

## Beslutningsreferat af møder med SWE og Bestyrelse, AB Skydebanen, september 2013

Tilstede 2. september 2013: Eva Margrethe Madsen, Marie Hindhede, Denis Bowers, Hanne Müller, Michael Tarding (SWE), Svend Dupont Larsen (Nykredit), Rikke Pedersen (SWE)

Afbud: Rikke Ludwigsen

Mødet: 16.30-21.00

*OBS: kun disse SWEpunkter: 1. Ensretning af boligafgift, 2. Lea Boelskifte, 3. Indstilling omkring beboernes forsikringer (se oplæg af 1. september) samt 4. IS-sikring er gennemgået på møde (se dog også vedr. Sdr. Boulevard 28, st. tv., som en beboer henvendte sig om umiddelbart før mødet). Beslutningerne på de pågældende punkter er refereret her – øvrige kommentarer til SWEpunkter er udtryk for SWEs efterfølgende skriftlige statusrapportering.*

Tilstede 16. september 2013: Eva Margrethe Madsen, Marie Hindhede, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen

Afbud: Hanne Müller

Mødet: 16.30-18.15

<b>Følgende er blevet besluttet</b>	
<b>SWE-punkter</b>	
IS-sikring  Den faldende rente giver store udtrækninger af vores obligationer, hvad anbefaler Nykredit? Gennemgang v/Svend Dupont, Nykredit og Michael Tarding, SWE	Det blev besluttet at opkøbe obligationer som anbefalet af Nykredit til brug for opretning af depot vedr. IS-sikring.  Beslutningen er i risiko-profil "grøn" (træffes derfor uden "second opinion").
Generel erfauudveksling med SWE - orienteringspunkt	Der er bestilt log-ins til alle til bestyrelsesweb. SWE sender ud, når log-ins modtages.
Projekt støjdæmpende vinduer - projektstatus	Inspektion af det monterede har fundet sted. SWE formidler info om godkendelse af det monterede, medtælgelse som forbedring ved salg og lign. samt påligning på boligafgiften.  Projektet er hermed afsluttet, og punktet udgår.
Ensretning af boligafgift - drøftelse af forslag og indfasningsmodel.	Det blev besluttet, at arbejde med et beboermøde forud for selve XGF. Til beboermødet bliver de særligt berørte (ca. 20 andelshavere) inviteret til en dialog om forslaget.
Lea Boelskifte - kontraktforhandling	-
Forsikringer	Erhvervslejernes forsikringer: SWE undersøger, hvordan vi kan opnå en mere klar adskillelse af erhvervslejernes forsikringsforhold fra foreningens.  SWE udarbejder oplæg til bestyrelsen.

	<p><u>Beboernes forsikringer:</u> Vi har arbejdet på en aflysning af glas og kumme fra foreningens forsikringsportefølje som følge af, at vi ikke længere vedligeholder på vinduerne.</p> <p>Bestyrelsen arbejder videre på en model.</p>
Isoleringsprojekt	Det er aftalt, at de bevilgede midler bliver anvendt på isolering af etageadskillelsen mellem stueplan og kælder i lejligheder med højt varmeforbrug. For at underbygge, at højt varmeforbrug dækker over højt spild, har vi endvidere aftalt at foretage termisk fotografering nogle steder. Den termiske fotografering kræver stor forskel på temperatur inde og ude, så vi går videre til efteråret. Til senere opfølgning...
Overdragelsesprocesser ift erhvervslejere	Vi vil gerne kigge nærmere på vores overdragelsesproces ift. erhvervslejere, så den bliver så effektiv som muligt for alle parter. SWE har fremlagt oplæg til ny proces – punktet udgår herefter.
Langtidsbudget	Vi har anmodet SWE om nyt 10-årsbudget. Afventer SWE og beslutning om indfasningsmodel ift ensretning af boligafgift.
Jævnlige møder med gadens erhvervslejere	Vi starter med KFUK. SWE indkalder til opfølgningsmøde
Byggeprojekt, inspektion	-
Restanceliste	Opfølgning på enkeltsager.
Sdr. Boulevard 28, st. tv.	Det er besluttet at opstille lejemodel, Eva laver udkast til skrivelse til hver andelshaver, der forinden godkendes af bestyrelse og SWE. Til opfølgning...
Erhvervslejemålet Skydebanegade 31, st. tv.	Vi har tiltrådt kontrakt, kan punktet udgå? SWE sikrer sig, at kopi af kontrakt er registreret hos SWE.
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...
Mangelindsigelser	SWE undersøger vedr. anvendelse af voldgiftsmand i regi af andelsboligforeningernes fællesrepræsentation.
Eksklusion	-
Omlægning af låsesystem, opfølgning overfor beboere	-
Opfølgning på igangværende byggeprojekter	-
Loftsudvidelse, justering af byggeri	-
Klage over beboer	-
Klager over beboer	-
Ejendomsvurdering	SWE rådgiver til ikke at påklage SKATs vurdering, da foreningens ejendomsvurdering ligger helt på linje med vurderinger af øvrige foreninger i nærområdet, som SWE administrerer. Punktet udgår herefter.
Forældrekøb? Lovliggørelse af mulig forældrekøbs-lignende konstruktion	-
Loftsudvidelse, erhvervelse	-

<b>Bestyrelsens punkter</b>	
Altanrunde II - orientering	<p>Der har været gennemført afleveringsforretning, vi afventer nu eventuelle udbudringer/indsigelser. Næste skridt er tiltrædelse af gældsbreve og igangsætning af betaling.</p> <p>Orientering taget til efterretning.</p>
Nyhedsbrev	Hanne er tovholder på næste udgivelse. Bestyrelsen arbejder med ny tidsplanlægning for næste nyhedsbrev.
Foreningens udendørsarealer, step 1	<p>Der gennemføres trimning af beplantning i alle stikgader, når vækstsæson er slut. Der tages allerede nu skridt til at få planlagt og indgået aftaler vedr. tilplantning af de to resterende stikgader til næste år.</p> <p>Eva fremlægger budget for aktiviteterne til gruppens vurdering – til opfølgning...</p>
Temaaften om støj	Temaaften planlægges til medio november. Rikke og Marie inddrager gruppen, hvor nødvendigt (evt. budget forelægges gruppen til vurdering forud for bestilling).
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang	Vi retter henvendelse til institutionen, hvis vi ikke har fået invitation til opfølgingsmøde inden 1. oktober.
Metro-aktiviteter - orientering	Vi afventer nærmere om evt. genoptagelse af den udvidede arbejdstid og erstatning.
<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 iverdigt – punktet foreslås udskudt til 2014.</p> <p>Det aftales.</p>
Projekter (orienteringspunkt)	<p>Solceller:</p> <p>Det blev besluttet at spørge ind til forundersøgelsen på følgende punkter: 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? Eva til opfølgning (punktet prioriteres ikke som presserende)</p> <p>Individuel vandmåling: besparelse 25% når 2. kvartal i projektet sammenlignes</p>

	<p>med 1. kvartal. Status i projektet er således meget tilfredsstillende (dog til obs: andet kvartal i projektet er to uger kortere end det første).</p> <p>Projekt portreovering: Eva igangsætter projektet indenfor den aftalte budgetramme.</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>Energireovering af vaskeriet: arbejdet falder sammen med en dårlig driftsstatus på vaskeriet, der prioriteres højere. Energireovering tænkes derfor ind i anskaffelsen af nye maskiner.</p>
<a href="http://www.skydebanen.dk">www.skydebanen.dk</a> (orienteringspunkt)	Webmaster scanner pt markedet for det rette rammeværktøj. Til opfølgning...
25års jubilæum	Eva og Marie er tovholdere
Forsikringssag – skader i de små gårde	Brian har bedt Falck udarbejde en orientering til de berørte beboere om, hvad der er sket (hvornår uheldet indtraf, og hvad der helt konkret er indholdet af brandslukkeren inkl. redegørelse for miljøpåvirkning). Brian til opfølgning...
	Judith inddrages mhp fastsættelse af foreningens eventuelle krav (f.eks. ødelagt beplantning)
Støj fra SI-is – Orientering om sagen og status:	Det er aftalt, at Eva følger op overfor SI-is, hvis vi ikke har modtaget nogen ansøgning om nødvendig flytning af kompressor til kælder senest d. 23. september.
Begæring om udsættelse	-
Konkursbehandling, andelshaver	-
Installation til gård vest til drøftelse	-
Adgangsforholdene til vores ejendomme	<p>Det er aftalt, at projekt rydning af lofts- og kældergange og portreovering gennemføres i lyset af situationen.</p> <p>Dertil udarbejdes skrivelse til alle andelshavere om en mere restriktiv linje fremover omkring adgangsforholdene til vores ejendomme (porte og døre til både for- og bagtrapper skal ubetinget være aflåst). Punktet udgår herefter.</p>
Naborøg	Oversigt over mulige indsatser er rundsendt, er der behov for yderligere opfølgning? Nej, ikke umiddelbart, men det er et stort opmærksomhedspunkt, da en del beboere er generet af andres røg. Punktet udgår herefter.
Diverse personaleforhold til drøftelse	-

---

Gadefest

Er der nogen bemærkninger internt i gruppen? Festen var meget vellykket, regnskabet bliver interessant.

---