

## Referat – Bestyrelsesmøde

Dato: Mandag den 9. oktober 2023, kl. 19.00-21.00  
Sted: Beboerlokalet  
Deltagere: Martin, Sofia, Denis, Teresa, Tina Hald (SWE) og Line (driftsleder)  
Afbud: Thorkild  
Fraværende:  
Referent: Martin – referent udsendt den 11. oktober 2023

### Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra 28. september 2023
2. Orientering og sager fra SWE
  - 2.1 Nykredit – ændring af vilkår
  - 2.2 Status på Dansks åbningstider
  - 2.3 Gorillas ønske om ændring af hældning af
  - 2.4 Forespørgsel om at lukke og fjerne gasrør
  - 2.5 Håndtering af ventilation, hvor vi ikke har fået adgang
  - 2.6 Status på vaskeriet: Indsats omkring vibrationer
  - 2.7 Løbende sager
3. Beboerhenvendelser
  - 3.1 Henvendelse om varme
  - 3.2 Henvendelse om renovering af køkken
  - 3.3 Henvendelse om kælder nr. 17
4. Gårdlaug
  - 4.1 Vest
  - 4.2 Øst
5. Status på tagprojekt
6. Status på VVS-projekt
7. Status på ventilationsprojekt
8. Status på cykelparkering
9. Boligkontoret
  - 9.1 Tilbud om rensning af tagrender
  - 9.2 Orientering og løbende sager
10. Kommunikationsindsats
11. Eventuelt
  - 11.1 Datoer for bestyrelsesmøder
  - 11.2 Dato for julehygge?

#### Ad. 1 Godkendelse af referat fra 28. september

I referat fra den 28. september 2023 fremgik det at bestyrelsen ikke ønskede at være medunderskriver på en indsigelse vedrørende etablering af hundegård på Sønder Boulevard fordi "AB Skydebanens bestyrelse bakker ikke op om støtten".

Der er efterfølgende et bestyrelsesmedlem som har gjort indsigelse til referatet og det blev besluttet at ændre ordlyden til

*Bestyrelsen finder ikke at den har mandat til at have en holdning på vegne af foreningens beboere, når det drejer sig om emner, der er uden for vores forening. Det*

*står selvsagt enhver beboer frit at rette henvendelse til Vesterbro Lokalråd på egne vegne.*

Martin retter referatet til så det er den principielle begrundelse som fremgår.  
Teresa besvarer henvendelse fra Lasse F-N om præciseringen.

## Ad. 2 Orientering og sager fra SWE/Tina Hald

### 2.1 Nykredit – ændring af vilkår

Nykredit har fremsendt brev med varsel om nye vilkår:

*Vi skriver til dig som erhvervskunde, fordi vi hæver udvalgte priser og ændrer vores almindelige forretningsbetingelser samt vilkår for lån og kreditter for erhvervskunder.*

*De nye priser træder i kraft 29. december 2023, og ændringerne betyder bl.a., at:*

- *Vi indfører gebyr for overførsel/betaling fra valutakonti via MitNykredit Erhverv på 1 kr. pr. overførsel/betaling. Samtidig stiger gebyret for overførsel til udlandet fra 50 kr. til 60 kr. pr. overførsel/betaling.*
- *Vi indfører et abonnementsgebyr for FI-kreditoraftaler på 450 kr. pr. år og indfører samtidig gebyr for Fællesindbetalingskort på 1 kr. pr. FI-indbetaling.*
- *Overførsel/betaling i danske kroner via MitNykredit Erhverv stiger fra 0,75 kr. til 1 kr. pr. overførsel/betaling.*

Bestyrelsen tager varslet om nye vilkår til efterretning, da det forventes at drejer sig om et ubetydeligt beløb på årsbasis.

### 2.2 Status på Dansks åbningstider

Dansk har genåbnet butikken midt i Skydebanegade efter bestyrelsen har gjort opmærksom på kravene i lejekontrakten. Af kontrakten fremgår det at

*Lejer har pligt til at holde butikken åben og i drift i normalt omfang. Lejer har pligt til at holde forretningen åben 3 dage ugentligt i tidsrummet 11-18, 2 dage ugentligt i tidsrummet 11-15 og en lørdag månedligt i tidsrummet 11-15. Lejer har ret til yderligere åbningstider i hverdage i tidsrummet 9-19 og weekend samt helligdage i tidsrummet 10-16. Forretningen må holdes ferielukket maksimalt 8 uger om året.*

Vi følger udviklingen men glæder os indtil videre over, at de har åbnet ud mod gaden.

### 2.3 Handshake Studio

I forbindelse med at Handshake Studio overtager lejemålet Sønder Boulevard 30, st. er det blevet gennemgået af Vurderingsringen. Vurderingsringen har påpeget en række forhold ved lejemålet, som kræver udbedring. Kun et enkelt forhold vedrører fra den nuværende lejer. Det drejer sig primært om

- bærende væg er fjernet og det er uafklaret om der forelægger formel godkendelse
- to døre ud til bitrappe er blændet
- dør til hovedtrappe er blændet
- vindue som udgør flugtvej er blændet
- der er lavet to toiletter i tidligere køkken med vægge af træplader (og ikke gips)
- Fjernet WC

Vurderingsringen forventes at levere rapport i denne uge.

Bang & Beenfeldt er bedt om at vurdere lovligheden af en række af forholdene.

Bestyrelsen indkalder Handshake Studio til et møde med henblik på at forhandle, hvilke ændringer som gennemføres i forbindelse med overtagelsen [Martin].

Bestyrelsen orienterer den nuværende lejer om at bestyrelsen anerkender at fejlene skyldes tidligere lejere.

Ved fremtidige udlejninger bør der laves en vurdering af lejemålets stand, så snart lejemålet opsiges.

#### 2.4 Gorilla Galleri har ønsket ændret hældning i porten

Gorilla Galleri har ønsket ændret hældning i porten.

Boligkontor kontakter murer for at undersøge muligheder.

#### 2.5 Forespørgsel om at lukke og fjerne gasrør

Vi har fået en forespørgsel fra Istedgade 59, hvor 4.th., 3. th. og 2. th. ikke længere ønsker gas og ønsker af afproppe hovedledningen på 1. sal.

Vi bedt vores tekniske rådgiver vurdere sagen, og rådgiver ser ikke nogen tekniske hindringer i fjerne gasforsyningen til lejlighederne.

Bestyrelsen besluttede derfor at efterkomme andelshavernes ønske. Andelshaverne må selv stå for alle udgifter og sikre at

- gennemføringer i etageadskillelserne lever op til samme krav som nuværende
- arbejdet udføres af en autoriseret gas- og vandmester
- løsningen dokumenteres og sendes til boligkontoret

#### 2.6 Håndtering af ventilation, hvor vi ikke har fået adgang

Vi har bedt Tina vurdere, hvilken praksis vi kan anvende overfor beboere, som ikke har givet adgang til deres lejlighed.

Bestyrelsen besluttede at SWE skriver brev til de pågældende beboere med et sidste varsel om adgang. Ved forgæves adgang pålægges andelshaver et gebyr på 1.250 kroner.

Boligkontoret undersøger, hvilke lejligheder det drejer sig om og hvad fremtidig installation og justering forventes at koste.

#### 2.7 Status på vaskeriet

På sidste møde besluttede vi at igangsætte et forsøg med dæmpning af vibrationer fra vaskemaskinerne efter råd fra rådgivende ingeniør, Bang & Beenfeldt. Rådgiver har anbefalet en billig løsning, hvor der indsættes støddæmpende puder under vaskemaskinerne. I den forbindelse har vi udbedt et forslag til, hvordan vi bedst kan dokumentere effekten.

Vi afventer fortsat svar fra rådgiver. Boligkontoret rykker for svar.

Beboer over vaskeriet har udbedt sig en detaljeret tidsplan for udbedring af vibrationsgener.

## Ad. 3 Beboerhenvendelser

### 3.1 Henvendelse om varme

En beboer har spurgt om hvornår der åbnes for varmen.

På grund af den meget varme september blev der først åbnet for varmen den 26. september. Fremløbstemperaturen på radiatorvandet bliver løbende tilpasset udetemperaturen, så vi opnår så god afkøling som muligt af fjernvarmen. Desuden er temperaturen på fjernvarmevandet, vi modtager fra HOFOR, også er blevet sænket.

### 3.2 Henvendelse om renovering af køkken Skydebanegade 20, st. tv

Andelshaver har henvendt sig med spørgsmål omkring renovering af køkken. Der er tale om almindelige ombygninger, så vi gør ikke mere. Line har haft kontakt med beboeren.

### 3.3 Henvendelse om kælder Skydebanegade 17

En beboer efterlyser svar om hvornår de kan stille ting på plads i deres kælderrum, da arbejdet isolering af vandrør skulle være færdig nu – det er dog ikke tilfældet.

Boligkontoret undersøger om der kan være tale om fejl og mangler der endnu ikke er afhjulpet. Boligkontoret vender tilbage med svar til beboeren onsdag i denne uge.

Beboeren gør desuden opmærksom meget fugt og hvad der lugter som skimmel på bi-trappen. Væggen buler ud af fugt, er helt svampet og lugter ikke sundt.

Boligkontoret undersøger om der er tale om fugt ud over det sædvanlige og vender tilbage til beboeren, når det er undersøgt. Martin orienterer beboeren om at en undersøgelse sættes i gang.

## Ad. 4 Gårdlaug

### 4.1 Vest

Bestyrelsen har svaret på gårdlaugets indstilling om at AB Skydebanen overtager udgiften til knækkede nøgler og udskiftning af låsecylindere i portene. I svaret har vi udtrykt at udgiften skal blive i laugets, da det ellers rykker balancen i den gældende aftale. AB Skydebanen er indstillet på at øge laugets samlede budget, hvis det er vanskeligt at dække udgifterne. Gårdlauget har endnu ikke vendt tilbage.

### 4.2 Øst

Vores henvendelse til Gårdlaug Øst vedrørende større gennemsigtighed i samarbejdet er blevet mødt med svar om at AB Skydebanen ikke har plads i gårdlaugets bestyrelse, da der ikke deltog repræsentanter fra AB Skydebanen ved seneste generalforsamling i gårdlauget.

Bestyrelsen holder møde med AB Skydebanens gårdlaugsrepræsentanter for at blive afklaret på situationen. Mødet forventes holdt den 23. eller 24. oktober 2023, kl. 16.

- [Gårdlaugets vedtægter](#)

## Ad. 5 Status på tagprojekt

Tagprojektet er afsluttet og afleveringsforretningen er underskrevet. Sidste rate af betalingen afventer nedtagning af de sidste trappetårne. Rådgiver bemærkede ingen fejl og mangler. Vi har

dog siden fået en henvendelse fra en beboer om en bøjlet inddækning, som vi har bedt rådgiver forholde sig til.

#### Ad. 6 Status på VVS-projekt

De nye varmtvandsvekslere i både øst og vest er i drift. HOFORs syn af installationen foregår onsdag den 11. oktober, hvor der derfor vil være lukket for det varme vand. Når HOFOR har godkendt, kan vekslerne blive isoleret. Arbejdet i varmekældrene er dermed afsluttet.

Isolering af stikledninger i kældrene pågår. Arbejder i kælderrum i de private kælderrum, der havde afleveret fuldmagt, blev afsluttet fredag den 6. oktober. Rådgiver besigtigede onsdag, og fejl og mangler blev udbedret torsdag og fredag. Udeståender er de kælderrum, hvor der ikke var givet fuldmagt til adgang. På byggemøde i morgen, den 10. oktober, samles op på, hvilke kælderrum, der mangler. Det aftales hvornår disse isoleres og brugerne varsles adgang med 6 uger. Isolering af stikledninger i fællesarealer pågår.

#### Ad. 7 Status på ventilationsprojekt

Vi afventer fortsat færdigmelding af arbejdet i ventilationsrummene, så teknisk rådgiver, Bang og Beenfeldt, kan besigtige.

Indregulering i lejligheder og udskiftning af badeværelsesventil er nået til Skydebanegade 40 og fortsætter mod Istedgade.

Der er først formel aflevering 24. november 2023.

#### Ad. 8 Status på cykelparkering

Ordren er afgivet og etablering af ny cykelparkering i stikgaderne forventes at foregå i uge 47. Når vi kender de præcise datoer, vil beboerne blive varslet og bedt om at finde alternativ parkering til deres cykler i den periode cykelstativerne opsættes.

#### Ad. 9 Boligkontoret

##### 9.1 Tilbud om rensning af tagrender:

Vi har modtaget tilbud om rensning af tagrender fra Melanie Holst. Bestyrelsen besluttede ikke at gøre yderligere, da der er ikke aktuelt behov for rensning.

Som udgangspunkt behandler bestyrelsen ikke henvendelser på uopfordrede reklamer. Hvis forpersonen skønner det relevant kan de videresendes til boligkontoret, som kan afklare relevansen.

##### 9.2 Diverse sager

Ingenting.

#### Ad. 10 Kommunikationsindsats

I forlængelse af dette møde har vi især fokus på kommunikation omkring:

- a) På grund af rekordvarm september i år blev der først åbnet for varmen den 26. september
- b) Lukke for vandet onsdag den 11. oktober 2023

##### 10.1 Opslag til opslagstavler

Teresa og Line laver gennemsyn af oplæg til opslag senest fredag den 13. oktober kl. 8.

## Ad. 11 Eventuelt

### 11.1 Datoer for bestyrelsesmøder

Bestyrelsesmøde den 31. oktober flyttes til mandag den 30. oktober samme tid.

Bestyrelsesmøde den 21. november flyttes til den 23. november 2023

### 11.2 Julehygge

Theresa udsender Doodle med forslag til datoer for julehygge. Det bliver datoer i januar, februar og marts 2023.