

# Referat – Bestyrelsesmøde

Dato: Torsdag den 5. december 2024, kl. 19.00-21.00  
Sted: Boligkontoret  
Deltagere: Thorkild, Martin, Sofia, Teresa og Denis  
Samt: Lone (SWE), Line (driftsleder) samt Anders og Bodil (suppleanter)  
Afbud:  
Fraværende:

## Dagsorden

1. SWE – orientering og aktuelle sager
  - Status på fastsættelse af andelskroneværdien / BBR, Vurderingsstyrelsen
  - Fastsættelse af dato for ekstraordinær generalforsamling
  - Sag om ulovlig korttids-udlejning
  - Nye forsikringsforhold, ny police hos TopDanmark
  - Opsætning af ny altan hos beboer
  - Opdateret mødeplan
  - Nye timesatser hos Bang & Beenfeldt
2. Iværksætte oprydning i kældergange og på loftet
3. Status på forundersøgelse, nye skraldeløsninger
4. Status på pilotprojekt, facader
5. Fornyet status på projekt bagdøre, østsiden
6. Boligkontoret v. Line
  - Renovering af viceværtlokale; badeværelset og køkken
  - Isolering over porte
  - Ventilation på badeværelser uden vindue
  - Julegaver til personale
  - Andet
7. Kommunikationsindsats
  - Facebook
  - Hjemmeside
8. Eventuelt
  - Næste møde (juleafslutning) i bestyrelsen er tirsdag den 17. december kl. 19.00

### Ad. 1 SWE – orientering og aktuelle sager

#### 1.1 Status på fastsættelse af andelskroneværdien

Vi har efter svar fra Vurderingsstyrelsen modtaget notat fra revisor, hvor det fremgår at:

*Det er derfor vores opfattelse, at A/B Skydebanen kan indeksere den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 tilbage til 1. oktober 2012.*

...

*Da regnskabsåret 2024 nærmer sig sin afslutning skal der tages hensyn til driftens resultat samt kursudviklingen på såvel realkreditlånene samt basisværdien af swap-aftalerne for 2024 i beregningen af det nye forslag til en andelskroneværdi.*

*Det er derfor vores anbefaling, at det nye andelskroneforslag først kommer til afstemning på foreningens ordinære generalforsamling, hvor den så kan beregnes på baggrund af pristallet pr. 1. oktober 2024, som er steget til 119,9 i stedet for 118,3. Derved bliver der taget en samlet vurdering af foreningens driftsresultat for 2024, den kommende drift fremadrettet og hensættelsernes størrelse.*

*Det er derfor vores opfattelse, at A/B Skydebanen kan indeksere den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 tilbage til 1. oktober 2012. Der kan derfor beregnes følgende indekserede offentlig vurdering med udgangspunkt i årsrapporten for 2023 samt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020:*

*Stigningen pr. 1. oktober 2020 skyldes udelukkende konvertering af et erhvervslejemål til boliglejemål.*

*Vi har ud fra de modtagne anvendte arealopgørelser fra vurderingsstyrelsen kunne se, at det kun er i 2015 at den anvendte boligleje stiger fra 2012. Boligernes lejeværdi for 2020 er den samme, som anvendt i 2015.*

På det grundlag vil en indeksregulering af den offentlige ejendomsvurdering – alt andet lige – medføre en andelskroneværdi på omkring 40.000 kroner for 2023. Til sammenligning giver den gældende beregning baseret på den fastfrosne offentlige ejendomsvurdering af andelskroneværdien 31.500 kroner.

#### **1.2 Fastsættelse af dato for ekstraordinær generalforsamling**

Revisor vurderer, som anført herover, at dette er en så drastisk ændring, at det fordrer en samlet økonomisk udredning, hvorfor de anbefaler, at den endelige vedtagelse udsættes til ordinær generalforsamling. Bestyrelsen tilslutter sig revisors anbefaling.

Det er vores vurdering, at det bliver vanskeligt at gennemføre en ordinær generalforsamling med både de vanlige dagsordenspunkter såvel som indeksregulering.

Vi beder SWE undersøge, hvor tidligt det er praktisk muligt at gennemføre en ordinær generalforsamling. Samtidig reserverer vi den 30. april til en ekstraordinær generalforsamling.

#### **Ad. 2 Sag om ulovlig korttids-udlejning**

Vi har modtaget klage over mistanke om gentagne ulovlige korttidsudlejninger. Det har ikke kunnet godtgøres, at der er grundlag for klagen, hvorfor vi ikke har mulighed for at foretage os yderligere. Klageren modtager svar herom.

#### **Ad. 3 Nye forsikringsforhold, ny police hos TopDanmark**

Intet nyt – vi afventer svar fra DSA.

#### **Ad. 4 Opsætning af ny altan hos beboer**

Grundet fejlbehæftet altan der forårsager gentagne fugtskader, har vi besluttet at foretage en udskiftning.

## **Ad. 5 Opdateret mødeplan**

Der er udarbejdet mødeplan for foråret 2025. Kalenderen er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

## **Ad. 6 Salg af lejelejlighed**

Gulvet på toilettet har vist sig at være lavet forkert. Det er ikke tilstrækkeligt understøttet og hulrummet under gulvet er ikke lavet korrekt. Tømrer, murer og teknisk rådgiver har fundet en løsning, der er ved at blive udført.

## **Ad. 7 Nye timesatser hos Bang & Beenfeldt**

SWE har modtaget ny oversigt over standard timepriser hos Bang & Beenfeldt. Boligkontoret gør for en god ordens skyld opmærksom på vores storkunderabat.

## **Ad. 8 Oprydning i kældergange og på loftet**

Line laver aftale med det sædvanlige flyttefirma. Bagtrapperne medtages i denne omgang, hvilket gøres tydeligt i varslingskrivelsen. Efter rydning rengøres lofter og kældre af Rengøringsagenterne.

## **Ad. 9 Ny skraldeløsning, forundersøgelse**

Intet nyt – afventer møde.

## **Ad. 10 Pilotprojekt, facader**

Raadvad Maleren A/S har givet tilbud på pilotprojektet på baggrund af den udvidede tilbudsliste. Tilbuddet er gennemgået af teknisk rådgiver og fundet tilfredsstillende. Tilbuddet afventer bestyrelsens godkendelse. Projektet forventes at tage 8 uger med opstart i januar/februar 2025. Der vil være fire håndværkere på projektet, der skal have adgang til frokostum og toilet, så vi undgår at opsætte skurvogn.

## **Ad. 11 Fornyet status på projekt bagdøre, østsiden**

Cathrine, Bang & Beenfeldt, fremsender nye reviderede tilbud fra 3 entreprenører. De nye tilbud, skal holde sig under foreningens budget på 4,9 mio. kr.

Tilbuddene skal indeholde pris på døre (her angives specifikation på dørene, angående krav til indbrud, brandklasse (BD30), lyd (min. 30 dB), og deres varmeisolering). Alle døre monteres med ny Ruko-lås.

1. prioritet er døre med fyldinger på begge sider (ikke lister) og "gammeldags" beslag/hængsler.

Der indhentes særpriser på hvad fyldinger koster og på "gammeldags" og moderne beslag koster, så vi kan vurdere hvad der kan fås inden for budgettet.

## **Ad. 12 Boligkontoret**

### *12.1 Renovering af viceværtslokale, badeværelse og køkken*

Badeværelset er færdigt og køkkenprojektet er påbegyndt. Det nye køkken bliver et Ikea-køkken med køleskab, opvaskemaskine og miniovn placeret på væggen mod badeværelset. Der lægges ny linoleum.

### *12.2 Isolering over porte*

Teknisk rådgiver har besigtiget og fremsender notat.

### 12.3 Ventilation på badeværelser uden vindue

Tekniker har ikke været mulig at få fat på og Line har derfor kontaktet hovedentreprenøren. Vi afventer dato for udskiftning – beboeren er orienteret. Line tager problematikken om badeværelser uden vindue op på 1-års gennemgangen. Gennemgangen foretages på onsdag den 11. december 2024.

### 12.4 1-års gennemgang af tagprojektet

1-års gennemgangen blev gennemført den 4. december. Der blev ikke registreret nogle fejl og mangler – alt så godt ud. Ved samme lejlighed blev det årlige eftersyn af entreprenøren udført.

### 12.5 Flagstænger

Line har indhentet tilbud på gennemgang af flagstænger på taget. Tilbuddet lyder på 16.800 kroner. En fast serviceaftale vil koste 12.000 kroner for et årligt eftersyn. Vi takker i første omgang ja til et enkelt tjek.

### 12.6 Hovedrengøring

Line har indhentet tilbud på hovedrengøring af beboerlokalet og oliering/pleje af gulvene (linoleum, træ og sten). Vi takker ja til tilbud på 9.820 kroner ex. moms.

### 12.7 Bogføring

Anders vil følge op på vores tidligere besluttede indsats omkring at justere kontoplanen, så bogføringen matcher vores budgetoversigt.

### 12.8 Julegaver til personale

Vi følger de tidligere udarbejdede retningslinjer for julegaver.

## Ad. 13 Kommunikationsindsats

- Facebook: Intet.
- Hjemmesiden: Annoncering af facadepilotprojektet, når vi kender tidspunkt.
- Opslagstavler: Teresa gør opslag klar.

## Ad. 14 Eventuelt

- Næste møde (juleafslutning) i bestyrelsen er tirsdag den 17. december kl. 19.00.

Thorkild

5. december 2024