk honorar

### *4.3 Vaskeriet*

Indsats med reduktion af vibrationer på vaskeriet er blevet besluttet. Arbejdet gennemføres til sommer, hvor mange er bortrejst.

### *4.4 Netbankforsikring*

Vi indgår aftale med TopDanmark.

## **Ad. 5 Status på VVS-projekt**

Entreprenør, teknisk rådgiver og Line afholdt møde tirsdag. De sidste fejl og mangler blev gennemgået og der blev aftalt at udbedring skal være foretaget inden den 9. april. Manglerne er den sidste isolering, mærkning af rørene samt oprydning i varmekældrene.

## **Ad. 6 Status på ventilationsprojekt**

Som ovenfor. Fejl og mangler vedrører fire lejligheder, hvor teknikeren skal inspicere eller udbedre mangler. Vi mangler også at modtage den sidste rapport. Når den er modtaget, skal andelshavere, der ikke har fået udskiftet fugtreguleret ventil, registreres, og andelshavere med emhætte med motor skal have besked om udskiftning.

## **Ad. 7 Status på udskiftning af bagdøre, østsiden**

Teknisk rådgiver har fremsendt forslag til tidsplan. Vi afventer opdateret budget. Derudover afventer vi pris på specialfremstillede gerigter. Hvis prisforskellen ikke er væsentlig, bestiller vi til 50 døre i første omgang og justerer eventuelt med en ekstra bestilling, hvis det viser sig relevant.

## **Ad. 8 Boligkontoret**

### *8.1 Altansag*

Teknisk rådgiver vurderer, at Balco denne gang er indstillet på at finde en løsning. Vi afventer rådgiver-teamets forslag til udbedring. Beboeren har fået besked om dette.

## 8.2 *Rotter i gård vest*

Flere personer har set en rotte i gård vest. Københavns Kommunes rottebekæmper er på sagen, men har endnu ikke fanget den. Observationer af rotter skal meldes til Københavns Kommune på [www.borger.dk](http://www.borger.dk). Der bør også gives besked til boligkontoret

## 8.3 *Nedgravet skraldeløsning*

Line har haft møde med byggesags-konsulent fra Københavns Kommune, om en nedgravet skraldeløsning. Konsulenten må ikke rådgive, men er et første skridt til at forstå muligheder og begrænsninger. Vi kiggede på placering i forlængelse af "skydeskårene", hvilket vil betyde nedlæggelse af P-pladser. Det har muligvis betydning for placeringen at vores gade er stillegade.

## **Ad. 9 Kommunikationsindsats**

Der er lavet nye opslag til opslagstavlerne vedr. generalforsamlingen.

## **Ad. 10 Eventuelt**

Næste møde i bestyrelsen er tirsdag den 9. april kl. 19.00

Thorkild  
21. marts 2024