

Opfølgingspunkter for SWE og Bestyrelse, april 2014, referat www.skydebanen.dk

Tilstede 7. april 2014: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede, Bente Hoffmann

Mødets varighed: 16.30-19.30

Tilstede 23. april 2014: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Marie Hindhede, Bente Hoffmann, Rikke Pedersen (SWE)

Afbud: Rikke Ludwigsen

Mødets varighed: 16.30-19.30

	Følgende er blevet besluttet
SWE-punkter	
Generel erfauvveksling 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	Sagen er overgivet til arbejdsgruppen i projektperioden. Swe har håndteret de afklaringspunkter, der indtil videre er opstået af arbejdet. Afventer evt. yderligere...
Forsikringer	Særlige opfølgingspunkter er: Zacho-Lind/Kommunens forpligtelse til vedligehold af vej og fortov: SWE har afsendt redegørelse til kommunen og meddelt: Kommunen er efter vores opfattelse forpligtet til at afholde omkostningen til brolægger som følge af kommunens vedligeholdelsesforpligtelse – og såfremt kommunen i den sammenhæng mener, at ansvaret bør lægges hos Zacho-Lind eller KE, er det kommunen selv, der må søge regres over for disse parter. Afventer svar på redegørelse. Erhvervslejernes glas- og kummeforsikringer: Blandt foreningens erhvervslejere er nogle nu helt selvforsikrede, mens andre er forsikrede gennem foreningen mod særskilt betaling. Erhvervslejernes forsikringer er på den måde skilt fra foreningens. Punktet udgår herefter.
Overdragelsesprocesser ift erhvervslejere	Det er primært konkurrencevilkårene, som nogle af vores erhvervslejere 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.

	Brev er sendt ud. Frist for tilbagevenden fredag den 9. maj 2014.
Langtidsbudget	Nyt 10-årsbudget afventer SWE. Det anbefales at kombinere med vedligeholdelsesposter jvnf. ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan. Det er indstillet til generalforsamlingen via budget at hjemtage nye sådanne – afventer beslutning på generalforsamlingen
Jævnlige møder med gadens erhvervslejere	Der er pt. ved at blive sat møde op mellem KFUK og bestyrelsen.
Restanceliste	Vi skal venligst bede om opdateret restanceliste en gang om måneden.
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 den for gangne tid indtil videre har været helt domineret af)... Punktet ikke behandlet på april -mødet.
Opfølgning på igangværende byggeprojekter (individuelle)	Det er aftalt, at der skal sættes et møde op med Abildbaue for drøftelse af det videre samarbejde .
Ekstra kælderrum	SWE og Boligkontoret følger op. Alle relevante har fået opkrævning - ny fuldmægtig Mette Kruse har overtaget sagen og vil fortsætte løbende korrespondance med Boligkontoret (herunder om rydning af de ekstra rum, hvis der ikke betales)
Installation til gård vest til drøftelse.	-
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). Michael Tarding er kontaktperson –punktet udgår her efter.
Redegørelse fra Falck om uheld ifm service på brandslukkere	De berørte beboere er tilskrevet med kopi af redegørelse fra Falck. SWE har fremsendt krav til Falck for deres stillingtagen/forslag til afregning. Der er rykket for svar. SWE har fået svar fra Falck om, at den fremsendte opgørelse er videresendt til deres skadesafd. Falck beder om, at de, r hvor der endnu ikke er foretaget udbedring, kan regning eventuelt sendes direkte til dem. SWE og Boligkontoret kører sagen.
Dokumentation for udførelse af byggeri i overensstemmelse med foreningens krav	-

Sag omkring oprydning, vedligeholdelse og klager over lugt fra andelshavers lejlighed	-
Klage over beboer, støj, trusler	-
Gårdlaug Vest – Barnevogne	Punktet holdes løbende under obs således, der kan udføres driftsopgaver også i gård 8 (det er primært et problem at komme til at udføre renovation).
Klager over støj/høj musik og cigaretskodder fra lejlighed	-
Utidssvarende el-installationer fra før byfornyelsen	-
Fejl i varmeregnskab	Har mange henvendt sig om afdragsordning? SWE undersøger.
Hærværk på kopimaskine i boligkontoret forårsaget af gæster i beboerlokalet	-
Klage over kvalitet af kælderrum	-
Klager over støj fra lejlighed	-
Indkaldelser til GF i gårdlaug	Vi modtager ikke indkaldelserne før lang tid efter fremsendelse. Hvordan kommer vi på plads med en bedre ordning? SWE får nu alle indkaldelser sendt direkte på mail, der straks videresendes til bestyrelsen. Punktet udgår herefter.
Matr. til andelshavere, der ikke kan afleveres som følge af andet navn på postkassen	Hvad gør SWE for at sikre, at vi har adresseoplysninger på vores andelshavere (nogen har andre navne stående på postkassen, og vi kan derfor ikke aflevere posten) SWE laver løbende cpr-tjek, proces drøftes nærmere på næste møde.
Gældsbreve vedr. altaner i runde II	Alle gældsbreve er nu underskrevet, afventer afslutning af altanrunde II fra SWE.
Klage over effekter på fællesareal i gård 6	Brev sendt til alle beboere til gård 6. Afventer frist og rydning.
Klager over støj, støjproblem mellem erhvervslejer og nabo	-
Udleje til turister og anden korttidsudleje er ikke tilladt.	Retningslinjerne på området er følgende: I henhold til foreningens vedtægter er løbende udleje til turister ikke muligt/tilladt, idet andelshaver skal flytte tilbage og bebo andelen mindst 2 år efter en endt fremlejeperiode, og før andelshaver må fremleje igen.

Bestyrelsens punkter	
Beretning	Udkast til Beretning blev godkendt og orienteringspunkter fordelt mellem bestyrelsesmedlemmerne til gennemgang under generalforsamlingen. Der var indkommet et forslag fra en andelshaver – desværre to 2 dage for sent. Forslagsstiller blev meddelt, at forslaget desværre var for sent modtaget således, det ikke kunne behandles på generalforsamlingen. Forslagsstiller var dog velkommen til at gennemgå forslaget under eventuelt som orienteringspunkt).
Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	Den færdige redegørelse skal omdeles senest 1. maj. Nye møder i gruppen er aftalt til 6. og 19. maj.
Nyhedsbrev	Næste udgivelse – tovholder? Aftales på næste møde.
Foreningens udendørsarealer, step 1	Der er gennemført trimning af beplantning i alle stikgader, og ingen har afgivet bemærkninger. Leverance accepteres, og der afregnes med udfører.
Tema støj – det proaktive arbejde for at øge komfortværdien af lejligheder og udearealer og reducere det stærkt stigende antal klager	Produktet af aktiviteten bliver en folder med gode råd omkring støjreduktion. Udgivelse var planlagt til omkring 1. maj men bliver forsinket. Bestyrelsen arbejder videre.
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemene Kirke	Der vurderes pt ikke at være akut behov for opfølgende møde med fritidshjemmet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen omkring kirken – der er pt. flere støjklager i spil. AB Skydebanen har sendt bekymringskrivelse til diverse modtagere i offentligt regi – vi afventer fortsat svar.
Metro-aktiviteter - orientering	Vi er i løbende dialog med tilsynsmyndigheden omkring reduktion af gener fra støj og støv – intet nyt på den front. Metroselskabet har svaret på vores henvendelse om muligheder for et arrangement af en slags, når tunnelboremaskinerne (TBM) bliver sat i jorden hos os. Eva følger op – bliver på listen.
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse? 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.?	Punktet har gennem en tid ikke kunne blive behandlet som følge af det høje aktivitetsniveau iøvrigt – punktet foreslås udskudt til 2014. Det aftales – bliver på listen.

<p>Projekter (orienteringspunkt)</p>	<p>Solceller: konklusion omtales i årets beretning og udgår fra bestyrelsens opfølgingsliste.</p> <p>Projekt portrenovering: Igangsættes efter Distortion (opretning m.v. – maling lægges sammen med opgange – afventer generalforsamling)</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.</p> <p>Vandmålere: Abildhauge opstiller konklusion og anbefaling. Afventer.</p> <p>Følgende 2013-projekter er udskudt som følge af projekt håndtering af forskelle i boligafgift, altanrunde II m.v.: 1. diverse arbejder jvnf. tilstandsrapporten (og måske skal tilstandsrapporten i det hele taget fornyes?), 2. projekt efterisolering, 3. genoprettelse af CTS-anlæg samt 4. istandsættelse af trappeopgangene – fase 1 og fase 2).</p> <p>1 og 2 forventes plansat ifm ny tilstandsrapport – 3 og 4 er prioriteret i budget 2014. Afventer GF</p>
<p>www.skydebanen.dk (orienteringspunkt)</p>	<p>Afventer - webmaster scanner pt markedet for det rette rammeværktøj.</p>
<p>Gadefest</p>	<p>Det var aftalt, at Bente skulle fremlægge endeligt budget, men der er brug for, at Brian går med ind i opgaven. Eva sikrer Brians involvering således, budget fremlægges på næste møde.</p>
<p>Andelshavernes byggesager, ny samarbejdspartner</p>	<p>Ny samarbejdspartner, Bang og Beenfeldt, fungerer rigtig fint i samarbejdet om kravsætning og opfølgning på udførelse i de individuelle byggesager. Bang og Beenfeldt ønsker at fortsætte samarbejdet.</p> <p>Vi har fine observationer fra samarbejdet ift gennemførelse af inspektion, afrapportering fra inspektion, fakturering m.v.</p> <p>Vi fortsætter og har derfor nu en fast samarbejdspartner ift fællesentrepriserne=Abildhauge og de individuelle= Bang og Beenfeldt.</p> <p>I altanrunderne har vi anvendt Peter Jahn og Partnere. Der kan givetvis være en ide i at søge rådgivningsindsatsen samlet på færre udførere. Punktet udgår herefter.</p>
<p>AB Skydebanens udearealer (gård-</p>	<p>Bestyrelsen modtager flere og flere henvendelser om</p>

side)	<p>faldende vedligeholdelsesstandard i de små gårde.</p> <p>Bestyrelsen har indstillet oplæg til ny vedligeholdelsesmodel, der supplerer med faglært kompetence. Afventer GF.</p>
Driften	<p>Spørgsmål, der arbejdes med lige nu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. målsætningen om også fremover at køre optimalt: Vi har fremsendt oplæg til servicetjek af vores driftsorg. til Rasmus Juul Nyholm, Administrationshuset. Der har været gennemgang af ejendommen v/Administrationshuset, driftschef Ahmad og Niels, der aftales møde ifm afrapportering. 2. Koordinationsmekanismer mellem drift og bestyrelse tilrettelagt – punktet udgår herefter.
Skærpet oplysningspligt ved salg af andelsboliger	<p>SWE administrerer de nye retningslinjer på foreningens vegne og er forespurgt hvilken effekt, de nye regler vil have på f.eks. prisen på administratorforespørgslerne.</p> <p>Afventer svar fra SWE</p>
Ekstra trapperengøring i opgang	<p>Ydelsen kan anvendes i nogle af de værst medtagne opgange som en mulighed for at holde orden, indtil malerentreprisen kommer.</p> <p>Punktet udgår herefter.</p>
Opsætning af markise over altan	<p>Ansøger er anmodet om at fremsende nærmere information om det ønskede projekt – info ses ikke modtaget.</p> <p>Punktet henlægges og genoptages evt., hvis der kommer henvendelse igen.</p>
Vedr. referater	<p>Pris vedr. anvendelse af studentermedhjælpere til at tage referat af hvert møde undersøges – til opfølgning.</p>
Inspektion af opgange og lejligheder affødt af udtalt madlugt (mistanke om fejl på ventilationsanlæg), Skydebanegade 29 og Istedgade 55	<p>Inspektion er gennemført i begge opgange - ventilationsanlæg kører korrekt. I den ene opgang blev der ikke fundet nogen kilde til lugtsmitte, der er dog mistanke om løbesod i skorsten, der derfor skal påføres forseglere.</p> <p>I den anden opgang fandtes meget tilsmudsede filtre på badeværelse og i køkken fordelt på flere lejligheder. Brev om vedligeholdelsespligt er omdelt til alle beboere i opgangen.</p> <p>Punktet udgår for nu og genoptages, hvis klager henvender sig igen.</p>
Muligheden for selv at skrive til www.skydebanen.dk	<p>Der kan være behov for, at bestyrelsen selv uploader nyheder til www.skydebanen.dk, f.eks. hvis der igen skulle opstå forsyningsudfald som det, vi oplevede fra HOFOR i weekenden i uge 11.</p>

	<p>Webmaster meddeler imidlertid, at den gamle struktur er for sårbar og kompliceret til, at det kan svare sig at udvide kredsen af webmastere.</p> <p>Tilgængelighed tænkes ind i den fremtidige anskaffelse på dette område og i mellemtiden aftales det, at webmaster får sms om behov for upload i situationer, hvor der akut skal informeres om noget.</p>
Klager over støj fra erhvervsdrivende	-
Første møde i juni lægges d. 3. juni – arrangement med Nykredit og SWE.	Mødet d. 2. juni aflyses og erstattes af arrangement d. 3. juni.