

Bestyrelsesmøde – Referat

Dato: Tirsdag den 17. juni 2025, kl. 19.00-21.00

Sted: Boligkontoret

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

Fraværende: Sofia

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

22	Næste bestyrelsesmøde	10
23	Eventuelt	10

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 opfølgingsrunde 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.

17-06-2025

Vi afventer en et opdateret referat fra SWE. Anders rykker Lone.

Bestyrelsen godkender det opdaterede referatet pr. 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 laver skriftlig vejledning til Teresa og Anders til at rette hjemmesiden, hvorefter Teresa opdaterer. Derefter skal der kommunikeres om opdateringen på Facebook og linkes til den opdaterede side.

Teresa har færdiggjort teksten.

17-06-2025

Vejledningen mangler at blive færdiggjort. Vejledningen forventes færdig senest den 22. juni.

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.

17-06-2025

Punktet lukkes indtil projektet sættes i gang.

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.

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.

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.

17-06-2025

Opdateret vedligeholdelsesplan fra Bang & Beenfeldt udestår. Line rykker Bang & Beenfeldt.

Den foreslåede dato for møde blev ikke effektueret. Bestyrelsen foreslår et af følgende tidspunkter: den 23. juni om formiddagen eller den 24. juni kl. 13.

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 af isolering af rosetter omkring rør.

17-06-2025

Line mangler at tale med tømrer, som kan udføre arbejdet.

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.

17-06-2025

Det er ikke muligt at sætte vaskemaskiner i fejltilstand. Vaskemaskine som er fejlagtigt angivet som tørretumbler er rettet.

Punktet lukkes.

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.

17-06-2025

Teknisk rådgiver taler med entreprenør.

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.

17-06-2025

Martin har skrevet til DSA den 17. juni 2025.

10 Altanrunde 4 (17 altaner)

Kontrakten med MinAltan er underskrevet for så vidt 17 altaner.

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.

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.

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.

11 Altanrunde 4 (altaner med særlige brandkrav)

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

SWE indhenter fornyede tilsagn til de altanerne med særlige brandkrav. Vi afventer svar fra SWE.

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.

Vi ønsker at starte ansættelsen hurtigst muligt.

17-06-2025

SWE er i gang med at udarbejde ansættelseskontrakt. Der er ikke aftalt en begyndelsesdag.

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.

17-06-2025

Pumpen er installeret. Line beder andelshaver bekræfte at problemet er løst.

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.

17-06-2025

Det har ikke været muligt for et nyt festudvalg at finde et tidspunkt til at mødes, og det er derfor ikke længere realistisk at gennemføre en sommerfest.

Teresa takker de fire andelshavere, som har meldt sig til festudvalget, og spørger om de vil stå for sommerfesten 2026.

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.

17-06-2025

Vi har modtaget et udkast til aftale fra SWE.

Bestyrelsen godkender over mail inden referatet udsendes.

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.

17-06-2025

Udestår.

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.

17-06-2025

Det skal bekræftes at SWE kan deltage denne dag. Anders følger op.

19 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 viceværtsservice 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.

20 Beboerhenvendelser

20.1 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 og ekstraudgifter med bilag, 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.

17-06-2025

SWE har undersøgt reglerne. Det er tilladt at give en gave på maksimalt 1.400 kroner. Der er krav om at det skal være en gave og ikke penge eller gavekort. Foreningen kan dække udgifter der ligger en regning for, fx leje af lokale.

Anders kontakter andelshaver.

20.2 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.

17-06-2025

Intervent konstaterede at der ikke var tilstrækkelig udsugning, og har derfor justeret udsugningen.

Punktet lukkes.

20.3 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.

17-06-2025

Anders har aftalt et møde med andelshaver i begyndelsen af juli 2025.

20.4 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.

17-06-2025

Line mødes med anlægsgartner den 23. juni 2025.

21 Kommunikationsindsats

Facebook: Ingen sommerfest

Hjemmeside: –

Opslagstavler: Sommeropslag jf. beslutning fra sidste møde.

22 Næste bestyrelsesmøde

Følgende bestyrelsesmøder er aftalt:

- 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.