

Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 30. september 2025
 Gennemgang af vedligeholdelsesplan kl. 17.30-19.00
 Øvrige punkter kl. 19.00-21.00

Sted: Boligkontoret

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

 Under gennemgang af vedligeholdelsesplanen deltog Lasse, Brian og Emil
 fra Bang & Beenfeldt

Fraværende: Bodil (suppleant)

Dagsorden

1	Årshjul	2
2	Muligheden for at søge højere beløb til renovering af små gårde	2
3	Forslag om ændret organisering af gårdlaug	2
4	Individuelle vandmålere	2
5	Salg af Skydebanegade 42, 3. tv.	3
6	Facadeprojekt – fase II	3
7	Bekymring for beboer	3
8	Charles Nielsen VVS	3
9	Bolig registreret som erhvervsandel i BBR	4
10	Flagstænger	4
11	Ny løsning til booking af beboerlokalet	5
12	Udskiftning af bagdøre i øst	5
13	Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget	6
14	Bedre akustisk isolering af beboerlokale	7
15	Brandlukninger	7
16	Altanrunde 4	8
17	Udarbejdelse af tjekliste til fremtidige generalforsamlinger	10
18	Gårdlaugene	10
19	Beboerhenvendelser	12
19.1	Beboerforslag til ekstraordinær generalforsamling	12
19.2	Airbnb i AB Skydebanen	12
20	Orientering fra boligkontoret	13
20.1	Forsøg med pletmaling af fordøre	13
20.2	To ventilatorer er defekte	13
20.3	Langsomt varmt vand, Istedgade 59 (Ny)	13

20.4	Ansøgning fra Gård 6	13
20.5	Efeu i Gård Vest	13
21	Kommunikationsindsats	13
22	Næste bestyrelsesmøde	13
23	Eventuelt	14

Referat

1 Årshjul

Teresa præsenterer udkast til årshjul og sender ud til gennemsyn og kommentarer.

2 Muligheden for at søge højere beløb til renovering af små gårde

Bestyrelsen modtager under tiden henvendelser med ønsker om renovering af de små gårde som ikke kan holdes inden for det faste årlige beløb på 5.000 kroner, som er sat af til forskønnelse af de små gårde.

Bestyrelsen har tidligere (juni 2024) drøftet muligheden for, at der afsættes 150.000 kroner per år i budgettet til mere omfattende istandsættelser. Beløbet godkendes af generalforsamlingen. Hvis der er mere end ét projekt og de til sammen overstiger budgetrammen, tildeles beløbet til et projekt efter lodtrækning.

Det har desuden være forslået at ansøgningsfrist er den 5. januar 2025 og det er et krav, at der er gennemført et gårdmøde og at mindst 10 andelshavere fra gården har skrevet under på projektet førend midler kan bevilges.

Der er dog aldrig udarbejdet et færdigt oplæg. Bodil og Line færdiggør oplægget så det kan fremlægges på den ekstraordinære generalforsamling den 27. november 2025.

30-09-2025

Punktet behandles på næste bestyrelsesmøde, hvor Bodil er til stede.

3 Forslag om ændret organisering af gårdlaug.

Lukket punkt.

4 Individuelle vandmålere

Generalforsamling besluttede den 3. april 2025, at der skal udarbejdes et projektforslag om etablering af individuelle vandmålere i AB Skydebanen. Projektforslaget skal indeholde budget og forventede besparelser.

Line har kontaktet vores bygherrerådgiver for at få en anbefaling/forslag til tekniske rådgivere, som har lavet tilsvarende. Bygherrerådgiver vender tilbage med konkrete forslag sidst i denne uge. På baggrund af deres forslag indhenter Line tilbud på udarbejdelse af projektforslag.

30-09-2025

Line afholder møde med ingeniør fra Agreement Consulting i denne uge om projektforslag for vandmålere. Samtidig besigtiges tre lejligheder.

5 Salg af Skydebanegade 42, 3. tv.

Der er gennemført vurdering af lejligheden. Vurderingsrapporten tilsiger udskiftning af bløde fuger i badeværelset.

Fremvisning sker den 23. september 2025 kl. 15-16.30. Interesserede skal afgive bud senest den 26. september 2025. Bankgodkendelse medsendes. Ved budlighed vægtes beboere med folkeregisteradresse i foreningen. Derefter lodtrækning.

30-09-2025

Vi har modtaget 9 bud – 8 på prisen. To bydere havde ikke skrevet deres adresse og får derfor en chance for at svare på om de bor i foreningen. Den udvalgte køber får besked onsdag formiddag.

6 Facadeprojekt – fase II

Vi har modtaget revideret budget på facadeprojekt – fase II på baggrund af de erfaringer der blev gjort på pilotprojektet.

Bestyrelsen skal tage stilling til budgettet og forberede afklaringspunkter til Lines opfølgende møde med teknisk rådgiver.

Bestyrelsen vurderer at det fremsendte materiale er fyldestgørende med undtagelse af baggårdenes overfacader. Dette vil blive gennemgået af Line til møde med teknisk rådgiver torsdag 21. august 2025. Derudover vil vi få præciseret detaljerne i afvigelsen fra det initiale budget. Line kontakter bygherrerådgiver for sparring og gennemgang af materiale til præsentation på ekstraordinær generalforsamling.

01-09-2025

Line afholdt møde med teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, den 21. august. Afvigelsen fra det først tilsendte budget (marts 2024) skyldes først og fremmest at stilladspriserne er steget med ca. 20 % i det seneste halvandet år. Derudover generel prisudvikling, laserafrensningen er dyrere (men kan fravælges) og der er lidt flere sætningsskader end først antaget. Det nye budget er baseret på viden fra pilotprojektet og bør derfor give et mere retvisende billede.

Line delte vores opmærksomhed på vinduer og gårdenes øverste facader. Vi afventer det forestående arbejde med tilstandsrapporten, før projektet eventuelt tilpasses.

Bestyrelsen tog forslaget til efterretning.

7 Bekymring for beboer

Lukket punkt.

8 Charles Nielsen VVS

Lukket punkt.

9 Bolig registreret som erhvervsandel i BBR

I forbindelse med salg af andelen Skydebanegade 25, st. th er sælger blevet opmærksom på at en del af arealet (16 m²) 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.

20-08-2025

Teknisk rådgiver har søgt om registrering i BBR-registret til rette myndighed. Vi afventer Københavns Kommune.

30-09-2025

Teknik- og Miljøforvaltningen har behandlet ansøgning og fundet at registreringen i BBR beror på en fejl. De har bedt BBR ændre registreringen til 100 % bolig.

Foreningen har bedt SWE om at sikre, at BBR ændres og derefter give andelshaver besked. Endvidere har vi bedt Lone, SWE, prøve om udgiften til teknisk rådgiver kan dækkes af BBR, da udgiften skyldes fejl i registret.

10 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.

20-08-2025

Line har fundet faktura på flagstænger leveret i maj 2017. Leverandøren er kontaktet med reklamationen og vil kontakte deres leverandør. Vi afventer nærmere.

Med hensyn til befæstelserne har det ikke været muligt for SWE at finde faktura. De er muligvis fra byfornyelsen. Befæstelserne vil skulle udskiftes eller renoveres.

De gamle flagstænger er opmagasineret på taget. De er behørigt fastgjort, men skal nedtages inden vinteren.

Til næste bestyrelsesmøde vil vi bede SWE give os en halvårs budget-opdatering, så vi kan få overblik over, om dette kan holdes indenfor driftsbudgettet.

02-09-2025

Line er i kontakt med Dahls Flagfabrik om reklamation.

30-09-2025

Intet nyt.

11 Ny løsning til booking af beboerlokalet

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.

20-08-2025

Arbejdsgruppen har opstillet en række krav til en løsning og lavet en indledende undersøgelse af hvilke produkter, som understøtter behovene. Efter en gennemgang af systemerne har arbejdsgruppen udvalgt ét system, som arbejdsgruppen laver en konkret afprøvning af. Arbejdsgruppen forventer at kunne afgøre om, systemet vil kunne leve op til vores behov i løbet af september 2025.

30-09-2025

Der arbejdes stadig aktivt på systemet, men der er ikke truffet beslutning. Teresa undersøger mulighed for konsultation med udbyder af platformen.

12 Udskiftning af bagdøre i øst

Line, Teresa 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. 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.

Vi har bedt 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 monteret og besigtiget.

20-08-2025

Prøvedør leveres først i uge 43 grundet ordrer ophobet i løbet af sommerferien. Line foreslår at opmåling af alle køkkendøre i Øst aftales med entreprenøren til uge 44 og varsles beboerne, så dørene kan bestilles med det samme, hvis prøvedøren godkendes. Hvis prøvedøren forkastes, vil entreprenøren skulle godtgøres for timeforbrug til forberedelse.

02-09-2025

Vi afventer entreprenørens stillingtagen og eventuel tidsplan.

15-09-2025

Entreprenøren er klar til at starte opmåling. Hvis projektet ikke bliver til noget, betales de efter forbrugt tid, ellers indgår opmålingen som en del af kontrakten. Line har bedt om bekræftelse på, at opmåling kan ske mellem den 28. oktober og 7. november. Vi vil derefter varsle med besked om at beboerne får en præcis dato 14 dage inden.

Entreprenøren forventer at montere prøvedør i uge 41.

30-09-2025

Opmåling er varslet den 3.-7. november 2025.

13 Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget

Bang & Beenfeldt gennemgik et opdateret vedligeholdelsesplan for bestyrelsen.

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.

Bestyrelsen nærmere på vedligeholdelsesplanen frem til næste bestyrelsesmøde.

Vedligeholdelsesplanen danner grundlag for 10-årsbudgettet og næste skridt er således møde med René eller Kenneth, SWE, om langtidsbudgettet. Der skal tages højde for at det swap-lån udløber i 2026, hvilket ikke er tilfældet med det tidligere 10-årsbudget.

14 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.

17-06-2025

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

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

20-08-2025

Tømrer har besigtiget – vi afventer tilbud.

15-09-2025

Vi har modtaget tilbud på kr. 42.000, inkl. moms.

1. *Der skæres fri omkring alle radiatorer rør i lofter, montering af isoleringsmateriale.*
2. *Ophæng på højtalere udskiftes med gummiophæng, som skrues ind i siden af højtaleren og monteres i en krog i loftet.*
3. *oprydning efter egne arbejder.*

Pris: 35.500 ekskl. moms

Murer og maler reparation er ikke indeholdt i tilbuddet.

Anders trykprøver prisen. Såfremt prisen vurderes rimelig, sættes arbejdet i gang.

30-09-2025

Bestyrelsen besluttede at sætte arbejdet i gang.

15 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.

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 tjekker, at vi har tilstrækkelig dokumentation.

20-08-2025

Teknisk rådgiver er tilbage og gennemgår byggesagen for tilstrækkelig dokumentation. Den entreprenør, der tidligere har besigtiget, er vendt tilbage og vil gerne udføre opgaven. Fordelen ved dette ville være, at vi kan få lukket alle huller efter gennemføringer – både hvor fugen er forsvundet siden byfornyelsen og ved senere gennemføringer.

Line beder om et overslag til at få lavet 3 opgange. Hvis dette falder indenfor driftsbudgettet, får vi det udført. Baseret på dette arbejde kan det lægge grund for en vurdering af budget for samtlige opgange i foreningen.

02-09-2025

Line har sendt diverse materiale til rådgiver.

Bestyrelsen besluttede at Line sætter arbejdet med at få lavet 3 pilotopgange i gang, såfremt hun får den af entreprenøren anbefalede fremgangsmåde godkendt af rådgiver.

15-09-2025

Teknisk rådgiver har bekræftet, at vi kan dokumentere, at entreprenøren var gjort bekendt med de krav, brandnotatet hviler på. Brandrådgiver har bekræftet, at gennemgang af lukningerne på brugsvandsrørene, ikke vil udfordre notatets gyldighed.

Entreprenøren der skal lave de tre pilotopgange har besigtiget og vender tilbage med et oplæg.

30-09-2025

Entreprenøren har besigtiget igen for at afklare de sidste ting. Vi har rykket for hans oplæg.

16 Altanrunde 4

Der har været afholdt opstartsmøde den 22. maj 2025 med entreprenøren MinAltan for 17 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.

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.

Der er ikke behov for arbejdsmiljøkoordinator (AMK) på denne sag.

05-08-20205

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.

Ang. Altan-udskiftning i Skydebanegade 32, 1.th.: Fugtpåvirkningen i muren 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.

20-08-2025

De tre første altaner er gennemgået af teknisk rådgiver og beboerne har haft mulighed for at melde fejl og mangler. Der kun konstateret få og små fejl.

Ny tidsplan er fremsendt af MinAltan. Afleveringsdatoen er uændret, men der er nye datoer for de altaner, der monteres fra platform 2. Ny tidsplan er delt med de nye altanejere.

Af byggemødereferat fremgår nu: *"Altan der står til udskiftning på SKB 32, 1. tv skal besigtiges når der åbnes op for konstruktionen. Der skal skrives notat på besigtigelsen, med henblik på at oplyse og forhåbentligt afvise skader opstået i forbindelse med den gamle altan."*

MinAltan melder, at der ikke er medtaget tilstrækkelige mængder gerigter og har derfor sendt ny aftaleseddel. Anders kontakter Lone SWE i forhold til svar om priser.

02-09-2025

Aftaleseddel vedrørende gerigter blev i Renés fravær godkendt af Lars Gruby, SWE.

Yderligere fire altaner er færdigmonteret, men endnu ikke besigtiget. Platformen i Gård 1 flyttes den 8. september (omsider) til Gård 7. Det betyder at den store kran kommer tilbage.

Vi modtager enkelte klager fra naboer til projektet om støv fra byggeriet og om at de nye altaner afviger fra de gamle. Højdeforskellen fra runde I og II til de nyeste skyldes, at reglerne er ændret, så der nu stilles krav om niveaufri adgang fra lejlighed til altan. Ændringen skete inden Altanrunde III, så altaner fra den runde, er placeret i samme højde som de nyeste.

Der er også nye regler for værnet, så afstanden mellem balustrene er mindre på altaner fra denne og sidste runde end på altanerne fra de første to runder.

Forskellen på håndlisterne skyldes, at der er valgt en ny leverandør til denne altanrunde, da vi var utilfredse med entreprenøren i sidste runde. Altanerne er dermed, som de er godkendt af Københavns Kommune.

Bang & Beenfeldt fører tilsyn på byggesagen, og entreprenøren er forpligtet på at overholde byggetilladelsen.

15-09-2025

Altanprojektet skrider fortsat fremad med et lille forspring i forhold til tidsplanen på platform 1 og et efterslæb på platform 2. I Gård 7 arbejdes skiftevis på altaner i Skydebanegade 32 og 30, da tilpasning af stilladset i 32 giver en del ventetid. Barnevognsrummet i Gård 7 er ikke tilgængeligt – brugerne er anvist plads i barnevognsrummet mellem Skydebanegade 25 og 23.

Altanen i Skydebanegade 32, 1. tv. er demonteret og teknisk rådgiver har besigtiget og fremsendt notat. Notat er delt med bestyrelsen. Notatet videregives til beboerne onsdag den 17. september 2025.

30-09-2025

I Skydebanegade 27 er fundet en ubeskyttet bjælkeende. Rådgiver tager skimmel/fugt-prøve onsdag formiddag. Prøvetagningen betyder stilstand i byggeriet og vil muligvis medføre en udgift for foreningen, da bjælkeenden ikke har med altanprojektet at gøre. Efter prøvetagning kan arbejdet genoptages. Eventuel udbedring skal foretages fra lejligheden.

17 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.

15-09-2025

Sofia har udarbejdet et udkast, som hun sender til bestyrelsen.

30-09-2025

Udkast er til gennemlæsning, gennemgås og diskuteres til næste møde.

18 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.

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, som nødvendigt.

20-08-2025

Anders holder møde med Gårdlaug Øst 2. september og diskuterer forslaget om at undersøge en samlet ansættelse af Judith.

Vi har ikke fået respons fra Gårdlaug Vest i forhold til serviceeftersyn og foretager os ikke yderligere.

02-09-2025

Mødet 2. september 2025 aflyst grundet sygdom – afventer ny dato

15-09-2025

Mødet holdes den 16. september 2025.

30-09-2025

Mødet blev afholdt og vi afventer tilkendegivelse fra øst på at igangsætte advokatundersøgelsen.

19 Beboerhenvendelser

19.1 Beboerforslag til ekstraordinær generalforsamling

En beboer ønsker at få et forslag til behandling på den ekstraordinære generalforsamling den 27. november 2025.

Forslaget vedrører et forbud mod rygning på altaner i foreningen.

Forslag om at indføre et forbud mod rygning på altaner. Begrundelsen er, at røgen trænger direkte ind til naboerne pga. de små afstande, og at altanerne derfor fungerer som en fælles sfære, hvor der allerede er regler mod grill og musik. Rygning vil fortsat være muligt inde i lejlighederne.

Bestyrelsen undersøger om det er muligt at lave en sådan regel med SWE.

30-09-2025

Bestyrelsen skriver til beboer og specificerer hvordan forslaget skal stilles formelt og det kommer med, men at der er risiko for, at det ikke kan behandles grundet tid på generalforsamlingen.

19.2 Airbnb i AB Skydebanen

Bestyrelsen har fået en henvendelse, som gør opmærksom på at en række lejligheder korttidsudlejes gennem Airbnb, hvilket ikke er tilladt ifølge foreningens vedtægter.

Henvendelsen indeholder 5 konkrete eksempler. Andelshaveren spørger om det er noget bestyrelsen holder øje med og kontakter de andelshavere som det drejer sig om.

Denis har givet udtryk for, at det vil være muligt identificere de konkrete lejligheder. Hvis det er muligt at identificere andelshaverne, beder vi SWE henvende sig til andelshaverne.

Bestyrelsen overvåger ikke løbende korttidsudlejning, men reagerer på konkrete henvendelser. Anders svarer beboeren, som har henvendt sig.

30-09-2025

Denis har kigget på de tilsendte AirBnB-eksempler og kan ikke konstatere, at de er fra Skydebanegade.

20 Orientering fra boligkontoret

20.1 Forsøg med pletmaling af fordøre

Morten har lavet et forsøg med at pletmale hoveddøren Skydebanegade 1. Morten har ikke selv været tilfreds med resultatet og har derfor malet hele døren. Bestyrelsen er yderst tilfreds med resultatet.

Morten laver et nyt forsøg med pletmaling.

30-09-2025

Morten har pletmalet flere døre og fortsætter dermed. Den enkelte dør vurderes forud om pletmaling er tilstrækkelig, eller om hele den gående og eventuelt stående dør skal males.

20.2 To ventilatorer er defekte

To ventilatorer som blev udskiftet i 2023, er gået i stykker. Line er i kontakt med Bang & Beenfeldt. Vi afventer rapport fra Intervent om vurdering af årsagen.

Udskiftning af motorerne sættes i gang snarest.

30-09-2025

Motorerne er bestilt.

20.3 Langsomt varmt vand, Istedgade 59 (Ny)

Beboere i Istedgade 59 og 57 oplevede lang ventetid på det varme vand. VVS'er, Charles Nielsen VVS, har fejlsøgt og udbedret. Problemet forventes udbedret, men vi afventer tilbagemelding fra klager i Istedgade 59.

20.4 Ansøgning fra Gård 6

Judith har ansøgt om nye tønder til beplantning, da de gamle gik i stykker, da de skulle flyttes i forbindelse med altanprojektet. Da der ikke er afholdt gårdmøde, har Line bedt om at tre andelshavere godkendte. Bestyrelsen har ingen indsigelser.

Judith ønsker samtidig at opstille en opsamlingsstønde til regnvand tilkoblet nedløbsrør. Foreningen vil gerne betale, men det skal besluttet på et gårdmøde.

20.5 Efeu i Gård Vest

21 Kommunikationsindsats

Facebook: –

Hjemmeside: –

Opslagstavler: –

22 Næste bestyrelsesmøde

Følgende bestyrelsesmøder er aftalt:

- 21. eller 22. oktober, kl. 19.00-21.00 - afhængigt af budgetmødedato
- 28. oktober, kl. 19.00-21.00 (SWE)
- 12. november, kl. 19.00-21.00
- 25. november, kl. 19.00-21.00 (SWE)
- 27. november 2025 – ekstraordinær generalforsamling
- 10. december, kl. 19.00-21.00 (SWE)

23 Eventuelt

- Halloween fest: Festudvalget skal godkende 1.500 kr. til præmier.
- Frederiksberg kommune tilbud om at deltage i evaluering af guide til energibesparelse
- Beredskabsplan – Bodil har fremsendt planer fra SAMSIK.