

Opfølgningspunkter for SWE og Bestyrelse, november 2013, referat

Tilstede 4. november 2013: Eva Margrethe Madsen, Marie Hindhede, Denis Bowers, Rikke Pedersen

Afbud: Rikke Ludwigsen

Mødets varighed: 16.30-20.30

Tilstede 18. november 2013: Eva Margrethe Madsen, Marie Hindhede, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen

Afbud:

Orlov: Hanne Müller

Mødets varighed: 16.30-19.00

OBS: kun disse SWEpunkter: 1. Ensretning af boligafgift, 2. Sdr. Boulevard 28, st. tv., 3. proces ift erhvervslejere og 4. redegørelse fra Falck omkring uheld ifm service på brandslukkere blev gennemgået på mødet med SWE. Beslutningerne på de pågældende punkter er refereret her – øvrige kommentarer til SWEpunkter er udtryk for SWEs efterfølgende skriftlige statusrapportering.

Følgende er blevet besluttet	
SWE-punkter	
Generel erfauudveksling med SWE - orienteringspunkt	Der er fremsendt log-ins til alle til Bestyrelsesweb. Michael Tarding fra SWE præsenterer løsningen næste gang, han kommer til Skydebanen.
Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	Det prioriteres at få referatet af XGF d. 28. oktober hurtigst muligt gennem godkendelse og omdelt til andelshaverne. Lars, der blev valgt til arbejdsgruppen på samlingen, har trukket sig, vi skal have fundet en anden kandidat. Der har for nuværende meldt sig en interesseret, som vi indkalder til en kort snak. Næste skridt er at indkalde arbejdsgruppen – det giver formentlig den mest hensigtsmæssige proces ikke at lægge første møde før jul (da processen i så fald får et knæk af den lidt længere ferieperiode). Vi indkalder derfor arbejdsgruppen til 1. møde snarest efter omdeling af referat – indkaldelse til umiddelbart efter nytår.
Lea Boelskifte, fotograf, erhvervslejer i Sdr. Boulevard 30, st.	Depositum, leje m.v. er erlagt som aftalt, åbning forventes umiddelbart efter istandsættelse. Opfølgning afsluttes.
Forsikringer	Særlige opfølgningspunkter er: <u>Zacho-Lind</u> : Der er ikke vist den fornødne proaktivitet i sagen, vores muligheder for at få noget ud af en henvendelse til Københavns Kommune omkring hændelsesforløbet ifm. Zacho-Linds gennembrydning af en vandledning i gaden (september 2011) forventes at væ-

	<p>re meget begrænsede så længe efter. Vi henlægger.</p> <p>Det er aftalt med SWE, at kommunen forespørges om, hvorfor der ikke kommer forudgående meddelelse om diverse arbejder således, vi kan stille spørgsmål/betinge os væsentlige arbejdsforudsætninger.</p> <p><u>Erhvervslejernes forsikringer:</u> opfølgning på arbejdet omkring adskillelse af foreningens forsikringer fra erhvervslejernes. Erhvervslejerne tilskrives af SWE snarest.</p> <p><u>Beboernes forsikringer:</u> Justering af foreningens forsikringsportefølje ift beslutning om at ophøre med at vedligeholde på vinduerne gennemføres pr. årsskiftet. Den nuværende glas- og kummeforsikring afmeldes og ny tegnes således, dækningsomfanget er korrekt ift den beslutning, der er truffet.</p> <p>Opsigelsen indebærer en besparelse på kr. 37.000 pr. år.</p>
Isoleringsprojekt	Afventer termisk fotografering, der kræver stor forskel på temperatur inde og ude...
Overdragelsesprocesser ift erhvervslejere	<p>Arbejdet med at gøre overdragelsesprocesserne mere smidige: ny proces er godkendt (SWE forestår al kontakt til erhvervslejer, der vil afstå). Dog har vores afstående erhvervslejer ikke været helt tilfredse med det omkostningsniveau, som SWEs håndtering af processen indebærer.</p> <p>Det er primært konkurrencevilkårene, som nogle af vores erhvervslejer har i deres kontrakt, der bringer omkostningerne ved afståelse op. Og da vilkårenes værdi er tvivlsom, tilskriver vi snarest erhvervslejerne om, hvorvidt de vil være indstillede på at lade vilkårene udgå af deres kontrakter.</p>
Langtidsbudget	Nyt 10-årsbudget afventer SWE
Jævnlig møder med gadens erhvervslejer	Vi starter med KFUK – afventer indkaldelse fra SWE
Byggeprojekt, inspektion	-
Restanceliste	Rykker for månedens restanceliste samt opfølgning på relevante enkeltsager
Sdr. Boulevard 28, st. tv.	Rettelser til udkast til skrivelse til alle andelshavere bliver implementeret, og skrивelsen sendes ud hurtigst muligt (afventer dog hurtig afklaring fra mulig køber).
Erhvervslejemålet Skydebanegade 31, st. tv.	Kontrakt er registreret hos SWE, punktet kan udgå.
Indgreb i foreningens centralvarmesystem	Det er aftalt, at vi arbejder med en tydeliggørelse af ansvar mhp at reducere risiko for foreningen mest muligt. Arne har kommenteret retur – Eva til opfølgning

	(sagen opfølges med laveste prioritet – dvs. at den viger for sager af mere hastende karakter, som hele efteråret 2013 indtil videre har været helt domineret af)...
Mangelindsigelser	Bestyrelsen har aftalt med vurderingspersonen, at vi i tilfælde af uenigheder i mangelsindsigelsessager kan byde ind med en snak med vurderingspersonen. Disse sager er i øvrigt udelukkende mellem køber og sælger - bestyrelse og/eller forening er ikke part. Punktet udgår herefter.
Eksklusion	-
Opfølgning på igangværende byggeprojekter (individuelle)	Abildhauge har meddelt, at man ikke kan leve op til de aftaler, der er indgået om især fakturering i andelshavernes byggesager (individuelle) og, at man derfor ønsker at udtræde af den del af samarbejdet med foreningen (som kravstiller til de individuelle byggesager på foreningens vegne samt som sagkyndig godkender af det udførte). SWE har i den sammenhæng bekræftet at ville indhente en hurtig, skriftlig status på alle åbne byggesager/sager, der har været rejst i dialogen med Abildhauge, så vi har et grundlag at gå videre med. Status? AB Skydebanen har indledt dialog med ny, lovende samarbejdspartner til indsatsområdet.
Loftsudvidelsen, justering af byggeri:	SWE etablerer de nødvendige rammer for arbejdet i dialog med andelshaver.
Klage over beboer	-
Forældrekøb? Ejer-konstruktion i strid med foreningens regler?	-
Loftsudvidelse, erhvervelse og godkendelse af byggeri	-
Rydning af kælderrum	SWE og Boligkontoret følger op.
Installation til gård vest til drøftelse.	Bestyrelse arbejder sammen med SWE og andelshaver på at justere udførelsen således, den bliver forenelig med foreningens krav.
Nye lovgivningskrav om indberetning af derivathandler og nye vilkår på Cibor-lån ifm. refinansiering 1.10.13	SWE har fremadrettet rollen forbundet med at godkende oversigter over handler og berigtige aftaler (at det fremsendte stemmer med det aftalte). SWE meddeler kontaktperson til processen.
Redegørelse fra Falck om uheld ifm service på brandslukkere	Vi har bedt SWE gå ind i sagen, der skal udarbejdes redegørelse til vores beboere, og trods mange opfordringer derom, efterkommer Falck ikke vores krav. Afventer SWE
Eksklusion og udsættelse	- (afværget, restance samt sagsomkostninger betalt)
Opfølgning på uanbringelig post	Der er stadig post til andelshaverne, der ikke kan afleveres (selvom bunken efterhånden er meget lille). Typisk står der et andet navn på døren. SWE håndterer

	den videre proces (tjekker folkeregisteradresser på de pågældende andelshavere samt evt. justerer egne registre eller fremsender påmindelser om at normalisere evt. fremlæjeforhold etc.).
Bestyrelsens punkter	
Altanrunde II - orientering	<p>Det har kostet usædvanlig megen opfølgning at forsøge at forme fremdriften i afleveringen af altanleverancerne. Foreningen er af juridisk rådgiver blevet anbefalet at tiltræde afleveringsforretning i runde II, hvilket er gjort.</p> <p>Lånedokumenter er tiltrådt, SWE er blevet bedt om at fremlægge tids- og aktivitetsplan for tiltrædelse af gældsbreve, igangsættelse af betaling m.v.</p> <p>AB Skydebanen tager skridt til at holde evaluering med PJP og SWE mhp opsamling på roller og implementeringskvalitet. I en eventuel næste runde er det et krav, at teknisk rådgiver <u>dokumenterer</u> tilfredshed fra leverancemodtagerne</p>
Nyhedsbrev	Marie er tovholder på næste udgivelse.
Foreningens udendørsarealer, step 1	<p>Der gennemføres trimning af beplantning i alle stikgader, når vækstsæson er slut. Opgaven er aftalt med gartner.</p> <p>Der planlægges tilplantning af de to resterende stikgader til næste år.</p> <p>Tovholder, Eva, fremlægger budget for aktiviteterne til gruppens vurdering forud for bestilling.</p>
Temaaften om støj	<p>Bestyrelsen har gennem længere tid arbejdet med planer om at tilrettelægge en temaaften om støj.</p> <p>Det meget høje aktivitetsniveau har imidlertid udskudt planerne lidt i tid. Ny tidsplan forelægges af tovholderne, Rikke og Marie.</p>
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemane Kirke	<p>Bestyrelsen har aftalt med fritidshjemmet at tage nyt møde til vurdering af effekten af støjindsatserne.</p> <p>Nyt møde afventer nærmere tilrettelæggelse, idet det undersøges om der fortsat er behov.</p> <p>Bestyrelsen følger nøje udviklingen omkring kirken – der er pt. flere støjklager i spil.</p>
Metro-aktiviteter - orientering	<p>Udvidet arbejdstid er genoptaget og erstatningstilbud fremsendt til de, der kommer i betragtning.</p> <p>Vi er i løbende dialog med tilsynsmyndigheden omkring</p>

	reduktion af gener fra støj og støv.
<p>Beboernes forventninger til drift og bestyrelse?</p> <p>Vi vil gerne undersøge beboernes ønsker til vores indsatser. Sammenlægningen af vores beboere har ændret sig meget over de seneste 8-10 år. Hvad lægger de nuværende beboere samlet set vægt på, hvordan skal der se ud hos os, ønsker beboerne øget service på en række områder etc. etc.?</p>	<p>Punktet har gennem en tid ikke kunne blive behandlet som følge af det høje aktivitetsniveau iøvrigt – punktet foreslås udskudt til 2014.</p> <p>Det aftales.</p>
<p>Projekter (orienteringspunkt)</p>	<p>Solceller: Bestyrelsen har stillet spørgsmål til forundersøgelsen: 1. hvilken effekt har lovændringen i juni på forundersøgelsens resultater, 2. montering – er der plads til et anlæg af den anbefalede størrelse på vores tage og 3. hvordan ser drifts-/vedligeholdelsesøkonomien på anlægget ud? Afventer Abildhauge...</p> <p>Projekt portrenovering: Det er besluttet, at projektet igangsættes indenfor den aftalte budgetramme hos foreningens faste tømrer.</p> <p>Denis laver oplæg til et lille skilt til hver port, der i høflige vendinger orienterer om, at der kun er adgang til gårdene for beboere og deres gæster. Uvedkommende adgang er forbudt. Skiltet affattes på både dansk og engelsk. Under udarbejdelse...</p> <p>Energirenovering af vaskeriet: igangsætning? Eva har talt med projektets kontaktpersoner blandt beboerne og orienteret om planerne for indkøb af de nye maskiner. Indkøbet betyder ikke, at der ikke stadig kan gennemføres et projekt omkring energirenovering. Det betyder blot, at et sådant projekt vil blive noget helt andet (og have et væsentligt lavere besparelspotentiale, da de nyindkøbte maskiner allerede er vand- og strømbesparende). Beboerne overvejer for og imod ift fortsat at have et åbent projekt omkring energirenovering af vaskeriet.</p> <p>Ventilation: de nødvendige indsatser – herunder de budgetterede skift af to store anlæg - meddeles gennemført.</p> <p>Samtlige årets projekter har som aftalt været sat på hold en tid i efteråret for at kunne overkomme arbejdet med projekt håndtering af forskelle i boligafgift. Det</p>

	<p>blev i den sammenhæng drøftet at skyde resten af projekterne for nu (det drejer sig om 1. diverse arbejder jvnf. tilstandsrapporten, 2. projekt efterisolering, 3. genoprettelse af CTS anlæg samt 4. istandsættelse af trappeopgangene). Der er ikke truffet beslutning om ny tidsplan.</p>
<p>www.skydebanen.dk (orienteringspunkt)</p>	<p>Martin scanner pt markedet for det rette rammeværktøj.</p>
<p>25 års jubilæum</p>	<p>Foreningens 25 års jubilæum blev en rigtig fin dag, der var meget velbesøgt. Bestyrelsen har skrevet takkekort til de to leverandører, der betænkte foreningen med gaver på dagen: SWE og Charles Nielsen. Punktet udgår herefter.</p>
<p>Støj fra SI-is forårsaget af maskiner til is-produktion m.v.</p>	<p>Der er fundet en løsning, som muligvis reducerer den oplevede støj til et niveau, så reglerne overholdes. Bestyrelsen opfordrer til, at den "rigtige" løsning implementeres (at der vælges en løsning, der reducerer støjen mest muligt snarere end den – måske lidt billigere løsning – der blot sikrer overholdelse af reglerne på området).</p> <p>Det er væsentligt, at alle trives i gaden – også andelshavere og erhvervslejere side om side. SI-is tilkendegiver at ville bevare dialogen om emnet med de, der har rejst støjproblematikken mhp at vurdere, om den valgte støjreduktion har den ønskede effekt.</p>
<p>Gadefest</p>	<p>Der er kommet regnskab, der ser desværre umiddelbart ud til at være tale om en større budgetoverskridelse.</p> <p>Det er aftalt med festudvalget, at vi sammen gennemgår regnskabet for festen således, vi sikrer, at der ikke er tale om fejl i bogføringen. Derudover fastlægger vi proces for, hvordan vi fremover sikrer, at budgetterne overholdes.</p> <p>Der implementeres i den sammenhæng arbejdsplan på området, der afspejler tilsvarende arbejdsplan gældende for al anden disponering af foreningens midler: budget forelægges bestyrelsen forud for bestilling</p>
<p>Andelshavernes byggesager, ny samarbejdspartner</p>	<p>Bestyrelsen har tiltrådt afprøvning af samarbejde med ny samarbejdspartner gennem en konkret sag.</p> <p>"Prøvesagen" bliver igangværende loftsudvidelse.</p>
<p>AB Skydebanens udearealer</p>	<p>AB Skydebanen disponerer i overensstemmelse med gældende driftsmodel i de små gårde ("indhak" i ejendommene på begge sider af Skydebanegade).</p> <p>Vedligeholdelse af de små gårde er pt udlagt til frivilligindsats blandt foreningens medlemmer (bortset fra konkrete opgaver, som varetages fast af AB Skydeba-</p>

	<p>nen, drift – renholdelse af porte og nedkørsler til cykelkældre)</p> <p>Bestyrelsen modtager flere og flere henvendelser om faldende vedligeholdelsesstandard.</p> <p>Bestyrelsen vil på den baggrund udarbejde oplæg til ny vedligeholdelsesmodel, der varetages af faglært kompetence. Modellen indstilles til foreningens medlemmer på førstkommende ordinære samling.</p>
Trappevask – skift af leverandør	<p>Den hidtidige leverandør skal flytte til udlandet og har anbefalet sin afløser. Der er tale om Philip, der allerede løser opgaver omkring vinduespolering m.v. i foreningen.</p> <p>Bestyrelsen tiltræder at fortsætte med Philip - lejligheden benyttes til at foretage relevante justeringer således, leverancerne er skåret helt præcist til, og prisen tilsvarende. Ydelsen konkurrenceudsættes ved en senere lejlighed.</p>
Brian på barsel	<p>Orientering om planer er taget til efterretning.</p>
Klager over støj fra erhvervsdrivende	<p>Nabo og erhvervsdrivende fremmødte sammen i Bestyrelsens træffetid. Der blev givet orientering om de formelle retningslinjer omkring støj fra erhvervsdrivende.</p> <p>Parterne blev opfordret til at arbejde videre med fastlæggelse af konkrete behov for støjreduktion og mulighederne for at imødekomme hinanden.</p>
Affaldssorteringsordning	<p>Den kommunale affaldssorteringsordning (hård plast, metal og elektronik) er implementeret i portene og forelagt kommunen. Vi arbejder hårdt for godkendelse af denne implementering, da alternativet er, at barnevognsrummene – eller nogle af dem – inddrages til containere.</p> <p>Kommunens konsulent inspicerer den valgte implementering i december.</p>