

# Bestyrelsesmøde

Dato: Onsdag den 12. november 2025 kl. 19.00-21.00

Sted: Boligkontoret

Deltagere: Anders, Teresa, Denis, Martin, Martin, Line (driftsleder, referent), Bodil (suppleant).

Fraværende: Sofia

## Dagsorden

1	Formen og længden af bestyrelsesreferatet .....	2
2	Forberedelse af ekstraordinær generalforsamling den 27. november .....	2
3	Individuelle vandmålere .....	3
4	Salg af Skydebanegade 42, 3. tv. ....	3
5	Facadeprojekt – fase II.....	4
6	Charles Nielsen VVS.....	5
7	Flagstænger .....	5
8	Ny løsning til booking af beboerlokalet .....	5
9	Udskiftning af bagdøre i øst .....	6
10	Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget .....	8
11	Bedre akustisk isolering af beboerlokale.....	8
12	Brandlukninger .....	9
13	Altanrunde 4.....	11
14	Tjekliste til ekstraordinær Generalforsamling .....	13
15	Gårdlaugene .....	13
16	Beboerhenvendelser .....	14
17	Orientering fra boligkontoret.....	14
	17.1 Forsøg med pletmaling af fordøre .....	14
	17.2 To ventilatorer er defekte.....	15
	17.3 Langsomt varmt vand, Istedgade 59 .....	15
18	Kommunikationsindsats .....	16
19	Næste bestyrelsesmøde .....	16
20	Eventuelt .....	16

# Referat

## 1 Formen og længden af bestyrelsesreferatet

Evaluering og diskussion om formen for referatet fra bestyrelsesmødet, der bliver omfangsrigt.

Bestyrelsen har ved en fejl lagt et referat op med en personsag. Dette må ikke ske og bestyrelsen beklager fejlen.

Godkendelse af referatet blev diskuteret. Bestyrelsen har øget opmærksomhed på, at der ikke fremgår personhenførbare punkter i det offentlige referat. Disse punkter bør anonymiseres eller fremgå i det lukkede referat.

## 2 Forberedelse af ekstraordinær generalforsamling den 27. november

Bestyrelsen gennemgik punkter til ekstraordinær generalforsamling og tildelte opgaver:

- Præsentation af langtidsbudget: (Anders) – Opfølgende møde m Kenneth og René hos SWE og derefter udkast til præsentation.
- Vandmålere
- Præsentation af facadeprojekt næste fase.
- Forslag om Højere beløb til reovering af og forskønnelse af gårde.
- Forslag om beredskabsplan for foreningen – arbejdsgruppe.

Bestyrelsen vurderer, at generalforsamlingen kan afholdes i beboerlokalet.

### 12-11-2025

Prioriteret rækkefølge:

- Vedtægtsændringer
- Præsentation af langtidsbudget (Anders og René)  
Langtidsbudget og vedligeholdelsesplan lægges på hjemmesiden.
- Facadeprojekt (Teresa/(Emil)) Line skriver forslag til tekst til indkaldelsen.  
Budget og notat lægges på hjemmesiden.  
Opdateret vedligeholdelsesplan gjorde os opmærksomme på, at det igen er tid til at male vinduerne.  
Teresa laver forslag til slides. Vi undersøger om Emil kan deltage.
- Individuelle vandmålere (Martin)  
Rapport lægges på hjemmesiden
- Forslag om højere beløb til reovering af og forskønnelse af gårde. (Bodil) Line laver udkast til slides.
- Forslag om arbejdsgruppe om beredskabsplan for foreningen – arbejdsgruppe.

Den ansvarlige sender forslag til tekst til indkaldelse senest mandag den 17. november. Anders sender til Lone.

Tekst til slides sendes til Line senest den 23. november.

### **3 Individuelle vandmålere**

Generalforsamling besluttede den 3. april 2025, at der skal udarbejdes et projektforslag om etablering af individuelle vandmålere i AB Skydebanen. Projektforslaget skal indeholde budget og forventede besparelser.

Line har kontaktet vores bygherrerådgiver for at få en anbefaling/forslag til tekniske rådgivere, som har lavet tilsvarende. Bygherrerådgiver vender tilbage med konkrete forslag sidst i denne uge. På baggrund af deres forslag indhenter Line tilbud på udarbejdelse af projektforslag.

#### **30-09-2025**

Line afholder møde med ingeniør fra Agreement Consulting i denne uge om projektforslag for vandmålere. Samtidig besigtiges tre lejligheder.

#### **21-10-2025**

Vi har takket ja til tilbud fra Agreement Consulting. Alt materiale er fremsendt til rådgiver. Vi afventer deres rapport. Forventes næste uge.

#### **28-10-2025**

Agreement Consultings rapport blev modtaget mandag – konklusionen i rapporten er en anbefaling af etablering af individuelle målere.

Lone kontakter Ista onsdag for et tilbud på vandmålere for at få et andet prisoverslag til Agreement Consultings estimerede budget. Line beder Agreement Consulting om en rentabilitetsberegning og basis for det fremsendte budget. Bestyrelsen skal træffe beslutning om forslag forud for ekstraordinære generalforsamling.

#### **12-11-2025**

Ista har kontaktet Line og fået tilsendt fotos af installationer. De ønsker at besigtige. Ista melder en dato ud.

Opdateret rapport fra Agreement Consultings afventes.

Rapporten fremlægges på den ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsen fremsætter forslag om projekt om etablering af individuelle vandmålere. Bestyrelsen kan ikke anbefale at projektet gennemføres i 2026 på grund af mange andre mere presserende projekter.

### **4 Salg af Skydebanegade 42, 3. tv.**

Der er gennemført vurdering af lejligheden. Vurderingsrapporten tilsiger udskiftning af bløde fuger i badeværelset.

Fremvisning sker den 23. september 2025 kl. 15-16.30. Interesserede skal afgive bud senest den 26. september 2025. Bankgodkendelse medsendes. Ved budlighed vægtes beboere med folkeregisteradresse i foreningen. Derefter lodtrækning.

#### **30-09-2025**

Vi har modtaget 9 bud – 8 på prisen. To bydere havde ikke skrevet deres adresse og får derfor en chance for at svare på om de bor i foreningen. Den udvalgte køber får besked onsdag formiddag.

#### **21-10-2025**

Lejligheden sælges per 1.11.2025. Udbudringer i henhold til el- og VVS-tjek pågår og afsluttes inden overtagelse.

#### **28-10-2025**

Vi afventer bekræftelse på overførsel fra banken forud for overtagelse. Hvis overførslen ikke er bekræftet ved overdragelsesdato, vil nøglen ikke blive overleveret.

#### **12-11-2025**

Lejligheden er overtaget. Punktet udgår fremadrettet.

### **5 Facadeprojekt – fase II**

Vi har modtaget revideret budget på facadeprojekt – fase II på baggrund af de erfaringer der blev gjort på pilotprojektet.

Bestyrelsen skal tage stilling til budgettet og forberede afklaringspunkter til Lines opfølgende møde med teknisk rådgiver.

Bestyrelsen vurderer at det fremsendte materiale er fyldestgørende med undtagelse af baggårdens overfacader. Dette vil blive gennemgået af Line til møde med teknisk rådgiver torsdag 21. august 2025. Derudover vil vi få præciseret detaljerne i afvigelsen fra det initiale budget. Line kontakter bygherrerådgiver for sparring og gennemgang af materiale til præsentation på ekstraordinær generalforsamling.

#### **01-09-2025**

Line afholdt møde med teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, den 21. august. Afvigelsen fra det først tilsendte budget (marts 2024) skyldes først og fremmest at stilladspriserne er steget med ca. 20 % i det seneste halvandet år. Derudover generel prisudvikling, laserafrensningen er dyrere (men kan fravælges) og der er lidt flere sætningsskader end først antaget. Det nye budget er baseret på viden fra pilotprojektet og bør derfor give et mere retvisende billede.

Line delte vores opmærksomhed på vinduer og gårdens øverste facader. Vi afventer det forestående arbejde med tilstandsrapporten, før projektet eventuelt tilpasses.

Bestyrelsen tog forslaget til efterretning.

#### **21-10-2025**

Vi beder om Bang & Beenfeldts vurdering af, hvad der er det rigtige projekt på baggrund af tilstandsrapporten.

#### **28-10-2025**

Bang & Beenfeldts vurdering og forskellige budgetforslag er fremsendt. Den store pakke (med vinduesmaling for og bag og facadeafrensning) uden laser koster 40 mio. Bestyrelsen ønsker at forberede to forslag om næste skridt i facaderenovering inkl. vinduer. Teresa og Line arbejde videre med dette

#### **12-11-2025**

Teresa og Line har gennemgået de tilsendte projektforslag. På baggrund af Bang & Beenfeldts anbefaling og SWEs gennemgang af langtidsbudgettet indstiller de, at bestyrelsen fremsætter

forslag om det store projekt med maling af alle vinduer. Projektet skal løbe over to år. Ved at male vinduerne nu forlænger vi deres levetid, så vi kan forvente, at der ikke skal opsættes stillads, før det bliver nødvendigt at udskifte taget. Bestyrelsen tilsluttede sig dette.

Budget og notat gøres tilgængeligt på hjemmesiden op til kommende ekstraordinær generalforsamling.

## **6 Charles Nielsen VVS**

Lukket punkt.

## **7 Flagstænger**

Flagstangskompagniet har gennemgået vores flagstænger og har fundet fejl i befæstninger og stænger. Flagstængerne er derfor midlertidigt lagt ned. Vi undersøger om der kan rettes krav mod leverandøren, da Flagstangskompagniet oplyser, at der typisk gives 10 års garanti på flagstænger. Line beder administrator finde faktura fra etableringen.

### **20-08-2025**

Line har fundet faktura på flagstænger leveret i maj 2017. Leverandøren er kontaktet med reklamationen og vil kontakte deres leverandør. Vi afventer nærmere.

Med hensyn til befæstelserne har det ikke været muligt for SWE at finde faktura. De er muligvis fra byfornyelsen. Befæstelserne vil skulle udskiftes eller renoveres.

De gamle flagstænger er opmagasineret på taget. De er behørigt fastgjort, men skal nedtages inden vinteren.

Til næste bestyrelsesmøde vil vi bede SWE give os en halvårs budget-opdatering, så vi kan få overblik over, om dette kan holdes indenfor driftsbudgettet.

### **02-09-2025**

Line er i kontakt med Dahls Flagfabrik om reklamation.

### **21-10-2025**

Line foreslår, at der bestilles nedtagning af flagstængerne snarest. Nye flagstænger/afklaring af reklamationssag kan afvente foråret. Bestyrelsen tilslutter sig dette.

### **12-11-2025**

Der er bestilt nedtagning af flagstænger af ScanClimb. Samtidig gennemgår de taget og undersøger fastgørelsen af flagstangsholderne med henblik på at give tilbud på smedearbejde og fastgørelse af nye holdere.

## **8 Ny løsning til booking af beboerlokalet**

Der har inden for de seneste par år ved to lejligheder sket dobbelt-booking af beboerlokalet. Bestyrelsen ønsker at finde en løsning, så lignende situationer fremover undgås.

Teresa, Sofia og Martin etablerer en arbejdsgruppe, der hurtigst muligt præsenterer en proces og eventuelt et digitalt system til booking af beboerlokalet, der kan sikre at vi fremover undgår dobbeltbooking.

## **20-08-2025**

Arbejdsgruppen har opstillet en række krav til en løsning og lavet en indledende undersøgelse af hvilke produkter, som understøtter behovene. Efter en gennemgang af systemerne har arbejdsgruppen udvalgt ét system, som arbejdsgruppen laver en konkret afprøvning af. Arbejdsgruppen forventer at kunne afgøre om, systemet vil kunne leve op til vores behov i løbet af september 2025.

## **30-09-2025**

Der arbejdes stadig aktivt på systemet, men der er ikke truffet beslutning. Teresa undersøger mulighed for konsultation med udbyder af platformen.

## **21-10-2025**

Teresa har kontaktet udbyderen for hjælp til opsætning. Venter at høre tilbage.

## **9 Udskiftning af bagdøre i øst**

Line, Teresa og Denis har holdt møde med teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, og entreprenøren, som har givet det økonomisk mest fordelagtige tilbud. På møde de fik gennemgået tilbudsmateriale, entreprenørkontrakt og den overordnede proces for byggesagen.

Bestyrelsen har modtaget prøver på forskellige varianter af døre, men har ikke modtaget priser fra entreprenøren.

Bestyrelsen besluttede at ikke underskrive kontrakten med entreprenøren før vi har modtaget alle priser.

Bang & Beenfeldt har sendt nyt budgetforslag 4. juni. Budgettet er sendt rundt til bestyrelsen, der melder tilbage med holdningstilkendegivelse på mail.

Bang & Beenfeldt skal undersøge om den nye dør falder indenfor de dispensationer vi har fået fra kommunen. Hvis der ikke kan hentes dispensation, vil vi stoppe projektet.

I forbindelse med denne proces, har der været for mange utilfredsstillende svar, processer og langsommelig sagsbehandling. Dette giver anledning til, at bestyrelsen samler op på udfordringer med Bang & Beenfeldt og indkalder til møde. Anders og Marting deltager i dette møde på vegne af bestyrelsen.

## **17-06-2025**

Bestyrelsen besluttede at gå videre med projektet med det opdaterede budget, da det fortsat ligger inden for den på generalforsamlingen vedtagne ramme.

Bang & Beenfeldt mangler at afklare om dørenes tykkelse er et problem i forhold til bygningsreglementets krav til redningsåbning. Line har rykket Bang & Beenfeldt, første gang den 23. maj, senest den 17. juni 2025. Anders og Martin tager den manglende afklaring op med Bang & Beenfeldt.

Teknisk rådgiver har haft fornyet kontakt med Københavns Kommune om redningsåbning. De har nu forholdt sig til de nye døres tykkelse og bekræfter, at der ikke kræves dispensation.

Vi har bedt om udskiftning af en enkelt dør, for at være sikre på at løsningen er tilfredsstillende. Døren forventes at være skiftet ultimo september. Bestyrelsen beslutter at afvente igangsættelse af projektet til døren er monteret og besigtiget.

## **20-08-2025**

Prøvedør leveres først i uge 43 grundet ordrer ophobet i løbet af sommerferien. Line foreslår at opmåling af alle køkkendøre i Øst aftales med entreprenøren til uge 44 og varsles beboerne, så dørene kan bestilles med det samme, hvis prøvedøren godkendes. Hvis prøvedøren forkastes, vil entreprenøren skulle godtgøres for timeforbrug til forberedelse.

## **02-09-2025**

Vi afventer entreprenørens stillingtagen og eventuel tidsplan.

## **15-09-2025**

Entreprenøren er klar til at starte opmåling. Hvis projektet ikke bliver til noget, betales de efter forbrugt tid, ellers indgår opmålingen som en del af kontrakten. Line har bedt om bekræftelse på, at opmåling kan ske mellem den 28. oktober og 7. november. Vi vil derefter varsle med besked om at beboerne får en præcis dato 14 dage inden.

Entreprenøren forventer at montere prøvedør i uge 41.

## **30-09-2025**

Opmåling er varslet den 3.-7. november 2025.

## **21-10-2025**

Prøvedør er udskiftet og kan besigtiges. Teknisk rådgiver besigtiger den 22. oktober. Producenten har ved en fejl leveret den forkerte model, men det er muligt at få indtryk af løsningen. Bestyrelsen besigtiger døren forud for næste uges møde.

## **28-10-2025**

Bestyrelsen har besigtiget døren. Teknisk rådgiver har ligeledes besigtiget og Line har fulgt op med teknisk rådgiver angående dørens bredde og dørtrinnets højde. Vi har fået vurderet døren af arkitekt, som vurderer, at det er "ærgeligt", at udskifte døre, der ikke behøves udskiftning.

Line undersøger prisen for udskiftning af de 90 døre med den rigtige dør i henhold til det vedtagne punkt fra generalforsamling.

Der er ikke blevet varslet til opmåling af døre. Derfor skal der 6 ugers varsles igen. Bang & Beenfeldt har kontakten med entreprenøren og problemet er eskaleret til leder. Line informerer Anders når B&B har vendt tilbage på situationens håndtering.

Der genvarsles (6 uger) og entreprenør bedes registrere om den aktuelle dør er ny eller gammel.

## **12-11-2025**

Vi afventer entreprenørens nye datoer for opmåling. Vi forventer opmåling i januar.

Line mener ikke, at den valgte dør lever op til det, der blev sagt på seneste generalforsamling og til den arkitektoniske kvalitet, vi ellers stræber efter.

Bestyrelsen diskuterede dørens udtryk og besluttede at prøvedøren i værkstedet (som dannebrogdør) svarer til de eksisterende byfornylsesdøre og sætter derfor projektet i gang.

## **10 Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget**

Bang & Beenfeldt gennemgik et opdateret vedligeholdelsesplan for bestyrelsen.

Der skal ses på mulighederne for at større projekter lægges sammen og stilladsafhængige projekter kan laves samtidig, så stilladset kan understøtte flere projekter og udgifterne på den måde holdes nede.

Bang & Beenfeldt gjorde opmærksom på at undertaget fra midt 1990'erne har en levetid på 30 år og det derfor er vigtigt at holde særligt øje med undertaget – gerne gennem årlig gennemgang.

Bestyrelsen nærmere på vedligeholdelsesplanen frem til næste bestyrelsesmøde.

Vedligeholdelsesplanen danner grundlag for 10-årsbudgettet og næste skridt er således møde med René eller Kenneth, SWE, om langtidsbudgettet. Der skal tages højde for at det swap-lån udløber i 2026, hvilket ikke er tilfældet med det tidligere 10-årsbudget.

### **21-10-2025**

Line samler op på de sidste udeståender m Bang & Beenfeldt. Kenneth (SWE) genbesøger budget i næste uge og skal have vores input på baggrund af dette forud dette.

### **28-10-2025**

Den overordnede vurdering efter sidste uges gennemgang: Kenneth (SWE) er ikke bekymret for de større projekter eller deres placering på vedligeholdelsesplanen, og er overordnet optimistisk i forhold til foreningens langtidsbudget baseret på den seneste vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen arbejder videre med det langtidsbudget, som tager udgangspunkt i en årlig boligafgiftsstigning på 2%. Kenneth arbejder videre budgettet og laver nogle justeringer.

Kenneth udarbejder et overblik af foreningens boligafgiftsregulering sammenholdt med de seneste års inflation til brug på ekstraordinær generalforsamling.

Line følger op med Bang & Beenfeldt på de elementer på vedligeholdelsesplanen, som skal justeres (jf møde med Bang & Beenfeldt den 30. september 2025) – når den opdaterede vedligeholdelsesplan til Kenneth er klar, sendes den til Kenneth, så langtidsbudgettet kan opdateres herefter.

Bestyrelsen besluttede at Anders arbejder videre med René og Kenneth om den endelige præsentation til ekstraordinær generalforsamling.

### **12-11-2025**

Line sender de sidste justeringer i vedligeholdelsesplanen til Bang & Beenfeldt og opdateret plan sendes til SWE.

## **11 Bedre akustisk isolering af beboerlokale**

Anders har aftalt med akustisk rådgiver at rådgiveren sender beskrivelse af de opgaver der skal gennemføres for at lave akustisk isolering samt forslag til tømre. Beskrivelse er lovet i begyndelsen af uge 22.

Beskrivelse er modtaget og deles med bestyrelsen. Herefter skal vi sætte gang i udskiftningen af ophæng of isolering af rosetter omkring rør.

### **17-06-2025**

Line mangler at tale med tømrer, som kan udføre arbejdet.

Tømrer har fået tilsendt materialet fra Erlang Acoustic. Han vender tilbage med et tidspunkt for udførsel efter afholdelse af ferie i uge 33.

### **20-08-2025**

Tømrer har besigtiget – vi afventer tilbud.

### **15-09-2025**

Vi har modtaget tilbud på kr. 42.000, inkl. moms.

1. *Der skæres fri omkring alle radiatorer rør i lofter, montering af isoleringsmateriale.*
2. *Ophæng på højtalere udskiftes med gummiophæng, som skrues ind i siden af højtaleren og monteres i en krog i loftet.*
3. *oprydning efter egne arbejder.*

*Pris: 35.500 ekskl. moms*

*Murer og maler reparation er ikke indeholdt i tilbuddet.*

Anders trykprøver prisen. Såfremt prisen vurderes rimelig, sættes arbejdet i gang.

### **30-09-2025**

Bestyrelsen besluttede at sætte arbejdet i gang.

### **21-10-2025**

Afventer tømrer

### **28-10-2025**

Tømrer er rykket

### **12-11-2025**

Det har ikke været muligt at få en aftale med tømrer. Vi kontakter anden tømrer med speciale i akustik.

## **12 Brandlukninger**

I forbindelse med VVS-projektet blev vi opmærksomme på mangelfulde brandlukninger ved rørgennemføringer i etageadskillelsen. Det var på daværende tidspunkt ikke muligt at få en afklaring på, hvordan lukningerne skulle udføres i forhold til BR18. Vi fik derfor udført en løsning, som var en klar brandmæssig forbedring, anbefalet af teknisk rådgiver og entreprenør, men uden sikkerhed for at den var korrekt.

Den anvendte løsning er blevet besigtiget af entreprenør med speciale i brandlukninger sammen med vores tekniske rådgiver. Vurderingen er at løsningen er en klar forbedring, men ikke gennemført helt korrekt. Lukningerne bør derfor gennemgås igen og i den forbindelse bør øvrige gennemføringer medtages. Vi afventer i første omgang at entreprenøren vender tilbage med en samlet vurdering.

Bestyrelsen besluttede den 6. maj 2025, at såfremt entreprenøren kan specificere en tilfredsstillende løsning, iværksætter vi udbedring af én sektion baseret på en overslagspris. Det

bør derefter være muligt at definere et egentligt byggeprojekt, som kan forelægges for generalforsamlingen.

Vi har ikke modtaget svar fra entreprenøren. Teknisk rådgiver er rykket for svar.

Vi afventer stadig svar, men giver dem et par uger endnu.

#### **17-06-2025**

Teknisk rådgiver taler med entreprenør.

Brandrådgiver, Kim Cramer, fra Cramer Boe Brand- og Byggerådgivning, besigtigede brandlukninger den 7. juli 2025. Kim har efterfølgende fremsendt brandteknisk notat som understøtter, at "nærværende byggeris VVS-brandtætninger udført i 2023 er acceptable i nærværende byggeris overordnede brandsikkerhed for passiv brandsikring fastlagt som et optimerende tiltag med udgangspunkt i dansk byggeskik fra opførelsestidspunktet."

Der er ikke dokumenteret, at udførelsen af brandtætningerne er udført i overensstemmelse med den brandtekniske rapport. Line kontakter teknisk rådgiver og tjekker, at vi har tilstrækkelig dokumentation.

#### **20-08-2025**

Teknisk rådgiver er tilbage og gennemgår byggesagen for tilstrækkelig dokumentation. Den entreprenør, der tidligere har besigtiget, er vendt tilbage og vil gerne udføre opgaven. Fordelen ved dette ville være, at vi kan få lukket alle huller efter gennemføringer – både hvor fugen er forsvundet siden byfornyelsen og ved senere gennemføringer.

Line beder om et overslag til at få lavet 3 opgange. Hvis dette falder indenfor driftsbudgettet, får vi det udført. Baseret på dette arbejde kan det lægge grund for en vurdering af budget for samtlige opgange i foreningen.

#### **02-09-2025**

Line har sendt diverse materiale til rådgiver.

Bestyrelsen besluttede at Line sætter arbejdet med at få lavet 3 pilotopgange i gang, såfremt hun får den af entreprenøren anbefalede fremgangsmåde godkendt af rådgiver.

#### **15-09-2025**

Teknisk rådgiver har bekræftet, at vi kan dokumentere, at entreprenøren var gjort bekendt med de krav, brandnotatet hviler på. Brandrådgiver har bekræftet, at gennemgang af lukningerne på brugsvandsrørene, ikke vil udfordre notatets gyldighed.

Entreprenøren der skal lave de tre pilotopgange har besigtiget og vender tilbage med et oplæg.

#### **30-09-2025**

Entreprenøren har besigtiget igen for at afklare de sidste ting. Vi har rykket for hans oplæg.

#### **21-10-2025**

Line har modtaget priser på de forskellige lukninger, der er vurderet rimelige af teknisk rådgiver. Arbejdet udføres på timepris i kældrene under Skydebanegade 4, 6 og 8 i uge 50. Samtidig udbedres revner i loftet af murer.

#### **28-10-2025**

Kælderrum er varslet. Påmindelse om mærkning af kælderrum er uddelt. 40 % har svaret inden påmindelse. Punktet opdateres når projektet er gennemført.

### **13 Altanrunde 4**

Der har været afholdt opstartsmøde den 22. maj 2025 med entreprenøren MinAltan for 17 altaner. MinAltan forventer at begynde arbejdet i uge 25. Byggeperioden forventes at tage 20-30 uger. Arbejdet kommer til at ske fra en hæveplatform. MinAltan mønstrer med to sjak, hver to personer. Der bliver etableret byggeplads foran vaskeriet.

Da materialerne til altanerne skal ind i baggårdene vil der komme en del krantrafik i forbindelse med at materialerne skal løftes ind i gårdene.

Efter montering af den første altan foretager teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, en særlig grundig gennemgang af altanen.

Line sørger for entrepriseforsikring. Desuden overtager Line rollen som bygherrerepræsentant.

Der bliver sat varsler op i de opgange, som bliver berørt af arbejdet. Det er nødvendigt at vinduerne under de kommende altaner er lukkede under arbejdet med monteringen. Disse andelshavere varsles direkte af MinAltan.

Vi skal sørge for det er klart for alle, at flytning af radiator og opsætning af altan holdes adskilt. Beboeren skal selv afholde udgiften til flytning af radiator – så det beløb betales ved siden af altanen.

#### **17-06-2025**

Der er nu tilkendegivelser fra alle 17 andelshaver.

Bestyrelsen har underskrevet tillægsaftale vedrørende ændring af radiatorer. Line sender underskrevet aftale til MinAltan.

MinAltan har sendt tidsplan for projektet.

AB Skydebanen mangler at indgå aftale om arbejdsmiljøkoordinator (AMK). Line er i dialog med Bang & Beenfeldt om opgaven.

Der er ikke behov for arbejdsmiljøkoordinator (AMK) på denne sag.

#### **05-08-2025**

De to første altaner er monteret og godkendt med få mangler. Arbejdet i Gård 8 er forud for planen, mens arbejdet i Gård 1 er forsinket. Der afholdes byggemøde onsdag den 6. august, hvor vi forventer en opdateret tidsplan.

Ang. Altan-udskiftning i Skydebanegade 32, 1.th.: Fugtpåvirkningen i muren er tidligere vurderet af teknisk rådgiver, som vurderede, at udskiftningen af altanen vil løse problemet på den lange bane, og at der ikke var grund til bekymring på det, der har været indtil nu. Bestyrelsen har besluttet at teknisk rådgiver laver et notat og dokumenterer niveauet af fugtpåvirkningen.

#### **20-08-2025**

De tre første altaner er gennemgået af teknisk rådgiver og beboerne har haft mulighed for at melde fejl og mangler. Der kun konstateret få og små fejl.

Ny tidsplan er fremsendt af MinAltan. Afleveringsdatoen er uændret, men der er nye datoer for de altaner, der monteres fra platform 2. Ny tidsplan er delt med de nye altanejere.

Af byggemødereferat fremgår nu: *"Altan der står til udskiftning på SKB 32, 1. tv skal besigtiges når der åbnes op for konstruktionen. Der skal skrives notat på besigtigelsen, med henblik på at oplyse og forhåbentligt afvise skader opstået i forbindelse med den gamle altan."*

MinAltan melder, at der ikke er medtaget tilstrækkelige mængder gerigter og har derfor sendt ny aftaleseddel. Anders kontakter Lone SWE i forhold til svar om priser.

### **02-09-2025**

Aftaleseddel vedrørende gerigter blev i Renés fravær godkendt af Lars Gruby, SWE.

Yderligere fire altaner er færdigmonteret, men endnu ikke besigtiget. Platformen i Gård 1 flyttes den 8. september (omsider) til Gård 7. Det betyder at den store kran kommer tilbage.

Vi modtager enkelte klager fra naboer til projektet om støv fra byggeriet og om at de nye altaner afviger fra de gamle. Højdeforskellen fra runde I og II til de nyeste skyldes, at reglerne er ændret, så der nu stilles krav om niveaufri adgang fra lejlighed til altan. Ændringen skete inden Altanrunde III, så altaner fra den runde, er placeret i samme højde som de nyeste.

Der er også nye regler for værnet, så afstanden mellem balustrene er mindre på altaner fra denne og sidste runde end på altanerne fra de første to runder.

Forskellen på håndlisterne skyldes, at der er valgt en ny leverandør til denne altanrunde, da vi var utilfredse med entreprenøren i sidste runde. Altanerne er dermed, som de er godkendt af Københavns Kommune.

Bang & Beenfeldt fører tilsyn på byggesagen, og entreprenøren er forpligtet på at overholde byggetilladelsen.

### **15-09-2025**

Altanprojektet skrider fortsat fremad med et lille forspring i forhold til tidsplanen på platform 1 og et efterslæb på platform 2. I Gård 7 arbejdes skiftevis på altaner i Skydebanegade 32 og 30, da tilpasning af stilladset i 32 giver en del ventetid. Barnevognsrummet i Gård 7 er ikke tilgængeligt – brugerne er anvist plads i barnevognsrummet mellem Skydebanegade 25 og 23.

Altanen i Skydebanegade 32, 1. tv. er demonteret og teknisk rådgiver har besigtiget og fremsendt notat. Notat er delt med bestyrelsen. Notatet videregives til beboerne onsdag den 17. september 2025.

### **30-09-2025**

I Skydebanegade 27 er fundet en ubeskyttet bjælkeende. Rådgiver tager skimmel/fugt-prøve onsdag formiddag. Prøvetagningen betyder stilstand i byggeriet og vil muligvis medføre en udgift for foreningen, da bjælkeenden ikke har med altanprojektet at gøre. Efter prøvetagning kan arbejdet genoptages. Eventuel udbedring skal foretages fra lejligheden.

### **21-10-2025**

Projektet nærmer sig afslutning. Sidste lejligheder besigtiges i næste uge.

Line evaluerer prøvetagningen med teknisk rådgiver.

### **28-10-2025**

Sidste besigtigelser i morgen og afleveringsforretning. Herefter udestår fejl og mangler.

#### **12-11-2025**

Få fejl udestår. Vrøgum har udbedret fejl på dørene.

Line beder René om en opdatering om beboernes betaling for altanerne.

### **14 Tjekliste til ekstraordinær Generalforsamling**

Bestyrelsens ønsker at udarbejde en tjekliste til forberedelse af generalforsamlinger.

Bestyrelsen besluttede at behandle emnet i forbindelse med bestyrelsesseminaret den 26. juni, kl. 17. Martin forbereder workshop.

#### **15-09-2025**

Sofia har udarbejdet et udkast, som hun sender til bestyrelsen.

#### **30-09-2025**

Udkast er til gennemlæsning, gennemgås og diskuteres til næste møde.

### **15 Gårdlaugene**

Gårdlaugene undersøger, om der er mulighed for at lave en samlet ansættelse af Judith med det at forsimple ansættelsesforholdene. En samlet ansættelse vil desuden give mulighed for at få nogle timers ekstra hjælp fra København Kommune.

Der afholdes møde med de to gårdlaug om Judiths ansættelsesaftale. SWE forbereder udkast til serviceaftale, som forberedelse til kommende møde om ansættelsesforholdet.

#### **17-06-2025**

SWE har i en e-mail gjort opmærksom, at

- AB Skydebanen har ansvaret/forsikringen hvis Judith kommer til skade i gårdlauget.
- AB Skydebanen er arbejdsgiveren og har dermed opgaven med at koordinere arbejdsopgaver som Judith skal udføre i gårdlaugene. Gårdlaugene har i princippet ikke ret til at koordinere Judiths arbejde, men opgaverne vil være reguleret af en aftale mellem gårdlaugene og AB Skydebanen.
- opsigelse af Judith er efter gældende lovgivning for ansættelsesret. Hvorimod en skriftlig aftale mellem AB Skydebanen og gårdlaugene kan opsiges med én måneds varsel, da der er tale om frivillige foreninger og det derfor er forbrugeraftaleloven som gælder. Det betyder en AB Skydebanen kan risikere at skulle afholde løn til Judith i hele hendes opsigelsesperiode uden at kunne få udgiften dækket fra gårdlaugene.
- det bør undersøges om "viceværtdrift – udlejning af vicevært" er i strid med vedtægten, da foreningens formål ikke er at drifte viceværtservice for andre foreninger. Der kan være et så lille et omfang, at det er uden betydning. Udfordringen er dog at Gårdlaug Øst har hende i langt flere timer end AB Skydebanen, så AB Skydebanen kommer i princippet til at udbyde ejendomsservice, da Judith vil levere flere timer i gårdlaugene end i AB Skydebanen.

SWE anbefaler, at AB Skydebanen får en advokat på med viden om ansættelsesret til at se på mulighederne.

Der er møde med gårdlaugenes bestyrelser og AB Skydebanen den 1. juli 2025, hvor emnet drøftes. Såfremt gårdlaugene er positivt stemt, undersøger vi mulighederne for at indgå en aftale med hjælp fra en advokat med viden om ansættelsesret, ligesom det skal forelægges revisor.

#### **05-08-2025**

Møde med foreningens repræsentanter i gårdlaugene blev afholdt den 1. juli. Gårdlaug Vest er interesseret i en samlet ansættelse, mens repræsentanterne fra Gårdlaug Øst vil tage emnet op på bestyrelsesmøde i Gårdlaug Øst i begyndelsen af august. Line sender mail til gårdlaugsrepræsentanterne i øst om ideen. Gårdlaugsrepræsentanterne foreslår at Anders deltager i næste møde i Øst og vender forslaget. Hvis Gårdlaug Øst ikke kan tilslutte sig at vi undersøger muligheden vil vi gå videre med en aftale kun med vest.

Der har været uoverensstemmelser med Gårdlaug Vest i forbindelse med serviceeftersyn på plæneklipper og fejmaskine. Line har håndteret korrespondancen med Vest. Dette forventes afklaret til følgende bestyrelsesmøde med opbakning fra Anders, som nødvendigt.

#### **20-08-2025**

Anders holder møde med Gårdlaug Øst 2. september og diskuterer forslaget om at undersøge en samlet ansættelse af Judith.

Vi har ikke fået respons fra Gårdlaug Vest i forhold til serviceeftersyn og foretager os ikke yderligere.

#### **02-09-2025**

Mødet 2. september 2025 aflyst grundet sygdom – afventer ny dato

#### **15-09-2025**

Mødet holdes den 16. september 2025.

#### **30-09-2025**

Mødet blev afholdt og vi afventer tilkendegivelse fra øst på at igangsætte advokatundersøgelsen.

#### **28-10-2025**

Notat vedr. støttetimer for gartner rundsendt fra Gårdlaug Øst. Afventer yderligere feedback.

### **16 Beboerhenvendelser**

Ingen beboerhenvendelser.

### **17 Orientering fra boligkontoret**

#### **17.1 Forsøg med pletmaling af fordøre**

Morten har lavet et forsøg med at pletmale hoveddøren Skydebanegade 1. Morten har ikke selv været tilfreds med resultatet og har derfor malet hele døren. Bestyrelsen er yderst tilfreds med resultatet.

Morten laver et nyt forsøg med pletmaling.

### **30-09-2025**

Morten har pletmalet flere døre og fortsætter dermed. Den enkelte dør vurderes forud om pletmaling er tilstrækkelig, eller om hele den gående og eventuelt stående dør skal males.

### **21-10-2025**

Alle døre i øst på nær Sdr. Boulevard er pletmalet. Dørene på Sdr. Boulevard er meget udsatte for sol og hele døren males derfor. Dette arbejde er i gang. Efterfølgende bliver døre i vest pletmalet nødtørftigt i det omfang vejret tillader det, så bart træ dækkes.

### **28-10-2025**

Morten holder ferie de kommende, så usikkert om det nås i år.

### **12-11-2025**

Vi har fået afrenset døre af All-remove og Morten forsøger at nå at male når vejret tillader det. All-remove behandler de døre, der er pletmalet, med antigraffiti behandling.

## **17.2 To ventilatorer er defekte**

To ventilatorer som blev udskiftet i 2023, er gået i stykker. Line er i kontakt med Bang & Beenfeldt. Vi afventer rapport fra Intervent om vurdering af årsagen.

Udskiftning af motorerne sættes i gang snarest.

Bestyrelsen undrer sig over, hvorfor to ventilatorer er gået i stykker omkring samme tid og med samme fejl. Intervent mener ikke, at fejlen er dækket af garantien. Line beder Bang & Beenfeldt vurdere om fejlen bør være dækket af garantien.

### **30-09-2025**

Motorerne er bestilt.

### **21-10-2025**

Vi afventer udskiftning. Line afprøver rapporten med teknisk rådgiver.

## **17.3 Langsomt varmt vand, Istedgade 59**

Beboere i Istedgade 59 og 57 oplevede lang ventetid på det varme vand. VVS'er, Charles Nielsen VVS, har fejlsøgt og udbedret. Problemet forventes udbedret, men vi afventer tilbagemelding fra klager i Istedgade 59.

### **21-10-2025**

Problemet fortsætter. På trods af flere dages fejlsøgning har det ikke været muligt at finde fejlen. VVS'er har foreslået videre fejlsøgning. Vi afventer vurdering af VVS-ingeniør.

### **28-10-2025**

Der føres logbog over termometre som del af fejlsøgning. Vi udskyder VVS-ingeniør, til vi har tilegnet os mere viden.

### **12-11-2025**

Line har sendt logbogen til VVS'er og teknisk rådgiver og har bedt dem tale sammen om et løsningsforslag.

Bestyrelsen er indstillet på, at hovedvandrørene skiftes fra porten ved nr. 2 til Istedgade 59 fremfor at lave mange småændringer.

## **18 Kommunikationsindsats**

Facebook: Påmindelse om ekstraordinær generalforsamling  
Driftsafbrydelse af internettet

Hjemmeside: Påmindelse om ekstraordinær generalforsamling

Opslagstavler: Påmindelse om ekstraordinær generalforsamling

## **19 Næste bestyrelsesmøde**

Følgende bestyrelsesmøder er aftalt:

- 25. november, kl. 19.00-21.00 (SWE)
- 27. november 2025 – ekstraordinær generalforsamling
- 10. december, kl. 19.00-21.00 (SWE)

## **20 Eventuelt**

- Vi ønsker nyt statusmøde med Emil, Bang & Beenfeldt, inden jul.