

Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 15. september 2026, kl. 17.30-20.00

Sted: Boligkontoret

Deltagere: Anders (referent), Martin, Teresa, Denis, Sofia, Line (driftsleder), Kenneth (SWE), Lone (SWE)

Fraværende:

Dagsorden

1	Budgetopfølgning og gennemgang af serviceaftaler v. Kenneth McCarthy (SWE)	1
2	Lys og farvetemperaturer i fællesarealer	1
3	Overfyldte affaldscontainere i port 6, 7 og 8	1
4	Støj fra festlokalet og håndhævelse af regler	2
5	Gadefest.....	2
6	Udskiftning af el-udbyder	2
7	Håndtering af restancer v. Lone	2
8	Lukket punkt: Påbud til beboer	3
9	Sort Kaffe & Vinyl	3
10	Årshjul for 2026	4
11	Status på beredskabsgruppe v. Bodil	4
12	Facadeprojekt – fase II	5
13	Varmt brugsvand – Skydebanegade 30 - Istedgade 59	6
14	Udskiftning af bagdøre i øst	7
15	Bedre akustisk isolering af beboerlokale	7
16	Udfordringer med samarbejdet i Gårdlaugenes bestyrelser.....	7
17	Velkomstmapper	8
18	Beboerhenvendelser	8
	18.1 Vaskemaskine i tilstødende rum	8
	18.2 Barnevognsrum	8
	18.3 Henvendelse om gener fra rygende underbo	8
19	Retningslinjer for renovering	9
20	Ny skraldeløsning	9
21	Grøn facade	9
22	Kommunikationsindsats	9
23	Kommende møder	9
24	Eventuelt	9
25	Punkter til fremtidige møder	9

Referat

1 Budgetopfølgning og gennemgang af serviceaftaler v. Kenneth McCarthy (SWE)

Vi er som forventet under budget på projekter, da en række projekter er udskudt, og facadeprojektet endnu ikke er fuldt faktureret.

Vi har budgetteret med underskud på 34 mio. kroner og har pt. et underskud på 7 mio. kroner.

Vi skal være opmærksomme på om aftalen om de bundne 12 mio. kroner skal opsiges, så der er tilstrækkelige midler på driftskontoen. Dette afhænger af hvornår det lån, René er i gang med, optages og derudover af salg af obligationerne. Kenneth vender tilbage, når han har talt med René.

Vi har brugt 600.000 kr. af de budgetterede 1,4 mio. kroner på løbende vedligeholdelse.

De serviceaftaler, man kan forvente størst besparelse på, er de store, som trappevask og levering af sæbe. Line, Kenneth og Lone undersøger med tilsvarende forening inden næste bestyrelsesmøde.

Kenneth anbefaler, at vi skifter el-leverandør, da den nuværende leverandør har et uforholdsmæssigt stort a conto-beløb stående.

Lone lægger serviceaftaler på bestyrelsesweb. Andre aftaler skal sendes til Lone.

2 Lys og farvetemperaturer i fællesarealer

Der indkøbt og taget 4.000 K-pærer (kold hvid) i brug flere steder i ejendommen, bl.a. i vaskeriet og på bagtrapper.

Bestyrelsen besluttede at 4.000 K bruges på bagtrapper fremadrettet indtil de er brugt op. Lyskilder i vaskeriet skiftes til 2.700 K (varm hvid).

3 Overfyldte affaldscontainere i port 6, 7 og 8

Affaldscontainerne i port 6, 7 og 8 bliver fyldt så de ikke kan lukkes. Muligvis skyldes det at beboere fra andre gårde og foreninger afleverer deres affald i disse containere, i stedet for dem der tilhører deres opgange og foreninger.

Line undersøger med Morten, hvor problemet er størst.

Anders taler med sin kollega, der er adfærds-specialist for at få nogle input til mulige greb til at ændre adfærden blandt beboerne.

4 Støj fra festlokalet og håndhævelse af regler

Bestyrelsen har modtaget endnu en henvendelse om støjgener fra festlokalet, særligt i forbindelse med brug af medbragt lydanlæg, som ikke er tilladt efter reglerne for lokalet.

Fremadrettet vil bekræftelse af bookinger indeholde en tydelig henvisning til reglerne for leje af festlokalet på hjemmesiden. Lejer må herefter fravælge bookingen, hvis reglerne ikke kan overholdes.

Modtager bestyrelsen klager efter et arrangement, eller konstateres det, at reglerne for brug af lokalet ikke er overholdt, vil bestyrelsen gøre brug af de økonomiske konsekvenser, der fremgår af lejeaftalen.

5 Gadefest

Bestyrelsen takker festudvalget for en vellykket og dejlig gadefest. Der indkøbes gaver til festudvalget, som inviteres til en opsamling på erfaringerne med arbejdet og afholdelsen i forbindelse med et bestyrelsesmøde. Anders tager kontakt.

15-09-2026

Festudvalget inviteres til et møde inden bestyrelsesmødet den 30. september. Vi starter en time før bestyrelsesmøde.

Festudvalget har fået chokolade som tak for en god fest.

6 Udskiftning af el-udbyder

Sven Westergaards Ejendomsadministration anbefaler at foreningen skifter til et andet elselsskab end vores nuværende leverandør, Energidrift. Anbefalingen baseres på, at der kan være stor risiko for, at selskabet går konkurs, og foreningen betaler en forholdsvis stor aconto.

Foreningen har et årligt forbrug på ca. 300.000 kroner og har løbende et acontobeløb på 70.000-100.000 kroner hos Energidrift. Acontobeløb er således højt i forhold til det faktiske forbrug.

Peter undersøger vores aktuelle aftale og undersøger andre relevante udbydere. Peter præsenterer resultatet af undersøgelsen for bestyrelsen på mødet den 15. september.

7 Håndtering af restancer v. Lone

SWE orienterede om en aktuel sag vedrørende manglende betaling af boligydelse og øvrige restancer fra en beboer.

På baggrund af sagen ønsker SWE en afklaring af bestyrelsens holdning til, hvordan manglende betaling og restancer skal håndteres fremadrettet, herunder hvornår administrator skal iværksætte den videre proces.

Den aftalte proces ved restance har tidligere været, at administrator håndterer restancer til de overskrider sammenhængende 3 måneder

Denne praksis ændres til at:

Administrator håndterer restancer op til 3 måneders boligafgift eller husleje. Administrator informerer herefter bestyrelsen, der tager stilling til næste skridt og eventuel eksklusion. Eventuelle ekstraordinære forhold kan betyde, at bestyrelsen skal involveres tidligere.

Anders kontakter beboer med mandat til at tilbyde en afdragsordning. Detaljerne i denne aftale administreres af administrator og afdragsordningen skal afholdes på maksimalt 6 måneder.

31-08-2026

Anders har forsøgt at kontakte beboer personligt uden held. Han giver det endnu et skud. Hvis der ikke er held med det, overgives beskeden fra administrator.

15-09-2026

Lone har haft kontakt med beboeren, der dog endnu ikke har en konkret plan. Bestyrelsen beslutter, at hvis beboeren ikke har lavet en aftale med Lone senest fredag den 18. september underskriver bestyrelsen eksklusionsbegæring.

8 Lukket punkt: Påbud til beboer

9 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 handicaptoilet 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.

22-06-2026

Anders og Peter mødtes med nye ejere. Byggesagen er genoptaget, og de forventer at kunne etablere handicaptoilet med en projektperiode på 3 uger fra opstart.

Caféen ønsker at sætte eksternt møblement fast med wirer i lukketid uden at samle alle møbler på samme sted – herunder at beholde de sorte borde og stole på udeserveringsområdet. Billeder til reference blev gennemgået af bestyrelsen. Bestyrelsen henviser til at vi følger kommunens retningslinjer og derfor skal alle udemøbler samles som i dag og sættes fast.

Angående allonge har lejer kommentarer, der kommunikeres direkte til administrator for afklaring. Der er ikke modtaget mail. Anders følger op med administrator og lejer.

18-08-2026

Anders har rykket lejer personligt og pr. mail.

15-09-2026

Administrator kontakter lejer og følger op.

10 Årshjul for 2026

Ingen emner til dette møde.

11 Status på beredskabsgruppe v. Bodil

Bodil opdaterede bestyrelsen på beredskabsgruppens arbejde. Arbejdet omfatter:

1. Beredskabspolitik
2. Arbejdsplan for beredskabsgruppen i tilfælde af strømsvigt
3. Beredskabsplan til beboerne til uddeling
4. Bilag:
 - a. Hygiejne og sanitetsforhold ved toiletbesøg
 - b. Kommunikationsskabelon
 - c. Kontaktiliste for bl.a. nøglepersoner, Hofo, Københavns Kommune, Beredskabsstyrelsen
 - d. Liste over sårbare
 - e. Københavns Kommunes agenda for sårbare i krisesituationer
 - f. Depotliste
 - g. 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 & Beenfeldt har materiale til at lave det, så Line bestiller hos dem.

Bodil deltog ikke på mødet, så intet nyt.

22-06-2026

Beredskabsgruppen har færdiggjort arbejdet og delt dokumentation med bestyrelsen.

Dokumenterne; *Beredskabsplan for beboere* og *Bilag 1: Hygiejne og sanitetsforhold ved toiletbesøg* skal deles ud til beboerne og være en fast del af velkomstmappen.

Det er foreslået at der på hver ordinær generalforsamling vælges en ny beredskabsgruppe til at udarbejde beredskabsplan for næste fokusområde f.eks. brand, oversvømmelse eller andet. Det ønskes aftalt at det fremadrettet vil være et fast punkt på ordinær generalforsamling at vælge denne gruppe der på årlig basis ligeledes vil stå for opdatering af eksisterende beredskabsplan i henhold til eventuelle opdateringer fra myndigheder.

Der afsættes 10.000 kroner til indkøb til beredskabsdepot.

Beredskabsplanen lægges på hjemmesiden med overblik over planens indhold efter Bodils justering.

31-08-2026

Beredskabsgruppen mangler at indkøbe et skab. Bodil finder et i samråd med Line.

Bodil sender planen til Martin, som lægger på hjemmesiden.

12 Facadeprojekt – fase II

03-08-2026

Arbejdet er fortsat hen over sommeren uden større problemer. Line deltog med afløser for teknisk rådgiver i tilsyn den 21. juli, hvor størstedelen af det udførte fandtes tilfredsstillende. Der er en række konkrete henvendelser og opmærksomheder, der vil blive taget med på byggemøde onsdag den 5. august.

Antallet af store revner har vist sig større end forventet. Teknisk rådgiver og entreprenør har sendt deres bud på omfanget for det samlede projekt. Med fradrag for poster i tilbuddet, hvor mængden skønnes for høj, kan vi forvente en merudgift på ca. 350.000 kroner ex moms. Bestyrelsen vurderer, at merudgiften er af en størrelse, der kan afvente stillingtagen, til vi kender det fulde regnskab for Vest-siden.

Teknisk rådgiver har sendt materiale om effekten af oliering af skifersålbænke. Materialet videresendes til bestyrelsen.

18-08-2026

Laserafrensning ved et stykke mur ved nedløbsrør fremstår mangelfuld. Stenene er misfarvede og reagerer ikke på laserafrensningen i samme grad som resten af det gule murværk. Teknisk rådgiver ser ikke andre muligheder end silkafrensning, som ikke kan anbefales. Bestyrelsen følger rådgivers anbefaling om at lade stenene stå med misfarvning.

En række malerarbejder på etape 1 lever ikke op til den ønskede standard. Entreprenøren sætter flere malere på og udbedrer manglerne.

En del fuger omkring gadedøre er dårligere end forventet. Entreprenøren forventer en merudgift til udbedring på ca. 12.000 kr. Bestyrelsen godkendte dette.

Maling af vinduerne på kant og fals går væsentligt bedre end forventet. Maleren melder at 90-95% af vinduerne er malet på kant og fals.

31-08-2026

Stillads på sidste del af etape 1 og i gård 6 (etape 2) forventes nedtaget i løbet af indeværende uge.

Smøring af vindueshængsler fra lejlighederne færdiggøres i denne uge. Lejligheder, der ikke har givet adgang, får smurt vinduerne udefra.

Småmangler i Gård 5 udbedres fra lift.

Bestyrelsen godkender at entreprenøren forsøger at udbedre gammel graffiti med laserafrensningen.

Træet ved kaffebaren ser omsider ud til at blive beskåret efter tre henvendelser fra Line, en fra Bodil og tre fra entreprenøren.

15-09-2026

Smøring af vinduer er overstået.

Projektet skrider planmæssigt frem.

Der afholdes ugentlige sikkerhedsmøder, da der er mere end 10 håndværkere på pladsen.

13 Varmt brugsvand – Skydebanegade 30 - Istedgade 59

03-08-2026

Bang og Beenfeldt har afholdt licitation med to bydende. Vi har modtaget to tilbud, der ligger meget tæt på henholdsvis 3.173.680 og 2.997.850 kroner inkl. Moms.

Udførsel skal være ca. uge 34/35 til 42 (eller før hvis det kan nås).

På baggrund af teknisk rådgivers anbefaling takker vi ja til Charles Nielsen VVS' tilbud, der er det billigste.

Line svarer teknisk rådgiver om bestyrelsens beslutning og beder om udfærdigelse af entreprisekontrakt. Line undersøger med DSA om projektet kræver yderligere.

18-08-2026

Entreprisekontrakten ligger hos entreprenøren. Opstart må desværre udskydes, da projektet kræver adgang til en række kælderrum, hvor brugerne skal varsles med 6 uger. Fordelen er at det betyder, at de to VVS'ere, der arbejdede på projektet i 2023, dermed kan sættes på opgaven fra start.

Line sikrer med teknisk rådgiver og entreprenør, at alle nødvendige forberedelser gøres for at projektet med forsinkelser kan gennemføres inden brandlukningsprojektet.

31-08-2026

Entreprisekontrakten er underskrevet. Alle andelshavere med kælderrum, hvor der skal arbejdes, er varslet.

Teknisk rådgiver indkalder til opstartsmøde.

15-09-2026

Der afholdes opstartsmøde torsdag den 17. september.

Entreprenøren bedes være ekstra opmærksom på at tidsplanen skal overholdes.

14 Udskiftning af bagdøre i øst

31-08-2026

Line har bedt Swedoor fremsende det materiale, vi fik lovning på mødet før sommerferien. Materialet skal bruges af teknisk rådgiver.

15-09-2026

Cathrine bedes vende tilbage med 2 opdaterede tilbud; 1 med udskiftning af alle døre og et med udskiftning af de 90 værste døre - baseret på den seneste udvalgte dør.

15 Bedre akustisk isolering af beboerlokale

26-05-2026

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

15-09-2026

Grundet nye klager skubbes opgaven op på viceværtens prioriteringsliste.

16 Udfordringer med samarbejdet i Gårdlaugenes bestyrelser

Skydebanens repræsentant i Gårdlaug Østs bestyrelse har henvendt sig med bekymring omkring samarbejdet i bestyrelsen, herunder tilfælde hvor enkelte medlemmer efter repræsentantens vurdering har handlet uden for deres mandat.

Bestyrelsen besluttede at indkalde nuværende og tidligere repræsentanter fra Skydebanen i Gårdlaug Øst til et møde for at få et samlet billede af forholdene og vurdere, om der er behov for handling. Sofia indkalder til mødet, hvor Anders og Sofia deltager på vegne af bestyrelsen.

Sofia, Line og Anders har desuden holdt møde med repræsentanter fra Gårdlaug Vests bestyrelse. Her blev der taget en generel temperatur på det interne samarbejde i gårdlauget samt samarbejdet med AB Skydebanen og Gårdlaug Øst.

Gårdlaug Vest spurgte om AB Skydebanen vil overtage vedligeholdelse af gårdenes låse. Det er AB Skydebanen ikke interesseret i. Anders informerer Gårdlauget.

På baggrund af de modtagne henvendelser og samtaler besluttede bestyrelsen at undersøge forholdene i begge gårdlaug nærmere, herunder om der er eksempler på dispositioner eller administration, som ikke er sket i overensstemmelse med mandat eller gældende praksis. Når der foreligger et bedre samlet billede, tager bestyrelsen stilling til en eventuel videre proces.

15-09-2026

Møde afholdtes 14-09-2026. Deltagere var Skydebanens repræsentanter; Arine fra Gårdlaug Vest, Kathe og Bodil, tidligere Gårdlaug Øst. Thor fra Gårdlaug Øst var desværre forhindret. Fra bestyrelsen deltog Sofia og Anders.

Der indhentes input fra Thor og derefter kontaktes administrator for sparring på mulige handlemuligheder.

17 Velkomstmapper

26-05-2026

Vi afventer opdaterede tekster fra grafiker. Line følger op.

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

22-06-2026

Velkomstmapperne leveres, så de kan godkendes på første bestyrelsesmøde efter ferien.

18-08-2026

Grafiker er forsinket. Mappen sendes til godkendelse inden næste møde.

18 Beboerhenvendelser

18.1 Vaskemaskine i tilstødende rum

En beboer ønsker at opsætte vaskemaskine i andet rum end køkken og bad. Bestyrelsen har ingen indsigelser.

18.2 Barnevognsrum

Beboere fra gård 8, har bedt om at få adgang til et barnevognsrum i en anden gård, da der ikke er barnevognsrum til gård 8. Bestyrelsen beslutter at de henvises til andet rum. Nøglen skal de selv betale.

18.3 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 gentagede forsøg på kontakt, tager Line kontakt på sms.

18-08-2026

Line kontakter en sidste gang på sms. Hvis der ikke kommer svar, lukkes punktet herefter.

15-09-2026

Beboeren er blevet bedt om at kontakte boligkontoret.

19 Retningslinjer for renovering

Bestyrelsen påtænker at få skrevet en vejledning om foreningens praksis for renoveringer, som en tilføjelse til eksisterende dokument på hjemmesiden. Line beder Lisbeth Foring om at nedskrive foreningens praksis i forbindelse med vurdering af foreningens lejligheder.

20 Ny skraldeløsning

Forslag om ny skraldeløsning fremlægges på ordinær generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling 2027.

Generalforsamlingen har tidligere afsat en pulje til at afdække muligheder for ny skraldesortering. Bestyrelsen ønsker at benytte arkitekter til at udarbejde et forslag for hver gård og at inddrage beboere senere i processen, når et forslag findes.

Line, Bodil og Teresa sætter arbejdet i gang, når brandlukningsprojektet er opstartet.

21 Grøn facade

En beboer har tidligere udvist interesse i at søge midler fra Kommunens pulje til grønne facader. Bestyrelsen er positivt indstillede overfor initiativet. Line kontakter beboeren.

22 Kommunikationsindsats

Facebook: Collage med indblik i facadearbejderne.

Hjemmeside: Collage med indblik i facadearbejderne (Martin).

Opslagstavler:

Postkasser:

23 Kommende møder

Følgende bestyrelsesmøder er aftalt:

- 30. september, kl. 18-21 – første time med evaluering af gadefest med festudvalget
- 20. oktober, kl. 19-21
- 3. november med SWE, kl. 18-20
- 18. november, kl. 19-21
- ~~24. november XGF~~
- 2. december med SWE, kl. 18-20
- 15. december, kl. 19-21

24 Eventuelt

25 Punkter til fremtidige møder

- Krav om varmemåler ved vandbåren gulvvarme fremover