

Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 9. juni 2026 kl. 18.00-21.00

Sted: Boligkontoret

Deltagere: Anders, Martin, Teresa (referent), Denis, Sofia, Line (driftsleder), Peter (suppleant)

Fraværende:

Dagsorden

1	Reklamebanner på stillads	1
2	Sort Kaffe & Vinyl	2
3	Aktivitetspuljen	2
4	Årshjul for 2026	3
5	Notat om indfrielse af lån	3
6	Status på Beredskabsgruppe v/Bodil	3
7	Screening af ejendomsvurdering	3
8	Facadeprojekt – fase II	4
9	Varmt brugsvand – Skydebanegade 30 - Istedgade 59	5
10	Flagstænger	6
11	Udskiftning af bagdøre i øst	6
12	Bedre akustisk isolering af beboerlokale	7
13	Gartners ansættelse i gårdlaugene	7
14	Velkomstmapper	7
15	Beboerhenvendelser	8
15.1	Lukket punkt – klage mellem to husstande	8
15.2	Nøglebokse, gård 4	8
15.3	Aircondition nr. 40, 4. th	8
15.4	Henvendelse om gener fra rygende underbo	8
15.5	Orientering fra boligkontoret	9
16	Kommunikationsindsats	9
17	Kommende møder	9
18	Eventuelt	9
18.1	Airbnb	10
19	Punkter til fremtidige møder	10

Referat

1 Reklamebanner på stillads

Ocean Outdoor har henvendt sig med ønske om at leje reklameplads på de stilladser, der er opsat mod Sønder Boulevard og Istedgade i forbindelse med facadeprojektet.

Den forventede indtægt for foreningen er anslået til 40.000-60.000 kr. pr. måned afhængigt af bannerstørrelse, placering og kontraktvilkår.

Bestyrelsen skal tage stilling til:

- Om foreningen ønsker at indgå aftale om udlejning af reklameplads.
- Hvilke vilkår og forbehold der i givet fald skal indarbejdes i en aftale, herunder indhold, varighed, opsigelsesmuligheder og ansvar.
- Om og hvordan beboerne skal inddrages i beslutningen.

Bestyrelsen har tidligere tilkendegivet, at en aftale principielt kunne accepteres, under forudsætning af efterfølgende evaluering og forelæggelse på en ekstraordinær generalforsamling i oktober/november, hvor erfaringerne med ordningen kan vurderes, og en eventuel fortsættelse godkendes.

Line har siden indhentet yderligere information om muligheder, økonomi og kontraktvilkår. På baggrund af det samlede materiale skal bestyrelsen beslutte den videre proces og foreningens holdning til tilbuddet.

- Ocean Outdoor kan ikke garantere en minimumsindtægt, det afhænger af, om der er lavet reklameaftaler uge for uge.
- Et reklamebanner forventes at tage noget lysindfald, men det vides ikke, hvor meget. Den eksisterende stilladsafdækning tager allerede noget af lysindfaldet.
- Der vil være en omkostning på 8.000 kroner for AB Skydebanen til ekstra forankring af stillads.
- For hjørnet mod Sønder Boulevard vil være tale om omkring 4-6 uger, hvilket kan give en indtægt på 32.000-52.000 kroner, såfremt der er reklamebanner i den fulde periode. Udregningen er lavet med den lavest mulige indtægt oplyst af Ocean på 40.000 kroner pr. måned.
- For hjørnet mod Istedgade vil der være tale om omkring 8 uger, hvilket kan give en indtægt på 80.000 kroner, såfremt der er reklamebanner i den fulde periode. Udregningen er lavet med den lavest mulige indtægt oplyst af Ocean på 40.000 kroner per måned.

En aftale kan give en mulig samlet indtægt på mellem 120.000-190.000. Bestyrelsen beslutter at gå videre med at udarbejde en kontrakt med Ocean. Ocean har allerede lavet et oplæg til en kontrakt, og bestyrelsen vil arbejde videre med følgende ændringer og tilføjelser:

- Kontraktperioden præciseres med slut oktober/november.
- Der skal være plads til reklame for gadens erhverv.
- Tilføjelse punkt 5: Reklamebannerne skal monteres med elastik
- Tilføjelse til punkt 8: Ingen reklamer for gambling og alkohol samt politiske reklamer.

Beboerne skal informeres om aftalen via opgangsopslag. Line laver udkast til opslag.

Line afklarer spørgsmål om elastikker på byggemøde og svarer Jesper med kontraktændringer. Kontrakten sendes til gennemsyn og underskrift hos bestyrelsen.

2 Sort Kaffe & Vinyl

De nye lejere har bedt om et møde for at gennemgå følgende punkter:

- a) Ventilation
- b) Udvidelse af den eksisterende elinstallation med yderligere 35 ampere
- c) Tilladelse fra AB Skydebanen til etablering af handicaptolet og opgradering af køkken
- d) Allonge til lejekontrakten
- e) Udeservering

De har fornyet byggesagen og ønsker at søge om alkoholbevilling efter modtaget ibrugtagningstilladelse.

Line har haft møde om de første tre punkter forud for bestyrelsesmøde. Det er aftalt at lejer sender emhætte til godkendelse; at Line undersøger, om der er særlige krav til udvidelse af elinstallationen, og at lejer tegner entreprisforsikring inden arbejder begyndes.

Anders og Peter mødes med lejer senere på ugen til en ordentlig introduktion og gennemgang af de sidste punkter.

Line har fotos af udeservering til bestyrelsens godkendelse. Bestyrelsen har ingen indvendinger til opstillingen.

3 Aktivitetspuljen

Der er modtaget ansøgning fra en beboer til indkøb af yogapuder til den frivillige gratis yoga tirsdage i beboerlokalet.

Budget

Yogapuder (15 stk.)

Korkblokke (30 stk.)

Samlet beløb inkl. moms: 7.200 kr.

Bestyrelsen godkender ansøgningen. Bestyrelsen foreslår at udstyret opbevares i den store tomme kasse (flight case) i beboerlokalet. Der kan evt. sættes en hængelås på. Anders svarer beboeren.

4 Årshjul for 2026

Budgettet samt serviceaftaler skal gennemgås med SWE til august. Bestyrelsen har ikke nogen mødedatoer på den anden side af juli. Anders udsender forslag til mødekalender inklusive møde med SWE.

5 Notat om indfrielse af lån

Martin har rykket René for notat, men har ikke fået svar. E-mail afsendt for 10 dage siden: Lone følger op.

09-06-2026

Bestyrelsen afventer fortsat svar fra René. Anders følger op med Lone omkring manglende svar fra René.

6 Status på Beredskabsgruppe v/Bodil

Bodil opdaterede bestyrelsen på beredskabsgruppens arbejde. Arbejdet omfatter:

- Beredskabspolitik
- Arbejdsplan for beredskabsgruppen i tilfælde af strømsvigt
- Beredskabsplan til beboerne til uddeling
- Bilag:
- Hygiejne og sanitetsforhold ved toiletbesøg
- Kommunikationsskabelon
- Kontaktliste for bl.a. nøglepersoner, Hofor, Københavns Kommune, Beredskabsstyrelsen
- Liste over sårbare
- Københavns Kommunes agenda for sårbare i krisesituationer
- Depotliste
- Indsats ved manglende strøm

Bodil og Gorm deltager i netværksmøde for store andelsforeninger sammen med Anders og Teresa og præsenterer beredskabsgruppens arbejde.

09-06-2026

Bodil har efterspurgt et oversigtskort over gaden – det vil Line og Morten også gerne have. Bang og Beenfeldt har materiale til at lave det, så Line bestiller hos dem.

Bodil deltog ikke på mødet, så intet nyt i denne uge.

7 Screening af ejendomsvurdering

Bestyrelsen har aftalt med ejendomsadministrator, at de sender AB Skydebanens ejendomsvurdering til gennemgang hos Grant Thornton, så snart de modtager den, for at foreningen kan nå at handle inden klagefristen.

25-03-2026

Anders deltog i informationsmøde om grundskyld hos administrator. Vi bør booke en screening af ejendommen af Grant Thornton, for at være forberedt på at klage, når vi modtager vurderingen. Der vil kun være 4 ugers klagefrist. Vi skal indhente kommuneplan, BBR-registreringer og liste, hvis vi har særlige forhold i ejendommen. Typisk omkring kælderudnyttelse. Screening koster 5.000 kr. (ex moms). Lone bestiller screening hos Grant Thornton.

11-05-2026

Intet nyt - afventer ejendomsvurderingen

26-05-2026

Vi afventer stadig. Seneste info er at vurderingerne er blevet udskudt igen. Vi afventer og følger op. Anders følger op med Anette i forhold til foreningens ansvar i forberedelse til screening.

09-06-2026

Anette har fået følgende respons fra Grant Thornton's skatteafdeling:

Langt de fleste oplysninger er allerede til rådighed via Resights og diverse offentlige portaler.

Hvis der er noget specifikt for bygningerne, ejendommen eller området, som ikke figurerer af de officielle oplysninger, er vi selvfølgelig interesserede i at få et indblik heri.

Hvis foreningen har specifikt kendskab til andre foreninger, hvis ejendomme er sammenlignelige, er vi naturligvis også interesseret i at få oplysninger på disse.

Dét, vi først og fremmest har brug for ved opstart af deklarationsfasen, er, at foreningen aktivt forholder sig til de registreringsmæssige oplysninger i deklARATIONEN (f.eks. BBR) og giver os besked, hvis der er noget, der ikke stemmer.

Anders spørger Anette en sidste gang, om der er noget materiale, som forventes at skulle indhentes ved instanser, som kan have en eventuel behandlingstid. Da klagefristen er kort, vil bestyrelsen gerne sikre, at al relevant materiale er til rådighed, når vurderingen falder.

8 Facadeprojekt – fase II

11-05-2026

Hansen og Andersen A/S er valgt som entreprenør.

Entreprisekontrakt godkendes til underskrift.

Fællesregler for byggepladsen er godkendt og delt med entreprenøren.

Stilladsopsætningen har budt på startvanskeligheder, hvor stilladsarbejderne har spærret både brandveje og en dør til bagtrappen. Vores arbejdsmiljøkoordinator har på den baggrund besigtiget med entreprenøren og stilladsfirmaet og lavet aftaler for at sikre, at det ikke gentager sig.

Tidsplan er ikke modtaget. Teknisk rådgiver rykker for denne.

Entrepriseforsikring er tegnet og oplysningerne er delt med teknisk rådgiver.

Vi har modtaget udkast til byggeadministrationsaftale fra René, SWE. Bestyrelsen finder, at der er for mange overlap til vores generelle administrationsaftale og rådgiveraftalen. Line beder derfor René om en timepris for byggeadministration efter medgået tid.

Kommunikation til gaden har været vanskelig på grund af det fortættede forløb fra licitation til opstart, der blandt andet har betydet, at vi endnu ikke har modtaget en tidsplan for projektet. Beboere, hvor der er opsat stillads, og hvor der skal gives adgang til lejligheder, er varslet, men generel information til øvrige beboere i gaden halter. Line har informeret om projektet på hjemmesiden. Bestyrelsen beslutter at følge op med mere specifik information, når tidsplanen foreligger.

26-05-2026

Tidsplanen er bekræftet. Opgangopslag hængt op og første varslinger til etape 2 udleveret.

En mand har haft adgang, da en stige tilsyneladende ikke var fjernet lørdag 23. maj. Der følges op med arbejdsmiljøkoordinator. Foreningen indskræper at der skal lukkes ordentligt af efter afsluttet arbejdsdag.

Stillads er næsten færdig på etape 1.

SWE er kontaktet med en anmodning fra reklamefirmaet Ocean, der ønsker at leje reklameplads på det opstillede stillads. Den forventede indtægt kan lægge på 40-60.000 kroner om måneden for foreningen.

Line kontakter entreprenøren, der skal godkende, at vi bruger stilladset som reklameplads.

Line kontakter Ocean for en uddybning – vi skal blandt andet have mere info om lysindfald, afgrænsning af typer af reklamer og beskeder.

Bestyrelsen accepterer SWE's tilbud om byggesagsadministration. Anders drøfter timepris med Lone med henblik på en reduktion.

09-06-2026

Lone ville kontakte René angående prisen på byggeadministration, men var ret undrende overfor de priser vi har fået fra bygherrerådgiver. Lone tog på ferie og er først hjemme 10. juni – hvorfor der ikke er hørt mere i sagen.

Tidsplanen følges indtil videre.

Adgang til lejligheder giver en smule problemer, så cirka en fjerdedel af lejlighederne kommer entreprenøren ikke ind i for at efterse og smøre vinduer. Entreprenøren har varslet en opgang forkert (med to forskellige datoer), så de får en ekstra mulighed.

Maleren har afsat prøver på gesimsen ved nr. 4, 2. sal. Farven, som først er afsat bag stilladset, er desværre ikke tilfredsstillende i fuldt lys. Der afsættes en ny prøve snarest.

9 Varmt brugsvand – Skydebanegade 30 - Istedgade 59

Teknisk rådgiver har vurderet tilbud fra Charles Nielsen VVS ifølge erfaringspriser ligger korrekt. Bestyrelsen ønsker et underhåndsbud. Rådgivning ønskes efter medgået tid. Line beder teknisk rådgiver projektere og indhente et til to underhåndsbud.

26-05-2026

Vi afventer projektering og underhåndsbud. Line beder om tidshorisont.

09-06-2026

Teknisk rådgiver har besigtiget og er fuld gang med projektering.

Line spørger teknisk rådgiver om hvornår kan vi forvente at have underhåndsbud.

10 Flagstænger

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.

26-05-2026

Intet nyt – Line rykker for svar.

11 Udskiftning af bagdøre i øst

02-02-2026

Opmåling er fuldført med adgang til alle lejligheder.

Vi afventer prøvedør.

25.3.2026

Levering af prøvedørene er udskudt pga travlhed i produktionen. Nye prøvedøre isættes i uge 17.

26-05-2026

Ny prøvedør er modtaget med langskilt. Swedoor forklarer, at det er standard, der ved en fejl ikke er monteret på den første (forkerte) prøvedør. Dermed er dørens udtryk ikke som forventet. Langskilt er standard på døre med sikkerhedsstandard C3.

Line beder Bang & Beenfeldt redegøre for forskellen mellem C1 til C3 med henblik på at nøjes med en lave klassificering.

09-06-2026

Der aftalt rådgivning i Swedoors showroom den 11. juni kl. 08.00. Teresa, Martin og Line deltager.

12 Bedre akustisk isolering af beboerlokale

11-03-2026

Bestyrelsen er enige om at indkøbe krakaværk til simpel isolering af alle rør i gulv og loft. Krakaværk opbevares herefter hos vicevært og kan uddeles til beboere ved behov. Derudover udskiftes metalwiren i ophængte monitors under loftet med en gummi-strop, der understøttes med løst ophængt metalwire.

25-03-2026

Krakaværk er bestilt.

26-05-2026

Vicevært sættes til at fylde krakaværk i huller om rørene og lægger en blød fuge.

13 Gartners ansættelse i gårdlaugene

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

Se referat fra den 17. februar 2026 for yderligere.

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.

11-03-2026

Line søger bekræftelse hos Københavns Kommune på at de samlede timer fra Gårdlaug Vest og AB Skydebanen er tilstrækkeligt til at få bevilget personlig assistent. Når dette er bekræftet, inviterer bestyrelsen Gårdlaug Vest til møde.

11-05-2026

Vi inviterer Gårdlaug Vest til førstkommende bestyrelsesmøde uden administrator.

09-06-2026

Anders inviterer Gårdlaug Vest til næste bestyrelsesmøde.

14 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.

11-03-2026

Thorkild har godkendt brug af sin tekst – efter evaluering af rundsendte forslag er teksten godkendt af bestyrelsen.

Line sender opdaterede tekster til foreningens grafiker.

26-05-2026

Vi afventer opdaterede tekster fra grafiker. Line følger op.

Martin laver en plan for bestyrelsesmedlemmers fordeling af uddeling af velkomstmapper.

15 Beboerhenvendelser

15.1 Lukket punkt – klage mellem to husstande

15.2 Nøglebokse, gård 4

En beboer gør opmærksom på at der er opsat adskillige nøglebokse i Gård 4. Bestyrelsen besluttede at de skal fjernes. Beboerne varsles med 14 dage med opslag i opgangene.

15.3 Aircondition nr. 40, 4. th.

Andelshaver i 40, 4. th. ønsker at installere luft til luft aircondition på 5. salen med ventilator oppe på taget. Bestyrelsen beslutter at give afslag med den begrundelse, at det vanskeliggør vedligeholdelse af foreningens tag.

15.4 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.'

11-03-2026

Teresa har oprettet kontakt og fået tidspunkter til samtale med Line. Efter gentagende forsøg på kontakt, tager Line kontakt på sms.

15.5 Orientering fra boligkontoret

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.

11-03-2026

Vi er blevet kontaktet af en facility-service, der gerne vil give et bud på en løsning. Afhængig af udkommet af Ren-agenternes aktuelle fokus-periode, vil eventuelt kontakte dem for et bud.

Oversigt er modtaget. Opdatering af QR-koder kræver nye skilte. Disse modtages senest mandag den 16. marts.

Rengøringsagenterne har flyttet rundt på personale, så vi fremover har færre personer tilknyttet. Kvalitetskontrollen fortsætter til vi er tilfredse.

16 Kommunikationsindsats

Facebook: Collage med indblik i facedearbejderne.

Hjemmeside: Collage med indblik i facedearbejderne (Martin).

Opslagstavler: Sommeropslag (juni).

Postkasser:

17 Kommende møder

Følgende bestyrelsesmøder er aftalt:

- Mandag den 22. juni 18.30-21.00
- Fredag den 18. september 17.00-21.00 – bestyrelsesseminar

Yderligere mødedatoer skal aftales til august

18 Eventuelt

18.1 Airbnb

En lejlighed i foreningen er på Airbnb. Denis skriver til Lone og beder om indskærpe reglerne for beboeren.

19 Punkter til fremtidige møder

- Anskaffelse af konferenceudstyr
- Er der behov for en opdatering til skriv om renoveringer i lejligheder?
- Forbedring af kommunikationsindsats
- Grøn facade – Marie
- Proces for punkter til fremtidige møder samt referat/dagsorden format.