

# Referat – Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 26. september 2024, kl. 19.00-21.00  
Sted: Boligkontoret  
Deltagere: Thorkild, Martin, Teresa og Denis  
Samt: Line (driftsleder) samt Bodil (suppleant)  
Afbud: Sofia  
Fraværende:

## Dagsorden

1. Orientering fra arbejdsgruppen – indeksregulering af andelskronen v. Martin
2. Forberedelse af ekstraordinær generalforsamling den 10. oktober
  - Fastsættelse af andelskroneværdien
  - Vedtægtsændringer
  - Beboerforslag
  - Bagdørsprojektet
  - Forberedelsesmøde den 7. oktober
  - Praktiske forhold
3. Salg af lejligheder via foreningen
  - Lodtrækning
4. Samarbejde med vores tekniske rådgivere
  - Indsats for styrket samarbejde
  - Udskiftning af køkkendøre i øst
5. Beboerhenvendelser
  - KS-materiale for facadeprojekt
  - Orientering om varme i radiatorer på hjemmesiden
  - Ny erhvervslejer i nr. 31
  - Udvidelse af loftkvadratmetre i opgang 14
  - Kampagne for god hundeadfærd
  - Kloaklugt ved nr. 25
6. Status på forundersøgelse, nye skraldeløsninger
7. Status på pilotprojekt, facader
8. Boligkontoret v. Line
  - Renovering af viceværtlokale
  - Standere til bioposer
  - Ansættelse af assistent
  - Andet
9. Kommunikationsindsats
  - Facebook
  - Hjemmeside
10. Eventuelt
  - Næste møde i bestyrelsen er mandag den 21. oktober kl. 19.00
  - Lonni stopper i gårdlaug vest

## Ad. 1 Orientering fra arbejdsgruppen vedr. indeksering af andelskronen

Vi har modtaget nedenstående oplæg fra arbejdsgruppen:

Forslag om fastsættelse af andelskronen

En lov fra den 15. april 2024 gør det muligt at justere den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindekset, så den offentlige ejendomsværdi følger prisudviklingen. På AB Skydebanens generalforsamling den 22. april 2024 blev der nedsat en økonomigruppe, som skulle se på konsekvenserne ved at tage denne metode i brug. Udvalget indstiller til generalforsamlingen, at

AB Skydebanen baserer andelskronen på en indeksregulering af den offentlige ejendomsvurdering med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering fra 2020.

Det betyder at andelskronen stiger:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Andelskronen ved generalforsamling den 15. april 2024: | 31.500 kr. pr. m <sup>2</sup> |
| Forslag ved generalforsamling den 10. oktober 2024:    | 37.289 kr. pr. m <sup>2</sup> |

Med de nye regler er der mulighed for at regulere den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindeksering således, at ejendomsværdien følger den almindelige prisudvikling og beskyttes mod inflation.

På generalforsamlingen i april 2020 valgte AB Skydebanen at fastfryse den offentlige ejendomsværdi fra 2015 på grund af usikkerhed om lovgivningen på vurderingsområdet. Med den nye lovgivning er denne usikkerhed ikke længere aktuel. En opmærksomhed er, at med en godkendelse af forslaget ophører fastfrysningen af den offentlige ejendomsvurdering.

Det er kun muligt at indeksere tilbage til den seneste offentlige omvurdering, som for AB Skydebanen er oktober 2020 (omvurderingen fik dog ikke konsekvens for andelskronen på grund af generalforsamlingens beslutningen om fastfrysning).

Godkender generalforsamlingen forslaget, træder den nye andelskrone i kraft, umiddelbart efter vedtagelsen.

Se eventuelt bilaget udarbejdet af økonomigruppen med spørgsmål og svar for yderligere information.

Vi har efterfølgende modtaget følgende kommentar fra foreningens revisor:

*Vi har fået en åbning til Social-, Bolig- og Ældreministeriet hvor andelsboligloven og L 111 forvaltes.*

*Den nye lov giver en række spørgsmål og udfordringer i forhold til omvurderinger, som også er tilfældet med A/B Skydebanen.*

*I jeres Q&A står jo også beskrevet en række oplysninger om, at I anser omvurderingen for at være udført på et forkert tidspunkt og er det overhovedet relevant for tankerne bag L 111 om indeksering, at et lejemål skifter fra erhverv til bolig at det medfører en begrænsning i indekseringen når der i øvrigt ikke er sket noget væsentligt med bygningen.*

*Risikoen ved at gennemføre en indeksering nu, på et grundlag som er usikkert og uafklaret bliver for høj.*

*Vores henvendelse til ministeriet har i første omgang medført en uformel udmelding om, at en indeksering tilbage til 2012 bør være muligt. Vi er nødsaget til at få en klar og formel udmelding.*

*Jeg er derfor nødsaget til at anbefale jer, at disse usikkerheder bliver afklaret inden indeksering, vedtages på en generalforsamling.*

Martin har på denne baggrund udarbejdet forslag til en alternativ indstilling. Dette forslag har arbejdsgruppen endnu ikke haft mulighed for at tage stilling til. Vi lader fortsat generalforsamlingen tage stilling til spørgsmålet – også i denne nye kontekst.

## **Ad. 2 Forberedelse af ekstraordinær generalforsamling den 10. oktober**

Vi har modtaget forslag til indkaldelse fra Lone (SWE). Vi gennemgik materialet og gør det klar til at blive sendt ud.

### *2.1 Fastsættelse af andelskroneværdien*

Se punkt 1.

### *2.2 Vedtægtsændringer*

En række ændringer af vedtægterne skal førstebehandles.

### *2.3 Beboerforslag*

Andelshaver Helle Bang har fremsendt to forslag til behandling:

- Forslag vedrørende ændring af ordensregler for altaner angående markiser på altaner. Helle ønsker forslaget behandlet – men afventer dog redegørelse fra teknisk rådgiver.
- Helle Bang har fremsendt nyt forslag vedr. projektafklaring om opsætning af vandmålere.

### *2.4 Bagdørsprojektet*

Som det fremgår af punkt 4, er det budgetmæssige grundlag for det vedtagne bagdørs-projekt utilstrækkeligt. Vi kan således ikke gå videre med projektet uden en ny beslutning på en generalforsamling. Vi finder ikke, at grundlaget for ny beslutning er godt nok belyst. Så vi venter med at behandle sagen på den kommende ordinære generalforsamling.

### *2.5 Praktiske forhold*

Mødet afvikles i to dele, hvor værdiansættelse af andelskronen gennemføres først. Mødet finder sted hos IDA på Kalvebod Brygge kl. 18.30 den 10. oktober.

## 2.6 Forberedelsesmøde den 7. oktober

Vi mødes med Lone og René den 7. oktober til en mere detaljeret forberedelse.

## Ad. 3 Salg af lejligheder via foreningen

### 3.1 Lodtrækning

SWE har trukket lod og deltagerne har fået besked.

Skydebanegade 4, 4. th. sælges til Lasse og Maria, der bød den fulde pris som de eneste.

Skydebanegade 17, 2. sælges til Emma Flauenskjold, som også er andelshaver. Her blev der trukket lod mellem 6 bydere.

## Ad. 4 Samarbejde med vores tekniske rådgivere

Anders (suppleant) har haft møde med Line omkring emnet.

### 4.1 Indsats for styrket samarbejde

Anders, der ikke kunne deltage her til aften, har sendt følgende til os:

*Jeg har en plan med Line, der indebærer et første møde mellem Line og Bjørk (Troels' chef) for at bede om afklaring på de udeståender vi har, deadlines og handling + en backup plan fra B&B så vi ikke bliver ramt, hvis vores kontakter bliver ramt af sygdom. Jeg har aftalt med Line, at jeg samler op med hende en gang om ugen i forhold til fremdrift med B&B, så hun får sparring og vi regelmæssigt følger op.*

## Ad. 5 Udskiftning af køkkendøre i øst

Der er brug for et møde med både Bjørk og Cathrine, der kan danne grundlag for en plan frem mod den ordinære generalforsamling. Samt få udarbejdet et nyt og realistisk budget.

Desuden har vi brug for at få redegjort for det hidtidige forløb med henblik på at skabe et bedre grundlag for det fremtidige samarbejde.

## Ad. 6 Beboerhenvendelser

### 6.1 KS-materiale for facadeprojekt

Intet nyt. Vi rykker Bang & Beenfeldt.

### 6.2 Orientering om varme i radiatorer på hjemmesiden

En beboer har foreslået, at der udarbejdes en feature på vores hjemmeside, hvor man kan læse, hvornår der åbnes og lukkes for varmen til radiatorer, da det ofte er et heftigt debatpunkt på Facebook. Der åbnes og lukkes manuelt og det sker ikke fuldstændig stringent, men udgangspunktet er

- Der åbnes når der er under 12° C om natten 3 dage i træk, dog senest 15 september
- Der lukkes når der er over 10° C om natten 3 dage i træk, dog tidligst 1. maj

### 6.3 Ny erhvervslejer i nr. 31

Vicki Zoe fraflytter erhvervsområdet og i stedet flytter Mie Frey ind. Hun åbner galleri og showroom i forlokalet ud mod gaden.

### 6.4 Udvidelse af loftkvadratmetre i opgang 14

Sagen, der blev genåbnet på vores seneste møde, er nu ved at blive afsluttet.

### 6.5 Kampagne for god hundeadfærd

En beboer har spurgt os om vi vil iværksætte en kampagne for god hundeadfærd. Beboeren oplever at flere lufter deres hunde uden snor i vores gårde. Vi opfordrer vores gårdlaug til at tage fat i emnet. Vi beder Sofia om at videresende opfordringen samt svare beboeren.

### 6.6 Kloaklugt ved nr. 25

En beboer har klaget over heftig kloaklugt ved opgang 25. Vi får kigget nærmere på sagen.

### 6.7 Ny advokat til vanskelige og principielle sager

Lone (SWE) har anbefalet os ny advokat i samarbejdet.

## Ad. 7 Status, forundersøgelse skraldeløsning

Line, Martin og Bodil har haft møde med arkitekt Katrine Brandt, hvor de har besøgt gaden. Katrine har på dette grundlag fremsendt et tilbud på rådgivning, startende med en indledende afklaring, herunder dialog med Københavns Kommune.

## Ad. 8 Facader – pilotprojekt

Vi får opfølgning snarest. Samt ny totalrådgiveraftale.

## Ad. 9 Boligkontoret

### 9.1 Renovering af viceværtslokale

Badeværelset er nu malet. Murer skal efterfure. Arbejdet fortsætter.

### 9.2 Stander til bioposer

Københavns Kommune opstiller standere ved siden af vores containere med bioposer. De er stillet op i portene.

### 9.3 Ansættelse af assistent

Behovet for support til Line er stigende, da vi har supertravlt.

## Ad. 10 Kommunikationsindsats

### Facebook

- Information om de nye biostandere.
- Annullering af varsling i øst vedr. bagdøre.

### Hjemmeside

- Ekstraordinær generalforsamling.
- Annullering af varsling i øst vedr. bagdøre.

## Ad. 11 Eventuelt

### 11.1 Næste møde i bestyrelsen

Mandag den 21. oktober kl. 19.00

### 11.2 Lonni stopper i Gårdlaug Vest

Lonni har efter 25 år valgt at stoppe i gårdlaug vest, hvor hun har gjort en ekstraordinær stor indsats i spidsen for udviklingen af gården. AB Skydebanen vil gerne sige tak for samarbejdet og for indsatsen. Vi sender hende en buket blomster med tak.

Lonni har sendt nedenstående brev:

*Til samtlige foreninger tilknyttet gårdlauget Vest 2024*

*Farvel - tak for nu*

*Et farvel fra mig – jeg takker jeg af for nu - jeg har deltaget i gårdlaugsarbejdet i ca. 25 år*

*Det har været 25 gode år, hvor der har været mange gode initiativer og rigtig gode energier til at få besluttet, hvordan gårdanlægget skulle udformes. Tak til de tidligere bestyrelsesmedlemmer. Tak for mange gode konstruktive år i gårdlaug Vest med skiftende bestyrelser. Der har altid været en fornøjelse at lave frivilligt arbejde sammen med aktive interesserede mennesker. En del af de bestyrelsesmedlemmer, der har været igennem tiden, er fraflyttet bydelen for at få mere plads og de fleste er flyttet ud af København. Enkelte fratrædende bestyrelsesmedlemmer er fortsat beboere i området.*

*Tak til vores gartner Judith for samarbejdet. Judith har været meget fleksibel i sine tilgange i vores relativt lille anlæg og har stået på spring når der har været brug for en hånd. Jeg kunne ønske, at der kunne være en ekstra uddannet gartner, der kunne tage nogle af de grove opgaver som hækklipning og fjernelse af vildtvoksende efeu i anlægget, så ville der være et arbejdsfællesskab og fortsat professionel udførelse.*

*Gårdlauget har haft relativt få økonomiske midler; med disse midler har vi på bedste vis forsøgt at effektuere vedligeholdelsen så godt om muligt, samt få etableret nogle hyggelige grønne områder, hvor beboerne kan opholde sig. Der har primært været almindelig drift af anlægget ved vedligeholdelse og nogle større projekter er der igennem tiden er blevet sparet op til, så de kunne udføres. Det er forsøgt på bedste vis at skabe en Grøn profil i gårdlauget, der primært har haft fokus på at etablere et grønt areal som er rart at opholde sig i for alle. Vi har fået etableret forskellige ting i anlægget:*

*Bordebænkesæt i nogle af nærområderne, loungebænk, legehus, bålsted, bed med bærbuske, hængekøje i fællesområdet, etablering af bede og højbede i et par områder, skur med grønt tag til anlæggets maskiner, overdækning af skraldebeholdere, reetablering af grønne tage på cykelskurene mm.*

*Overdragelse til ny bestyrelse:*

*Jeg vil takke af fra det tidspunkt, hvor der laves overdragelse til den nye bestyrelse, da jeg pt. ikke oplever det helt samme konstruktive samarbejde, som der ellers har været igennem tiden.*

*Når den nye bestyrelse er etableret, kan overdragelse ske i forhold til diverse nødvendige dokumenter, vedligeholdelsesplaner, arbejdsopgaver, årshjul, regelsæt, økonomi mv.*

*Håber på at gode nye kræfter kan træde til og fortsætte det gode arbejde til vores fælles Gårdlaug Vests bedste.*

*Bedste solskinshilsner fra Lonni Larsen*

*Thorkild*

*26. september 2024*