

Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 17. februar 2026 kl. 19.00-21.00

Sted: Boligkontoret

Deltagere: Anders (referent), Teresa, Denis, Sofia, Line (driftsleder), Bodil (suppleant), Lone (SWE)

Fraværende:

Dagsorden

1	Årshjul for 2026	2
1.1	Møde med Nykredit om finansiering	2
1.2	Udskrift af årshjul	2
2	Vilkår for erhvervslejer	2
3	Dokumentpakken i forbindelse med handler	2
4	Ordinær generalforsamling 2026	2
5	Facadeprojekt – fase II.....	3
6	Flagstænger	6
7	Ny løsning til booking af beboerlokalet	7
8	Udskiftning af bagdøre i øst	7
9	Bedre akustisk isolering af beboerlokale.....	9
10	Brandlukninger	10
11	Altanrunde 4	12
12	Gartners ansættelse i gårdlaugene	14
13	Velkomstmapper	16
14	Korttidsudlejning.....	16
15	Beboerhenvendelser	16
15.1	Henvendelse om overdragelse af andel	16
15.2	Henvendelse om gener fra rygende underbo	17
15.3	Stjernemarkerede mangler i vurderingsrapporter	17
16	Orientering fra boligkontoret.....	17
16.1	Langsomt varmt vand, Istedgade 59	17
16.2	Møde med Rengøringsagenterne	18
17	Initiativ til samling af sommer/gadefest-udvalg	19
18	Kommunikationsindsats	19
19	Kommende møder	19
20	Eventuelt	19
21	Punkter til næste møde	19

Referat

1 Årshjul for 2026

Fast punkt: Gennemgang af årshjul.

1.1 Møde med Nykredit om finansiering

Anders kontakter René for at aftale møde med SWE og Nykredit om finansiering.

Dato fastlagt til 26. februar – afholdes i beboerlokalet – for bestyrelsen deltager Teresa, Martin og Anders.

1.2 Udskrift af årshjul

Martin laver et fysisk print af årshjulet til næste møde.

2 Vilkår for erhvervslejer

LUKKET PUNKT.

3 Dokumentpakken i forbindelse med handler

Bestyrelsen ønsker at dokumentpakken kun indeholder relevante og opdaterede dokumenter, men har en oplevelse af at der er indgår flere dokumenter end nødvendigt og de ikke alle sammen er opdaterede. Anders beder Lone (SWE) om at lave en liste med dokumenterne, som indgår i dokumentpakken med angivelse af om de er obligatoriske eller optionelle.

17-02-2026

Vedligeholdelsesplanen skal udskiftes med den senest opdaterede.

Tilstandsrapporten er fra 2018 og stadig gældende - gælder til 2028. Bestyrelsen forventer at få lavet ny tilstandsrapport i forbindelse med næste vedligeholdelsesplan og efter facadeprojektet er udført.

4 Ordinær generalforsamling 2026

Punkter:

- Vedtægtsændring om andelsbeviser
- Justering af vedligeholdelsesafgift til altaner.
- Brandsikring af rørgennemføringer i kælderen (evt. ekstraordinær generalforsamling efterår 2026)
- Skraldeløsning (evt. ekstraordinær generalforsamling efterår 2026)
- Frivillighed og sociale aktiviteter
- Beboerforslag
 - Udbedring af løbende toiletter
 - Forslag om korttidsudlejning

06-01-2026

Følgende datoer er aftalt med revisor, controller, administrator og referent:

Økonomimøde: 4. marts 2026

Ordinær generalforsamling: 27. april 2026

21-01-2026

Denis har ikke haft succes med at få SOHO som en mulighed. Line kontakter SOHO ang. Booking. Bodil undersøger Enghave bibliotekets sals tilgængelighed og faciliteter.

Teresa, Denis, Sofia, Bodil (suppleant) og Rasmus (suppleant) er på valg.

Vedligeholdelsesafgift til altaner: Sætte det op til 40 kr. med samme regulering som boligafgiften. Anders følger op med Lone i forhold til de afsatte midler til altanvedligehold og vi genbesøger på næste møde.

Kort gennemgang af checklisten til forberedelse af generalforsamling:

- Vi mangler at afgøre lokation.
- Mangler at kommunikere frist for beboerforslag.

02-02-2026

Vi har booket Chow i SOHO, hvor der er plads til 150 personer.

Lukning af rørgennemføringer i kældrene er føjet til punkter til dagsordenen. Line afventer faktura fra entreprenør. Derefter beder vi teknisk rådgiver udfærdige projektforslag og budget til vedtagelse på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling efterår 2026.

17-02-2026

Indkommet forslag om korttidsudlejning blev gennemgået og bestyrelsen har ingen kommentarer. Anders informerer forslagsstiller om at punktet medtages på generalforsamlingen.

Vi afventer stadig faktura fra entreprenør vedrørende lukning af rørgennemføringer.

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 gårdenes 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, førend det bliver nødvendigt at udskifte taget. Bestyrelsen tilsluttede sig dette.

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

08-12-2025

Forslaget blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 27. november 2025. Teknisk rådgiver har fremsendt rådgiverkontrakt. Vi afventer Renés kommentarer. Bestyrelsen ønsker også at bygherrerådgiver gennemser kontrakten. Line fremsender til bygherrerådgiver når vi har Renés kommentarer.

06-01-2026 – Statusmøde med teknisk rådgiver

Emil fra Bang & Beenfeldt gennemgik processen frem mod opstart af byggesagen og tog imod bestyrelsens kommentarer og spørgsmål.

Bang & Beenfeldt afventer underskrift fra bestyrelsen på rådgivningsaftale og skal bruge 4-6 uger til udarbejdelse af udbudsmaterialet. Bang & Beenfeldt gennemgår udbudsmaterialet for bestyrelsen den 24. februar 2026, kl. 17.00-18.30.

Bestyrelsen skal tage stilling til om udbuddet skal laves som fag- eller hovedentreprise. Bang & Beenfeldt laver en indstilling til bestyrelsen med én af entreprenørerne. Der skal sættes tid af til juridisk gennemgang af kontrakten inden endelig aftale.

Tidsplanen er lagt an på, at der arbejdes 6-8 måneder per år og der er pause under vinterperioden. Ambitionen er at arbejdet kan begynde i maj 2026. Typisk fortsætter arbejdet hen over sommerferien, men i sidste ende er det en bygherrebeslutning og bør fremgå af udbudsmaterialet.

Bestyrelsen foreslår at arbejdet begynder i vest af hensyn til dørudskiftningen i øst.

Bestyrelsen ønsker at udbuddet inkluderer en optionspris på udskiftning af punkterede termoruder.

Det er et krav, at entreprenøren aflåser stilladserne, når de ikke benyttes.

Det er vigtigt at der udføres tilstrækkelig afdækning under facadeafrensning, ikke mindst af dørtelefonerne.

Der ikke må udføres larmende arbejde kl. 20-08 (i overensstemmelse med husordenen). Der må ikke udføres arbejde på stilladserne inden kl. 07.

6-ugers varslinger udføres af bygherre. 14- og 3-dages varslinger udføres af entreprenøren. Varsel om åbent vindue sker direkte på ruden. Bygherre godkender alle varselsskrivelser.

Entreprenøren skal levere en tidsplan til bygherre senest 2 uger inden arbejdet begynder. Tidsplanen gøres til en leverance og betalingen af entreprenøren gøres således afhængig af leverancen.

Foreningen tilbyder de erhvervsdrivende, at de kan rykke borde og stole længere ud i stikgårdene. Desuden tilbydes de et banner med logo og navn, som kan hænges op på stilladset. Bang & Beenfeldt kommer med et udkast til det formelle banner for byggepladsen.

For entreprenøren kan begynde 1. maj 2026, skal rådgiveraftalen være indgået inden udgangen af januar 2026.

Emil vender tilbage med en vurdering af hvor stor en gevinst det giver at male vinduerne åbne, så kanten også kan males.

Det er Bang & Beenfeldts vurdering, at der er lav sandsynlighed for at få tilskud fra Københavns Kommunes bygningsrenoveringspulje. Bang & Beenfeldt begynder dog under alle omstændigheder den indledende ansøgning, som har frist den 23. februar 2026.

Rådgiverkontrakt er modtaget med Renes kommentarer. Vi afventer bygherrerådgivers tilbagemelding. Line sender kommentarer til Emil senest fredag.

21-01-2026

Rådgiverkontrakt er underskrevet. Vi afventer nu Bang & Beenfeldts konfirmation af dato til præsentation efter forsinkelse i aftale-udarbejdelse.

02-02-2026

Line har haft møde med teknisk rådgiver den 2.2.2026. Der er aftalt følgende: Enkelte farvevalg med videre er uafklaret i pilotprojektet. Cathrine afklarer om afrensning af underfacader mod gaden er nødvendig- Døre mod gårde medtages. Døre til opgange mod gade og porte medtages ikke- Altandøre på lukkede altaner mod gård vest males ikke. Der foretages delaflevering efter 1. etape, således at der afholdes adskilte 1 og 5 års gennemgang for hver side.

Det er fortsat uafklaret om det er muligt at modtage materialet forud for møde den 24. februar.

17-02-2026

Der er afholdt besigtigelse af pilotprojektets materialeprøver på gesimsen. Entreprenør og teknisk rådgiver anbefaler, at der vælges silikatbehandling af den midterste gesims. Bestyrelsen følger anbefalingen. Farvevalg udestår.

Møde for gennemgang af udbudsmateriale afholdes den 3. marts klokken 17 med deltagelse af bygherrerådgiver.

Vi har ikke indgået aftale om byggesagsadministration hos SWE. Lone sender tilbud på dette.

6 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.

06-01-2026

Flagstængerne er nedtaget. ScanClimb har dokumenteret fastgørelserne med henblik på at konstruere nye i samarbejde med flagstangsleverandør. Line indhenter tilbud på nye befæstninger.

17-02-2026

Tilbud modtaget:

- 12 flagstænger med vippebeslag 5 meter
- 12 anker-plader til montage i bygningen
- Op-kraning af flagstænger samt beslag
- Inkl. alle arbejder og alle materialer

128.000 kroner inkl. moms.

Bestyrelsen accepterer tilbuddet.

7 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.

17-02-2026

Vi har modtaget et løsningsforslag. Martin tester og vurderer.

8 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 byfornyelsesdøre og sætter derfor projektet i gang.

10-12-2025

Ny opmåling er aftalt og varslet i perioden 19.-30. januar. Entreprenør og teknisk rådgiver har besigtiget prøvedør og isætter ny, der er større (dannebrogdør denne gang). Entreprenør og teknisk rådgiver anbefalede at gerigten fjernes i et vist antal lejligheder. Den vil efterfølgende blive monteret igen, men der vil ikke blive fuget omkring den.

06-01-2026

14-dagesvarsler er uddelt den 5. januar 2026.

Ny prøvedør er endnu ikke bestilt. Der kommet en tegning med den korrigerede dør, men bestyrelsen er i tvivl om det er som ønsket. Bestyrelsen ønsker, at vi får leveret to nye prøvedøre, så vi kan se den endelige løsning.

21-1-2026

2 prøvedøre er bestilt.

Opmåling pågår.

02-02-2026

Opmåling er fuldført med adgang til alle lejligheder.

Vi afventer prøvedør.

9 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 af 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 Acustic. 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.

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.

08-12-2025

Vores faste tømrer har besigtiget og vurderer at wireophæng ikke har en væsentlig betydning. Han anbefaler desuden at isolere indgangspartiet, for at reducere gener fra trafik ind og ud af lokalet.

Vi behandler punktet igen, når Anders er til stede.

06-01-2026

Anders tager en opfølgning med akustisk rådgiver.

10 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.

10-12-2025

Arbejdet pågår denne uge.

06-01-2026

Arbejdet forventes afsluttet inden næste bestyrelsesmøde.

21-01-2026

Der har været afholdt statusmøde med entreprenør den 21. januar 2026. Der udestår fortsat udbedringer to steder, hvor afklaring med brandrådgiver var nødvendig og et sted, hvor større dele af et opbevaringsrum skulle tømmes. Entreprenøren har nu aftale med beboeren om dette.

17-02-2026

Arbejdet er færdigt. Faktura er endnu ikke modtaget.

11 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.

05-08-20205

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.

10-12-2025

En radiator afventer udbedring. Derudover er alle fejl og mangler udbedret. Tilbage melding på fejl- og mangler fra 32, 1. tv. udestår.

06-01-2026

En andelshaver har gjort opmærksom på at Vrøgums udbedring er udført med forkert farve maling. Teknisk rådgiver er orienteret. Vi afventer entreprenørens tilbagemelding.

21-01-2026

Vrøgum har vedkendt sig fejlen. Vi afventer vejret.

12 Gartners ansættelse i 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 "vicevært drift – 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 tilbagemelding fra gårdlauget.

21-01-2026

SWE mener ikke der kan laves en ansættelseskontrakt med tre forskellige juridiske enheder. Bestyrelsen har tidligere modtaget en anden indikation fra SWE – Anders følger op med SWE.

17-02-2026

Tidligere administrator har henvist til, at andre foreninger har en konstruktion, hvor en medarbejder er ansat af en forening og timer derefter udlejes til andre. I vores tilfælde gårdlaugene. Bestyrelsen vurderer, at denne konstruktion ikke er holdbar med tre foreninger.

Bestyrelsen beder Judith undersøge mulighed for at få udløst støttetimer hos kommunen, hvis hun får udvidet aftalen med de timer hun i dag har hos Gårdlaug Vest. Hvis dette er tilfældet, vil bestyrelsen tage dialogen videre med Gårdlaug Vest.

13 Velkomstmapper

Trænger til en opdatering. Anders skal skrive ny velkomsttekst. Bestyrelsen gennemlæser og kommer med input til næste møde.

02-02-2026

Bestyrelsen gennemgik velkomstmappen. Line sender forslag til de vedtagne rettelser. Velkomsttekst behandles på kommende møde.

17-02-2026

Anders kontakter Thorkild om brug af start-tekst og skriver en ny udgave vinklet deltagelse i foreningens initiativer. Anders fremsender forslag på mail til bestyrelsen.

14 Korttidsudlejning

Denis og Bodil har gennemgået AirBnB for lejligheder i andelsforeningen, der korttidsudlejer. Listen sendes til Lone, som kan kontakte de pågældende andelshavere.

02-02-2026

Annoncer er sendt til Mille, som er bedt om at sende påbud. Line beder om status.

17-02-2026

Vi afventer svar grundet ferie.

15 Beboerhenvendelser

15.1 Henvendelse om overdragelse af andel

En beboer har henvendt sig om en lettere overdragelse af halvpart til samlelever. Anders beder SWE tage stilling til mulighederne.

17-02-2026

Administrator forklarede at gå fra en til flere andelshavere altid bør ske håndteres som et salg af andelen, hvilket i dag er normal praksis, til trods for at det er forbundet med væsentlige udgifter i form af el-, vvs- og vurderingsrapport og overdragelsesaftale.

Da man som andelshaver har en eksklusiv brugsret til en specifik bolig i foreningsfællesskabet, skal en deloverdragelse ske på samme betingelser og efter samme fremgangsmåde, som hvis man overdrog hele sin andel til en anden.

En deloverdragelse er relevant i det tilfælde, hvor man ønsker at overdrage eksempelvis halvdelen af andelen til en samlever, så man herefter har fælles brugsret til boligen og en fælles andel i foreningens formue.

Selvom det kan virke som en simpel øvelse at tilføje en samlever på andelsbeviset, er der en lang række formalia og lovkrav, som skal overholdes, og boligen skal faktisk overdrages, som skete der et regulært salg.

I bund og grund drejer det sig om, at foreningen skal sikre os, at lejligheden ikke sælges til overpris og at der ikke er fejl og mangler i lejligheden. Det gælder også at forbedringer, der ikke er med ved sådan et delsalg ikke kan medtages ved et senere efterfølgende salg.

Såfremt foreningen åbner for overdragelser uden et salg, fraskriver administrator sig ansvaret for efterfølgende tvister og bestyrelsen vil stå med det fulde ansvar og evt. økonomisk konsekvens heraf.

Bestyrelsen ønsker ikke at påtage sig risikoen. Anders svarer beboer.

15.2 Henvendelse om gener fra rygende underbo

Beboeren har selv fuget og forsøgt kontakt til underboen. Teresa kontakter beboeren og opfordrer til udluftning og til at give adgang for vicevært og servicetekniker fra Intervent.

17-02-2026

Teresa har forsøgt kontakt og sidst afleveret et brev i brevsprækken med forslag til initiativer til forbedring, som bestyrelsen kan understøtte.

Teresa kontakter beboeren igen. Bestyrelsen vil tilbyde at optimere forholdene i lejligheden. Hvis der ikke er kommet udvikling til næste bestyrelsesmøde, overlader vi kontakten til administrator.

15.3 Stjernemarkerede mangler i vurderingsrapporter

Bestyrelsens holdning er, at der ikke gives dispensation.

16 Orientering fra boligkontoret

16.1 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.

10-12-2025

Charles Nielsen VVS har gennemgået armaturer i samtlige lejligheder i Istedgade 59 og fandt tre armaturer, der sandsynligvis er defekte. Andelshaverne er tilbudt hurtig udskiftning for at nå videre med fejlsøgningen. Alle armaturer er skiftet, og temperaturer registreres igen i en kortere periode.

06-01-2026

Udskiftning af defekte armaturer har desværre ikke løst problemet. Line har kontaktet teknisk rådgiver med henblik på hjælp til at løse problemet.

21-01-2026

Teknisk rådgiver har lavet gennemgang sammen med B&B. Der fandtes ingen oplagte årsager. Fredag den 23. januar gennemføres kontrol af cirkulationen og reguleringsventiler fra varmekælder til Istedgade 59. Tirsdag den 27. januar udføres kontrol af armaturer i Skydebanegade 2 og 4.

02-02-2026

Hverken kontrol af cirkulationen fra varmecentral til Istedgade 57 eller gennemgang af de to opgange, har vist noget. Teknisk rådgiver er i kontakt med VVS'er om næste skridt.

17-02-2026

Teknisk rådgiver anbefaler, at vi enten

- Skifter cirkulationsledningen fra varmecentralen til Istedgade 59 eller
- Skifter cirkulationsledningen samt varmt- og koldt vandshovedledninger fra varmecentralen til Istedgade 59.

Line indhenter tilbud på begge løsninger.

16.2 Møde med Rengøringsagenterne

Line har afholdt statusmøde med Rengøringsagenterne, da flere opgange ikke er blevet tilfredsstillende rengjort. Rengøringsagenterne følger op, og vi holder øget fokus på standarden.

02-02-2026

Rengøringsagenterne laver ugentlige kontrolbesøg foreløbigt som opfølgning på vores utilfredshed.

17-02-2026

Line beder om at få opdateret QR-koder i opgangene til information til beboerne om rengøringsdagene. Desuden beder Line om oversigt med rengøringsdage til bestyrelsen.

17 Initiativ til samling af sommer/gadefest-udvalg

Vi lager et postkort til uddeling i postkasser med opfordring om deltagelse i sommerfestudvalg. Anders laver et postkort i Canva og rundsender til godkendelse.

18 Kommunikationsindsats

Facebook: –

Hjemmeside: –

Opslagstavler: –

19 Kommende møder

Tirsdag	den 3. marts 2026	kl. 17-18.30 med Bang & Beenfeldt
Onsdag	den 4. marts 2026	kl. 17.00-20.30 økonomimøde med revisor og controller
Mandag	den 11. marts 2026	kl. 19.00-21.00
Onsdag	den 25. marts 2026	kl. 19.00-21.00 med SWE
Onsdag	den 8. april 2026	kl. 19.00-21.00
Mandag	den 20. april 2026	kl. 17.00-19.00 tentativt
Mandag	den 27. april 2026	kl. 18.30-21.30 generalforsamling
Mandag	den 20. maj 2026	kl. 19.00-21.00 konstituerende bestyrelsesmøde

20 Eventuelt

Ikke noget under eventuelt.

21 Punkter til næste møde

- Denis ønsker tilbud på udskiftning af pakning i løbende toilet. Line indhenter dette.
- AB Skydebanens repræsentanter i Gårdlaug Øst genopstiller ikke ved den kommende generalforsamling i gårdlauget den 20. april. Punktet sættes på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde. Kathe kan indlede næste bestyrelsesmøde.
- Beredskabsgruppen: Møde 22/1
- Proces for udlevering af velkomstmapper
- Beredskabsgruppen: opdatering og spørgsmål fra gruppen
- Anskaffelse af konferenceudstyr
- Glatførebekæmpelse
- Juleudsmykning