

# Bestyrelsesmøde – Referat

Dato: Tirsdag den 5. august 2025, kl. 19.00-21.00

Sted: Boligkontoret

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

Fraværende:

## Dagsorden

|      |                                                                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Bolig registreret som erhvervsandel i BBR (NY) .....                                                              | 2  |
| 2    | Københavnrbænke i indhak (NY) .....                                                                               | 2  |
| 3    | Boligkontorets besvarelse af beboerhenvendelser (NY) .....                                                        | 3  |
| 4    | Krav om rottesikring fra Københavns Kommune (NY) .....                                                            | 3  |
| 5    | Flagstænger .....                                                                                                 | 3  |
| 6    | Henvendelse fra bygherrerådgiver om samarbejde (NY) .....                                                         | 4  |
| 7    | Ny løsning til booking af beboerlokalet (NY) .....                                                                | 4  |
| 8    | Proces for tilskud til små gårdes forskønnelse .....                                                              | 4  |
| 9    | Udskiftning af bagdøre i øst .....                                                                                | 4  |
| 10   | Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget .....                                                                        | 5  |
| 11   | Bedre akustisk isolering af beboerlokale .....                                                                    | 6  |
| 12   | Brandlukninger .....                                                                                              | 6  |
| 13   | Ny kontaktperson hos Teknisk Rådgiver, Bang & Beenfeldt (NY) .....                                                | 7  |
| 14   | Altanrunde 4 (17 altaner) .....                                                                                   | 7  |
| 15   | Altanrunde 4 (altaner med særlige brandkrav) .....                                                                | 8  |
| 16   | Henvendelse fra Københavns Kommune om ændrede brandforhold og flugtveje i forbindelse med altanrunde 4 (NY) ..... | 8  |
| 17   | Assistent til boligkontoret .....                                                                                 | 9  |
| 18   | Ny pumpe til at udbedring af støjproblem .....                                                                    | 9  |
| 19   | Udarbejdelse af tjekliste til fremtidige generalforsamlinger .....                                                | 10 |
| 20   | Salgspris for areal i forbindelse med loftudvidelse .....                                                         | 10 |
| 21   | Tidmæssig placering af projekter .....                                                                            | 10 |
| 22   | Ekstraordinær generalforsamling i efteråret .....                                                                 | 10 |
| 23   | Gårdlaugene .....                                                                                                 | 11 |
| 24   | Beboerhenvendelser .....                                                                                          | 12 |
| 24.1 | Klage over Dobbeltbooking af beboerlokale .....                                                                   | 12 |
| 24.2 | Klage over korttidsudlejning .....                                                                                | 12 |
| 24.3 | Klatrevin i gård 2 .....                                                                                          | 12 |
| 24.4 | Forespørgsel om udskiftning af komfur i lejebolig (NY) .....                                                      | 13 |

|      |                                                             |    |
|------|-------------------------------------------------------------|----|
| 24.5 | Udlån af lejlighed til familiemedlem (NY) .....             | 13 |
| 24.6 | Installation af vandblødgøringsanslæg i lejlighed (NY)..... | 13 |
| 24.7 | Klage over støj den 18. juli (LUKKET PUNKT) .....           | 14 |
| 25   | Kommunikationsindsats .....                                 | 14 |
| 26   | Næste bestyrelsesmøde .....                                 | 14 |
| 27   | Eventuelt .....                                             | 14 |

## Referat

### 1 Bolig registreret som erhvervsandel i BBR (NY)

I forbindelse med salg af andelen Skydebanegade 25, st. th er sælger blevet opmærksom på at en del af arealet (16 m<sup>2</sup>) ifølge BBR er registreret som erhverv. Lejligheden blev ombygget til bolig i forbindelse med byfornyelsen i 1994.

Registreringen i BBR skal ændres før boligen kan sælges som bolig andel. BBR kan kun ændre registreringen såfremt én af følgende to kriterier opfyldes:

- a. Der skal foreligge en byggetilladelse, som dokumenterer, at der er givet tilladelse til ændring af arealet.
- b. Der skal ske en lovliggørelse af byggearbejdet, som skal søges hos Københavns Kommune.

Bestyrelsen besluttede at foreningen står for at sikre ændringen af boligens status i BBR, samt afholdelse af eventuelle udgifter i den forbindelse.

Bestyrelsen besluttede at bede teknisk rådgiver gennemgå materiale fra byfornyelsen for at se, om der kan findes dokumentation før vi går videre med evt. ansøgning om registrering.

### 2 Københavnerbænke i indhak (NY)

Københavns Kommune har registreret et større antal københavnerbænke, der er placeret i indhakkene og dermed uden for offentlig vej.

Da kommunen som udgangspunkt hverken opstiller eller drifter bænke på privat område, ønsker kommunen oplysninger om:

- a. En overdragelsesaftale, der godtgør disse bænkes tilstedeværelse på ejendommens private areal.
- b. En aftale omkring drift og vedligeholdelse af bænkene på ejendommens private areal.

Passager og gade blev renoveret samtidig i et fælles projekt mellem AB Skydebanen og Københavns Kommune i 1999. Line har fundet projekteringsmateriale og diplom til AB Skydebanen og Bygge- og Teknikforvaltningen, Københavns Kommune.

Line sender materialet til Københavns Kommune, så de kan tage stilling til om det er tilstrækkelig dokumentation og vi beder om, at Københavns Kommune fortsætter driften.

### **3 Boligkontorets besvarelse af beboerhenvendelser (NY)**

Boligkontoret har gennem længere tid haft et efterslæb på behandling og besvarelse af beboerhenvendelser. Det har blandt andet ført til omfattende klager over manglende respons på beboerhenvendelser fra boligkontoret i Facebook-gruppen "Os der bor i Skydebanegade".

Det er bestyrelsens indstilling, at beboerhenvendelser skal prioriteres og besvares inden for rimelig tid.

Boligkontoret har i juni haft et særligt fokus på behandling af åbne beboerhenvendelser, men der skal findes løsninger, der kan forbedre situationen på lang sigt.

For at understøtte udvikling, prioritering og forbedring af boligkontorets håndtering af beboerhenvendelse, har Anders, Teresa og Martin indgået i en mindre fokusgruppe, der følger arbejdet tæt og bistår boligkontoret i processen. Resten af bestyrelsen er på kald til at tage opgaver, som det måtte blive nødvendigt.

Op mod sommerferien har der været særlig opmærksomhed på at identificere og afslutte udeståender i indbakken. Næste skridt bliver at udvikle bedre arbejdsgange for besvarelse af e-mails. Dette arbejde igangsættes nu.

### **4 Krav om rottesikring fra Københavns Kommune (NY)**

Københavns Kommune har den 24. juli 2025 skrevet til AB Skydebanen vedrørende rotteproblem, som skyldes mangler hos foreningen. Kommunen stiller krav om, at der skal graves op fra rottehullerne ud for opgang 25 og langs rottegangene, så der kan konstateres en eventuel afløbsdefekt. Konstateres der afløbsdefekt er foreningen forpligtiget at lade en autoriseret kloakmester gennemføre en reparation.

Kommunen kræver dette er gennemført senest den 20. august 2025.

Line har kontaktet Skadedyrsenheden ved Københavns Kommune for en uddybning. Henvendelsen kommer på baggrund af at Vej og Park ved vedligeholdelse af fortovet fandt underminerede brosten foran nr. 25. De tilkaldte rottebekæmpere, der bekræftede at fortovet er undermineret af rotter. Rottebekæmperen kunne ved røgprøve ikke lokalisere bruddet, så Skadedyrsenheden anbefalede i telefonen, at kloakmester laver videoinspektion, inden fortovet graves op.

Bestyrelsen besluttede, at Line kontakter autoriseret kloakmester om at lave en TV-inspektion og melder proces start til Vej & Park.

### **5 Flagstænger**

Flagstangskompagniet har gennemgået vores flagstænger og har fundet fejl i befæstninger og stænger. Flagstængerne er derfor midlertidigt lagt ned. Vi undersøger om der kan rettes krav mod leverandøren, da Flagstangskompagniet oplyser, at der typisk gives 10 års garanti på flagstænger.

Line beder administrator finde faktura fra etableringen.

## **6 Henvendelse fra bygherrerådgiver om samarbejde (NY)**

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra Michael Lohse, Linear CM ApS, som leverer bygherrerådgivning. Firmaet nævner at de kan levere klar og direkte byggeledelse, bygherresparring, tidsplanlægning og økonomistyring.

Michael Lohse tilbyder at afholde et uddybende møde, hvor han præsenterer deres firma og fortælle mere om hvad de kan tilbyde.

Bestyrelsen besluttede, at vi er tilfredse med vores bygherrerådgivning og i stedet vil fokusere på alternativer til teknisk rådgiver. Anders svarer Michael Lohse.

## **7 Ny løsning til booking af beboerlokalet (NY)**

Der har inden for de seneste par år ved to lejligheder sket dobbelt-booking af beboerlokalet. Bestyrelsen ønsker at finde en løsning, så lignende situationer fremover undgås.

Teresa, Sofia og Martin etablerer en arbejdsgruppe, der hurtigst muligt præsenterer en proces og eventuelt et digitalt system til booking af beboerlokalet, der kan sikre at vi fremover undgår dobbeltbooking.

## **8 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.

**05-08-2025**

Vejledningen er færdig, men der er aktuelt udfordringer med at WordPress' redigeringsdel ikke fungerer. Hjemmesiden opdateres hurtigst muligt, når teknikken tillader.

## **9 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.

Teknisk rådgiver har haft fornyet kontakt med Københavns Kommune om redningsåbning. De har nu forholdt sig til de nye døres tykkelse og bekræfter, at der ikke kræves dispensation.

#### **05-08-2025**

Vi har bedt entreprenøren om udskiftning af en enkelt dør, for at være sikre på at løsningen er tilfredsstillende. Døren forventes at være skiftet ultimo september. Bestyrelsen beslutter at afvente igangsættelse af projektet til døren er besigtiget og godkendt.

## **10 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.

#### **05-08-2025**

Bang og Beenfeldt har ikke leveret opdateret vedligeholdelsesplan og Bjørk, som arbejdede på planen, er ikke længere ansat. Vi genoptager arbejdet med vedligeholdelsesplanen efter møde med Bang og Beenfeldt og tildeling af ny kontaktperson.

### **11 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 og isolering af rosetter omkring rør.

#### **17-06-2025**

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

#### **05-08-2025**

Tømrer har fået tilsendt materialet fra Erlang Acoustic. Han vender tilbage med et tidspunkt for udførsel efter afholdelse af ferie i uge 33.

### **12 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.

#### **05-08-2025**

Brandrådgiver, Kim Cramer, fra Cramer Boe Brand- og Byggerådgivning, besigtigede brandlukninger den 7. juli 2025. Kim har efterfølgende fremsendt brandteknisk notat som understøtter, at "nærværende byggeris VVS-brandtætninger udført i 2023 er acceptable i nærværende byggeris overordnede brandsikkerhed for passiv brandsikring fastlagt som et optimerende tiltag med udgangspunkt i dansk byggeskik fra opførelsestidspunktet."

Der er ikke dokumenteret, at udførelsen af brandtætningerne er udført i overensstemmelse med den brandtekniske rapport. Line kontakter teknisk rådgiver og kontrollerer, at vi har tilstrækkelig dokumentation.

### **13 Ny kontaktperson hos Teknisk Rådgiver, Bang & Beenfeldt (NY)**

Vores tidligere kontaktperson hos Bang og Beenfeldt er stoppet. Vi skal derfor have en ny kontaktperson og ønsker et møde med Bang og Beenfeldt og René, SWE, med fokus på det fremtidige samarbejde. Bestyrelsen har allerede aftalt møder den 20. august og 2. september og afventer svar om Bang & Beenfeldt kan deltage på disse tidspunkter.

### **14 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 radiator – 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.

#### **05-08-20205**

Der er ikke behov for arbejdsmiljøkoordinator (AMK) i denne sag, da antallet af arbejdere på byggepladsen ikke kræver det.

De to første altaner er monteret og godkendt med få mangler. Arbejdet i Gård 8 er forud for planen, mens arbejdet i Gård 1 er forsinket. Der afholdes byggemøde onsdag den 6. august, hvor vi forventer en opdateret tidsplan.

Fugtpåvirkningen i muren ved Skydebanegade 32, 1.th, er tidligere vurderet af teknisk rådgiver, som vurderede, at udskiftningen af altanen vil løse problemet på den lange bane, og at der ikke var grund til bekymring på det, der har været indtil nu. Bestyrelsen har besluttet at teknisk rådgiver laver et notat og dokumenterer niveauet af fugtpåvirkningen.

### **15 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 altaner med særlige brandkrav. Vi afventer svar fra SWE.

Anders kontakter René med Lone på CC og rykker for svar.

### **16 Henvendelse fra Københavns Kommune om ændrede brandforhold og flugtveje i forbindelse med altanrunde 4 (NY)**

Københavns Kommune har som bygningsmyndighed modtaget en anmeldelse vedr. ændrede brandforhold og flugtveje i forbindelse med altanrunde 4 og beder derfor AB Skydebanen redegøre for brandforholdene med henvisning til Bygningsreglementet for 2018 (BR18), kapitel 1, § 10, stk. 2 dokumentere og redegøre for overholdelse af brandforhold i forbindelse med byggearbejdet. Københavns Kommune har udbedt sig svar inden den 18. juli 2025.



Som opfølgning på nedenstående har administrator fået dette svar på uddybende spørgsmål om anmeldelsen:

Anmeldelsen til Københavns Kommune omhandler følgende i forhold til byggepladsen:

1. Blokering/ikke tilstrækkeligt areal af bl.a. flugtveje på grund af lift/stillads.
2. At areal til beredskabsstiger ikke opfylder brandkrav
3. At adgangsveje for beredskabet ikke opfylder krav til BR18
4. At flugtvejs-/adgangsareal ikke er markeret eller løbende friholdes for byggeoplag.

Det er Bang & Beenfeldts vurdering af byggepladsen lever op til de gældende krav. Bang & Beenfeldt har besvaret henvendelsen den 17. juli 2025.

Bestyrelsen forventer ikke yderligere i sagen tog forløbet til efterretning.

## **17 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.

**05-08-2025**

SWE havde spørgsmål til uoverensstemmelser i forhold reference til overenskomst. Grundet ferieafholdelse er denne ikke afsluttet. Anders aftaler de sidste punkter med SWE.

## **18 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 afdelinger 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.

**05-08-2025**

Andelshaver er kontaktet. Punktet lukkes.

## **19 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.

**05-08-2025**

Punktet blev ikke nået i forbindelse med workshoppen.

Sofia laver et udgangspunkt.

## **20 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.

**05-08-2025**

Anders rundsender sidste version til reference og dokumentet gemmes hos SWE.

## **21 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.

## **22 Ekstraordinær generalforsamling i efteråret**

Bestyrelsen skal fastsætte dato for afholdelse af ekstraordinær generalforsamling i efteråret.

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.

**05-08-2025**

SWE har bekræftet at de kan.

Datoen er kommunikeret til foreningen i "Nyt fra Bestyrelsen"-opslag i opgangene.

## **23 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 viceværtservice 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.

### **05-08-2025**

Møde med foreningens repræsentanter i gårdlaugene blev afholdt den 1. juli. Gårdlaug Vest er interesseret i en samlet ansættelse, mens repræsentanterne fra Gårdlaug Øst vil tage emnet op på bestyrelsesmøde i Gårdlaug Øst i begyndelsen af august. Line sender mail til gårdlaugsrepræsentanterne i øst om ideen. Gårdlaugsrepræsentanterne foreslår at Anders deltager i næste møde i Øst og vender forslaget. Hvis Gårdlaug Øst ikke kan tilslutte sig at vi undersøger muligheden vil vi gå videre med en aftale kun med vest.

Der har været uoverensstemmelser med Gårdlaug Vest i forbindelse med serviceeftersyn på plæneklipper og fejmaskine. Line har håndteret korrespondancen med Vest. Dette forventes afklaret til følgende bestyrelsesmøde med opbakning fra Anders, om nødvendigt.

## **24 Beboerhenvendelser**

### **24.1 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.

#### **05-08-2025**

Der er lavet en aftale med andelshaver.

### **24.2 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. Mødet er udskudt til midt-august.

### **24.3 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.

**05-08-2025**

Vi har modtaget og accepteret tilbud fra Grøn Entreprise. Tilbuddet lyder på 39.000 kroner, men indeholder modsat første tilbud lift, så vi er sikre på at opgaven kan løses. Arbejdet udføres den 18. august.

#### **24.4 Forespørgsel om udskiftning af komfur i lejlighed (NY)**

En lejer har bedt om udskiftning af defekt gaskomfur og har i den forbindelse spurgt til muligheden for at skifte til ét induktionskomfur i stedet for gas.

I følges SWE skal der for at anvende af vedligeholdelseskontoen til udskiftningen stå minimum 3 års henlæggelser tilbage og lejligheden skal være i velholdt stand. For den aktuelle lejlighed svarer 3 års henlæggelser til 8.892 kroner og der står pt. 19.797 kroner på kontoen for indvendig vedligeholdelse. Der kan således anvendes i alt 10.905 kroner til andet end maling, hvidtning og tapetsering – såfremt lejligheden står i velholdt stand.

Ved skift til induktionskomfur skal vi være opmærksomme på, om der er tilstrækkelig strøm i lejligheden eller der skal etableres en ny gruppe, trækkes yderligere strømføring og lukkes for gassen, da udgifterne her hurtigt løber op i 10.000 kroner.

Ændring af strømføring kan laves som forbedringsforhøjelse, så det finansieres gennem en lejestigning. Her skal der laves et tillæg til lejekontrakten på denne forbedringsforhøjelse.

Bestyrelsen er positivt indstillet overfor at imødekomme ønsket om at skifte til induktionskomfur. Lejer skal dog selv undersøge muligheden og prisen for dette og løsningen skal godkendes af bestyrelsen. Lejer skal desuden selv betale differencen anskaffelsesudgiften og beløbet der er til rådighed af hensættelserne.

#### **24.5 Udlån af lejlighed til familiemedlem (NY)**

Andelshaveren Skydebanegade 20, 1. tv. har udlånt sin lejlighed til et familiemedlem, da han er flyttet sammen med sin kæreste. Familiemedlemmet vil rigtig gerne blive boende i lejligheden og andelshaver ønsker svar på:

- a. Hvorvidt er det nødvendigt at overdrage andelen til familiemedlemmet
- b. Såfremt det er nødvendigt at den overdrages, hvordan det sker i praksis?

Beboeren har modtaget svar om, at det er nødvendigt at gøre noget, når vedkommende ikke selv bor i lejligheden, da andelshaver ifølge vedtægterne skal bo i lejligheden.

Andelshaver kan enten søge om at fremleje til familiemedlemmet (såfremt han har boet her i mindst 2 år) eller overdrage andelen.

Bestyrelsen svarer andelshaver. Andelshaver skal herefter tage spørgsmålene med SWE.

#### **24.6 Installation af vandblødgøringsanslæg i lejlighed (NY)**

En andelshaver har spurgt til muligheden for at tilslutte vandblødgøringsanslæg i sin lejlighed.

Ifølge leverandøren, så skal følgende krav til lejligheden være opfyldt:

- Egen vandtilførsel
- Et afløb til anlægget
- Mulighed for strømtilslutning til anlægget
- Plads til anlægget

Bestyrelsen har ingen erfaringen med installation af vandblødgøringsanlæg i lejlighederne, men har ingen indvendinger mod installationen, såfremt udføres af en autoriseret VVS-installatør og opfylder gældende regler. Teresa besvarer henvendelsen og gør samtidig andelshaver opmærksom på, at Hofor er ved at implementere blødt vand i Københavns Kommune.

#### **24.7 Klage over støj den 18. juli (LUKKET PUNKT)**

### **25 Kommunikationsindsats**

Facebook: Husk der er lukket for vand torsdag 7. august.

Hjemmeside: Udfordringer med Wordpress – hjemmesiden kan være utilgængelig.

Opslagstavler:

### **26 Næste bestyrelsesmøde**

Følgende bestyrelsesmøder er aftalt:

- 20. august, kl. 19.00-21.00 (SWE deltager)
- 2. september, kl. 19.00-21.00
- 17. september, kl. 19.00-21.00 (SWE deltager)
- 30. september, kl. 19.00-21.00
- 15. oktober, kl. 19.00-21.00 (SWE deltager)
- 28. oktober, kl. 19.00-21.00
- 12. november, kl. 19.00-21.00 (SWE deltager)
- 25. november, kl. 19.00-21.00
- 27. november 2025 – ekstraordinær generalforsamling
- 10. december, kl. 19.00-21.00 (SWE deltager)

### **27 Eventuelt**

- Skydebanegade 42, 3. tv: Tidligere lejer er død. Vi igangsætter salgsproces.
- Frederikke Larsen har arrangeret at en afslutning og bestyrelsen køber en gave til 500 kroner i anerkendelse af hendes store betydning for foreningen gennem mange år som forperson.
- Anders sender den aftalte politik for håndtering af bestyrelsesindbakken til den øvrige bestyrelse.