

Bestyrelsesmøde – Referat

Dato: Torsdag den 22. maj 2025, kl. 18.00-21.00

Sted: Boligkontoret

Deltagere: Anders, Sofia, Teresa, Denis, Martin (referent), Line (driftsleder), Bodil (suppleant) og Rasmus (suppleant)

Afbud:

Dagsorden

1	Proces for tilskud til små gårdes forskønnelse.....	2
2	Vandmålere	2
3	Udskiftning af bagdøre i øst	2
4	Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget	2
5	Bedre akustisk isolering af beboerlokale.....	3
6	Udskiftning af vaskemaskine	3
7	Brandlukninger	3
8	Bestyrelsens ansvarsforsikring	3
9	Værkstedsrenovering	4
10	Altanrunde 4	4
11	Assistent til boligkontoret	4
12	Ny pumpe til at udbedring af støjproblem	4
13	Festudvalg.....	5
14	Udarbejdelse af tjekliste til fremtidige generalforsamlinger	5
15	Salgspris for areal i forbindelse med loftudvidelse.....	5
16	Tidmæssig placering af projekter	5
17	Ekstraordinær generalforsamling i efteråret.....	5
18	Gårdlaug	5
19	Beboerhenvendelser	6
19.1	Udsugning Skydebanegade 14, st. th.....	6
19.2	Forslag om løbende pletmaling af opgangsdøre	6
19.3	Klage over støj fra overbo.....	6
19.4	Klage over chikane fra nabo	6
19.5	Klage over korttidsudlejning.....	6
19.6	Klatrevin i gård 2.....	7
19.7	Kompensation for forkert opkrævet varmekonsum	7
20	Kommunikationsindsats	7
21	Næste bestyrelsesmøde	7
22	Eventuelt	7

Referat

1 Proces for tilskud til små gårdes forskønnelse

Line har opdateret beskrivelsen, så proces for ansøgning og udbetaling af de maksimalt 5.000 kroner til forskønnelse tydeliggøres. Den opdaterede beskrivelse mangler at blive lagt på foreningens hjemmeside.

Martin sørger for at Teresa og Anders får adgang til at redigere hjemmesiden og aftaler et tidspunkt for introduktion til redigeringsdelen. Derefter skal der kommunikeres om opdateringen på Facebook og linkes til den opdaterede side.

2 Vandmålere

Bestyrelsen ønsker at fordele projekterne hen over året, og besluttede derfor at sætte undersøgelsen af vandmålere på pause.

Line har udarbejdet en plan for fordeling af projekterne.

3 Udskiftning af bagdøre i øst

Line, Terese 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.

4 Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget

Vedligeholdelsesplanen blev gennemgået af Bjørk Trøst Bigum, markedschef, fra Bang & Beenfeldt.

Bang & Beenfeldt foreslår vi laver en årlig opdatering af vedligeholdelsesplanen med repræsentanter fra bestyrelsen. Bestyrelsen vurderer behovet.

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.

Der var et særligt fokus på u udskiftning af vinduer i 2032. Bestyrelsen besluttede, at skal undersøges om det vil være muligt at nøjes med malerbehandling og hvornår det i givet fald bør gøres. En afklaring skal gennemført inden udgangen af august.

Bestyrelsen foreslog en række ændringer til vedligeholdelsesplanen og Bang & Beenfeldt sender en opdateret plan med de aftalte ændringer.

Bestyrelsen skal se på om den månedlige altanydelse skal sættes op for at være sikker på at ydelsen kan dække de faktiske udgifter til vedligehold af altaner.

Vedligeholdelsesplanen danner grundlag for 10-årsbudgettet og næste skridt er således møde med René fra SWE om langtidsbudgettet.

Som udgangspunkt deltager fra AB Skydebanen Anders, Teresa, Martin og Line. Line forsøger at aftale et møde den 2. juni kl. 10-11.

5 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.

6 Udskiftning af vaskemaskine

Såfremt en maskine er fejlramt, står den altid som ledig i online-vaskerioversigten, hvilket giver et skævt billede af de faktiske forhold. Desuden er vaskemaskine 1 angivet som tørretumbler i vaskerioversigten

Vaskeriteknikerne undersøger mulighederne.

7 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.

8 Bestyrelsens ansvarsforsikring

Bestyrelsens ansvarsforsikring er blevet gentegnet hos Lloyd's Insurance Company S.A.

I forbindelse med gentegning af forsikringen har Dansk System Assurance A/S (DSA) tilbudt at gennemgå forsikringen for bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede at Line spørger DSA om, hvorvidt der er særlig begrundelse for at DSA mødes med bestyrelsen.

9 Værkstedssrenovering

Der er udført istandsættelse af viceværtens værksted. Malerarbejdet er fortsat ikke færdiggjort og værktøj og materialer mangler at blive sat på plads.

Line orienterede bestyrelsen om, at bestyrelsen kan besigtige værkstedet i forbindelse med bestyrelsesmødet den 4. juni.

10 Altanrunde 4

Kontrakten med MinAltan er underskrevet.

Der har været afholdt opstartsmøde den 22. maj 2025 med entreprenøren MinAltan for 19 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.

MinAltan, har givet pris på de særlige branddøre, der er krav om for tre af altanerne.

Bestyrelsen er ikke bekendt med, om der er accept fra de tre berørte andelshavere.

Tre andelshavere har ønsket spansk altan. Det er uklart for bestyrelsen om de alle har skrevet under på den endelige aftale. Denis spørger René, SWE, om vi har modtaget tilsagn for alle altaner, inklusiv de tre spanske altaner.

11 Assistent til boligkontoret

Foreningen søger en deltidsassistent til boligkontoret.

Alle ansøgere har modtaget svar. Line holder første ansættelsessamtale den 23. maj.

12 Ny pumpe til at udbedring af støjproblem

Teknisk rådgiver fra Bang & Beenfeldt vurderer at en anden pumpe til det varme brugsvand kan sikre tilstrækkeligt tryk i de yderste afgreninger uden at det medfører støjgener for de lejligheder, der er ligger tæt ved varmeanlægget.

Foreningen har modtaget et tilbud på udskiftningen til 67.300 inkl. moms.

Tilbuddet holder sig inden for inden for den budgetramme bestyrelsen tidligere har godkendt. Tilbuddet ligger til gennemgang hos teknisk rådgiver og arbejdet kan sættes i gang såfremt teknisk rådgiver godkender løsningsforslaget.

13 Festudvalg

Festudvalget har ingen medlemmer til at arrangere sommerfesten.

Der blev afholdt informations- og rekrutteringsmøde på Sort Kaffe & Vinyl den 11. maj 2025, hvor der dukkede to op, men det er ikke lykkedes at få stablet et nyt festudvalg på benene. Der er to interesserede, men kun under forudsætning af at der er flere som tilmelder sig. Det betyder, at der ikke bliver arrangeret nogen gadefest i dag.

Teresa laver et opslag på Facebook, om at der ikke er et festudvalg.

14 Udarbejdelse af tjekliste til fremtidige generalforsamlinger

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 Salgspris for areal i forbindelse med loftudvidelse

SWE har anbefalet at AB Skydebanen fremover udarbejder en egentlig købsaftale ved inddragelse af loftrum, med forbehold for godkendelse af inddragelsen fra kommunen.

Køber vil her betale den pris kvadratmeterpris, der er gældende på tidspunktet for aftaleindgåelse. Skulle kommunen ikke godkende inddragelse af loftrummet, skal andelshaver herefter sælge loftrummet tilbage til foreningen, for den samme pris som andelshaver købte for. Tilsvarende for køb til sammenlægning.

Bestyrelsen har bedt SWE udarbejde et forslag.

16 Tidmæssig placering af projekter

Line har udarbejdet en plan, hvor de kendte projekter er fordelt hen over året. Line gennemgik planen på mødet.

Line planen sender planen til bestyrelsen efter tilretning.

17 Ekstraordinær generalforsamling i efteråret

Bestyrelsen skal fastsætte dato for afholdelse af ekstraordinær generalforsamling i efteråret. Punktet taget på næste bestyrelsesmøde.

18 Gårdlaug

Der er kommet en fungerende bestyrelse i gårdlaug vest

Gårdlaugene undersøger om der er mulighed for at lave en samlet ansættelse af Judith.

Ønske en fælles fastansættelse sammen med Gårdlaug Vest.

Plæneklippere i begge gårdlaug er gået i stykker. De er repareret, men der er behov for udskiftning. AB Skydebanen er spurgt om foreningen vil give et ekstra bidrag. Bestyrelsen besluttede at afvise dette, men er indstillet på gårdlaugene eventuelt vil få en budgetoverskridelse.

Gårdlaug Vest ønsker at vi gør reklame for suppleant til gårdlauget på AB Skydebanens Facebook-side. Bestyrelsen besluttede at efterkomme ønsket.

19 Beboerhenvendelser

19.1 Udsugning Skydebanegade 14, st. th.

Vi modtaget henvendelse af om at ventilationen ikke er tilstrækkelig. Det er tidligere aftalt, at ventilationen skal gennemgås af ventilationsfirmaet Intervent.

Intervent har aftalt besøg hos andelshaver.

19.2 Forslag om løbende pletmaling af opgangsdøre

Bestyrelsen har modtaget forslag om, at viceværten står for løbende pletmaling af opgangsdøre.

Det er tvivlsomt om viceværten har kapacitet til at varetage pletmaling af dørene omfanget taget i betragtning. Selv mindre opgaver summerer op til at blive omfattende på grund af foreningens størrelse.

Line foreslog at vi lader viceværten forsøge med nogle få døre og få erfaring med tidsforbruget og muligheden for at passe det ind blandt øvrige opgaver. Bestyrelsen tilsluttede sig forslaget.

19.3 Klage over støj fra overbo

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse om støj fra overbo. Anders har sendt en e-mail til overbo og har ikke hørt yderligere.

19.4 Klage over chikane fra nabo

Bestyrelsen har modtage en klage over nabos stalking og chikane af andelens beboere og besøgene.

Anders kontakter SWE for at drøfte bestyrelsens handlerum og skriver til klager at bestyrelsen er i gang med at rådgive sig med SWE.

19.5 Klage over korttidsudlejning

Bestyrelsen har modtaget en klage fra en andelshaver over anden andelshavers korttidsudlejning i opgangen. Det er niende gang klager henvender sig angående korttidsudlejning. Klager ønsker et fysisk møde med bestyrelsen for at få forklaret, hvorfor reglerne ikke overholdes.

Anders har talt med SWE, som har gjort opmærksom på at der er tale om ord mod ord og derfor en vanskelig sag.

Bestyrelsen besluttede at Anders tilbyder klager at tage et møde med klager.

19.6 Klatrevin i gård 2

I gård 2 er en klatrevin på bagvæggen af gården begyndt at klatre ind bag nedløbsrør, tagrender og nu også oppe ved taget. Beboere i gården er bekymrede for at den kan ødelægge taget, og foreslår at den beskæres.

Der er indhentet et tilbud fra gartner Stenbroens ApS på 30.000 kroner inkl. moms.

Bestyrelsen besluttede at der skal indhentes et yderligere tilbud. Line indhenter yderligere et tilbud.

19.7 Kompensation for forkert opkrævet varmekonsum

En andelshaver har tidligere indgået en aftale med SWE om ikke at skulle betale for brugen af beboerlokalet som kompensation for forkert opkrævning i forbindelse med varmeregnskab, men er blevet opkrævet efterfølgende.

Bestyrelsen besluttede at fastholde den kompensation, som var givet per kulance.

Martin kontakter SWE og svarer andelshaver.

20 Kommunikationsindsats

Facebook: Mangel på festudvalg

Hjemmeside: Ikke nye opslag

Terese har undersøgt interessen for bestyrelsens nyhedsopslag i opgangene gennem en måling i Facebook-gruppen "Os der bor i Skydebanegade".

106 har tilkendegivet deres holdning, heraf har 94 % ønsket at bestyrelsen fortsætter med opslagene.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte med opslagene.

Emner til sommeropslag:

- Altanprojekt
- Frivillig indsats
- Køkkendørsprojekt

21 Næste bestyrelsesmøde

Følgende kommende bestyrelsesmøder er aftalt:

- 4. juni 2025, kl. 19.00-21.00
- 26. juni 2025, kl. 17.00-19.00 – bestyrelsesseminar

22 Eventuelt

Ikke noget under eventuelt.