

Bestyrelsesmøde – Referat

Dato: Onsdag den 4. juni 2025, kl. 19.00-21.00

Sted: Boligkontoret

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

Fraværende:

Dagsorden

1	Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling.....	2
2	Proces for tilskud til små gårdes forskønnelse	2
3	Vandmålere.....	2
4	Udskiftning af bagdøre i øst	2
5	Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget.....	3
6	Bedre akustisk isolering af beboerlokale	3
7	Udskiftning af vaskemaskine angivelser i oversigt på hjemmeside	4
8	Brandlukninger	4
9	Bestyrelsens ansvarsforsikring	4
10	Værkstedsrenovering.....	4
11	Altanrunde 4.....	4
12	Assistent til boligkontoret	5
13	Ny pumpe til at udbedring af støjproblem	6
14	Festudvalg	6
15	Udarbejdelse af tjekliste til fremtidige generalforsamlinger.....	6
16	Salgspris for areal i forbindelse med loftudvidelse.....	6
17	Tidmæssig placering af projekter.....	6
18	Ekstraordinær generalforsamling i efteråret.....	7
19	Gårdlaug vest.....	7
20	Beboerhenvendelser	7
20.1	Henvendelse om dækning af udbedring af ulovlig gasinstallation i lejlighed.....	7
20.2	Klage over Dobbeltbooking af beboerlokale.....	7
20.3	Galleri Gorilla søger om tilladelse til at plante grønt omkring indgangspartiet til butikken	7
20.4	Udsugning Skydebanegade 14, st. th.	8
20.5	Klage over korttidsudlejning	8
20.6	Klatrevin i gård 2	8
20.7	Kompensation for forkert opkrævet varmekonsum.....	8
21	Kommunikationsindsats	8
22	Næste bestyrelsesmøde	8

Referat

1 Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling

Lone (SWE) har rundsendt udkast til referat. Dette var ikke gennemgået af alle før mødet, hvorfor vi tager en opfølgningsrunde på mail. Følgende punkter blev kort diskuteret på mødet:

Punkt 2.1: SWE skal lave ny formulering, der præsenteres til ekstraordinær Generalforsamling.

Punkt 2.4: Bestyrelsen gennemgik ordlyden og Lone specificerer, at kun professionelle, der har lavet fejlen har ret til at udbedre. Hvis det er en selv, der har lavet fejlen, har skadelidte ret til at nægte at skadevoldende udbedrer fejlen.

Opfølgning på referatet sker på mail, så vi kan få det hurtigt godkendt og offentliggøre det på foreningens hjemmeside.

2 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.

Teresa har færdiggjort teksten. Martin laver skriftlig vejledning til Teresa og Anders til at rette hjemmesiden, hvorefter Teresa opdaterer.

3 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.

4 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.

Bang & Beenfeldt har sendt nyt budgetforslag 4. juni (samme dag som bestyrelsesmøde). 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.

5 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 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.

Da tidligere foreslåede dato for møde ikke blev effektueret, foreslår vi 16. juni om formiddagen. Lone (SWE) tjekker.

6 Bedre akustisk isolering af beboerlokale

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

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

7 Udskiftning af vaskemaskine angivelser i oversigt på hjemmeside

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.

8 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.

9 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.

Martin kontakter DSA ang. begrundelse for mødet.

10 Værkstedsrenovering

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

Bestyrelsen besigtigede værkstedet til stor begejstring.

11 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.

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 altan – så det beløb betales ved siden af altanen.

Min Altan og SWE har holdt møde 4. juni. Lone (SWE) sørger for at René (SWE) giver en fuld opdatering senest onsdag kommende uge (efter pinse). Vi skal have 100% sikkerhed for, vi har tilsagn.

Har vi ikke fået svar fra René senest onsdag tager Anders kontakt til Michael Fabrin (SWE) og klager over utilfredsstillendes sagsbehandling.

Desuden blev vi informeret om, at Bang & Beenfeldt nu har sat en ny rådgiver på sagen, og at dette er den femte – og dertil er det en nyuddannet. Vi indkalder Bang & Beenfeldt til opsamlingsmøde om utilfredsheder i samarbejdet. Anders modtager punkter fra bestyrelsen og skriver derefter til Bang & Beenfeldt og indkalder til møde. Dette bliver særskilt punkt til næste referat.

12 Assistent til boligkontoret

Foreningen søger en deltidsassistent til boligkontoret.

Line har afholdt samtale og udvalgt assistent.

Vi skal have praktiske forhold i orden: Computer, og arbejdsplads, så vi skal finde den rette plads til et bord i kontoret – og der skal arrangeres blomster til velkomst.

SWE skal lave udkast til ansættelseskontrakt.

Vi ønsker at starte ansættelsen hurtigst muligt.

13 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.

Pumpen er godkendt af Teknisk rådgiver og bestilt. Vi afventer installering.

14 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.

To nye har meldt sig til festudvalget, og udvalget er ved arrangere sit første møde.

15 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.

16 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.

Lone (SWE) rykker Mille (SWE) for svar.

17 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.

18 Ekstraordinær generalforsamling i efteråret

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

Bestyrelsen vedtog at afholde dette den 27. november 2025. Formålet er at få godkendt næste års projekter.

19 Gårdlaug vest

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

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

20 Beboerhenvendelser

20.1 Henvendelse om dækning af udbedring af ulovlig gasinstallation i lejlighed

Vi har modtaget henvendelse om, at der ved rutinemæssig stikprøvekontrol foretaget af HOFOR er konstateret en manglende gasregulator, der burde være fundet i forbindelse med VVS-tjek i forbindelse med prissætningen af lejligheden ved salg.

Bestyrelsen har undersøgt sagen med SWE. Da sagen er et indeværende mellem sælger og køber, kan foreningen ikke dække udgiften. SWE formidler beskeden til beboeren.

20.2 Klage over Dobbeltbooking af beboerlokale

Kristi Himmelfartsdag var det sket dobbeltbooking af beboerlokalet. Den ulykkelige situation blev løst på dagen, men for pågældende beboer, der måtte flytte sit arrangement til et nyt lokale i sidste øjeblik, har dette medført signifikante udfordringer i forbindelse med afholdelsen, samt ekstra udgifter og dertilhørende svie og smerte.

Bestyrelsen anerkender dette og dækker ekstra udgifter for lokale, samt køber en gave i størrelsesordenen 5.000 kroner, såfremt dette kan accepteres af revisor.

Teresa, Sofia og Martin etablerer herefter en arbejdsgruppe, der hurtigst muligt præsenterer en proces og evt. digitalt system til lokale-booking, der kan sikre at vi undgår dobbeltbooking i fremtiden.

20.3 Galleri Gorilla søger om tilladelse til at plante grønt omkring indgangspartiet til butikken

Bestyrelsen er som udgangspunkt for en godkendelse. Dette kræver et tillæg til lejekontrakt, der tager højde for ansvaret for etablering, vedligehold og genskabelse af mur ved overtagelse af ny lejer, ligger hos nuværende lejer.

Nuværende lejer skal afklare om der skal søges tilladelse fra kommunen.

Boligkontoret svarer nuværende lejer.

20.4 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 – vi afventer status fra Intervent.

20.5 Klage over korttidsudlejning

Bestyrelsen har modtaget en klage fra en andelshaver over anden andelshavers korttidsudlejning i opgangen. Det er niende gang, at 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 at tage et møde med klager.

20.6 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 har bedt om tilbud – vi afventer dette.

20.7 Kompensation for forkert opkrævet varmeforbrug

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.

Vi afventer svar fra SWE. Martin rykker SWE.

21 Kommunikationsindsats

Facebook: –

Hjemmeside: –

Opslagstavler: Sommeropslag jf. beslutning fra sidste møde.

Teresa bevilges licens til Microsoft Office i forbindelse med kommunikationsopgaver.

22 Næste bestyrelsesmøde

Følgende bestyrelsesmøder er aftalt:

- 17. juni 2025, kl. 19.00-21.00
- 26. juni 2025, kl. 17.00-22:00 – bestyrelsesseminar og sommerafslutning.
- 5. august, kl. 19.00-21.00
- 20. august, kl. 19.00-21.00
- 2. september, kl. 19.00-21.00
- 17. september, kl. 19.00-21.00
- 30. september, kl. 19.00-21.00
- 15. oktober, kl. 19.00-21.00
- 28. oktober, kl. 19.00-21.00
- 12. november, kl. 19.00-21.00
- 25. november, kl. 19.00-21.00
- 27. november 2025 – ekstraordinær generalforsamling
- 10. december, kl. 19.00-21.00

23 Eventuelt

Ikke noget under eventuelt.