

## Opfølgingspunkter for SWE og Bestyrelse, december 2014, referat [www.skydebanen.dk](http://www.skydebanen.dk)

Tilstede 1. december: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede, Morten Friis og Rikke Pedersen (SWE)

Afbud:

Mødets varighed: 16.30-19.30

Tilstede 15. december: aflyst som følge af årsafslutning

Afbud:

Mødets varighed:

**OBS: som følge af stærkt forlænget træffetid (fremmøde i to individuelle byggesager) blev kun SWE-punkterne samt de helt aktuelle/akutte bestyrelsespunkter behandlet på mødet i december.**

	Følgende er blevet besluttet
<b>SWE-punkter</b>	
Generel erfauveksling med SWE - orienteringspunkt	Intro til løsningen bestyrelsesweb er planlagt til januar.
Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	<p>Breve er omdelt – afventer SWEs tilbagemelding vedr. implementering i opkrævningssystem samt opgørelse af udgift til indsatsen. I den sammenhæng er SWE blevet bedt om at orientere om, hvordan vi sikrer, at lejligheder med veto ved salg mister fradrag og overgår til almindelig betaling.</p> <p>SWE: Det er noteret i procedure hos administrator, studenter og overdragelsen, ligesom fradragene rent systemmæssigt er indsat på såkaldt "lejerniveau" i SWE's boligsystem. Dette betyder, at fradragene automatisk ikke overgår til ny andelshaver ved fraflytning og indflytning af ny andelshaver i systemet.</p> <p>Afventer nu tilbagemelding vedr. fakturering af indsatsen, hvorefter punktet kan lukkes.</p>
Overdragelsesprocesser ift erhvervslejere	<p>Status på tiltrædelse af tillæg om, at "konkurrenceklausulen" udgår af kontrakterne:</p> <p>Den sidste erhvervslejer har svaret - SWE laver på den baggrund tillæg til den sidste med afgang af konkurrenceklausul.</p> <p>Afventer tillæg i underskrevet stand fra erhvervslejer, hvor der netop er rykket for svar. SWE fremsender opkrævning ved modtagelse, og punktet kan lukkes.</p>
Langtidsbudget	Det er besluttet på generalforsamlingen via budget at hjemtage ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan

	<p>således, et langtidsbudget kan opstilles.</p> <p>Bestyrelsen har dog på anbefaling fra byggesagkyndige valgt at hjemtage minievaluering af ejendommen i stedet for. Det er ikke tilrådeligt at investere i den mere omfattende tilstandsrapport allerede nu – den tidligere rapport er kun 4 år gammel.</p> <p>Minievaluering igangsat</p>
Jævnlige møder med gadens erhvervslejere	Pt ingen planlagt
Restanceliste	<p>SWE har senest fremsendt listen d. 20. oktober. Der er meget få sager på – kun 8 i alt – og 2 heraf modregnes i salgsprovenu. Sagsbehandling er i gang på de øvrige 6.</p> <p>Listen skal foreligge hver måned, idet bestyrelsen ønsker at kunne støtte proaktivt de steder, hvor der måske er behov for en særlig indsats for at komme ud af en restancesituation. SWE etablerer en klar aftale omkring fast udsendelse af listen.</p>
Indgreb i foreningens centralvarmesystem	<p>Det er aftalt, at vi arbejder med en tydeliggørelse af ansvar mhp at reducere risiko for foreningen mest muligt. SWE har kommenteret retur – bestyrelsen til opfølgning (sagen opfølges med laveste prioritet – dvs. at den viger for sager af mere hastende karakter)</p> <p>Der har i en længere periode ikke været nogen videre aktivitet ift individuelle projekters indgriben i centralvarmesystemet. Punktet udgår foreslås derfor lukket for nu men tages op igen, hvis det skulle blive aktuelt.</p>
Installation til gård vest til drøftelse.	-
Dokumentation for udførelse af byggeri i overensstemmelse med foreningens krav, diverse individuelle byggeprojekter	-
Klage over andelshaver	-
Vedligeholdelse af vinduer	<p>Foreningens byggesagkyndige mener, at beslutningen om ikke at vedligeholde på vinduerne (male vinduesrammer) hviler på dårlig rådgivning og udfordrer beslutningen. Det skal nærmere afklares, hvad der bedst vil kunne svare sig for foreningen.</p> <p>Bestyrelsen til afklaring mhp fremlæggelse af beslutningsoplæg til GF 2015.</p>
Max.pris	<p>Salgspriserne i foreningen er steget stærkt over de seneste to år og nærmer sig nu maksimalprisen. Det kan derfor være nyttigt at orientere om, hvordan denne pris udregnes efter de nye regler.</p> <p>Det er aftalt, at SWE laver et oplæg til bestyrelsen om-</p>

	<p>kring beregningen, som også kan bruges til at lægge på hjemmeside og sendes ud på forespørgsel fra medlemmer.</p> <p>Udkast til pjese er modtaget inkl. præcisering af, at der kommer nye opgørelser på renteswappen i starten af hver måned og, at der således skal betales for et nyt skema, hvis der i tiden mellem indhentelse af nøgleoplysnings-skema (med blandt andet specifikation af beregning af prisen på andelen) og salg er sket ændringer. Ny lovgivning på området er baggrunden for dette og ligger uden for AB Skydebanens og/eller SWEs kontrol.</p> <p>Efter upload af pjese til <a href="http://www.skydebanen.dk">www.skydebanen.dk</a> kan punktet lukkes.</p>
El-tjek ifm afslutning af individuel byggesag mod foreningens fællesareal (i loftsetagen)	-
Boet efter lejer, proces i forbindelse med salg af lejelejlighed	-
Dørtlif. ejerforhold	<p>Det nye anlæg må anses for ejet af foreningen, idet det er foreningen, der har afholdt omkostningerne, og der er ikke opkrævet særskilt hos andelshaverne.</p> <p>Foreningen vurderes derfor også at have vedligeholdelsen på anlægget/dørtelefonerne, herunder fordi der heller ikke fremgår andet i vedtægterne herom.</p> <p>Driften tilrettelægger arbejdsgang omkring test ved fejl. m.v. for at begrænse dyre ud kald til de problemer, der eventuelt måtte opstå.</p> <p>Såfremt der kan dokumenteres, at der er sket skade på anlæg eller dele heraf, som må henføres til en andelshaver, er andelshaveren dog selv forpligtet til at afholde omkostning til udbedring/udskiftning.</p> <p>Overgår til driftens dagsorden og udgår herfra.</p>
Altanrunder: II – 1 årsgennemgang III – invitation af deltagere	<p>Vi har på SWEs anvisning tiltrådt nedskrivning af garantien vedr. runde II. Vi har tilkendegivet overfor PJP, at vi forventer, Kontech bliver gjort bekendt med, hvorfor det har trukket ud med godkendelsen (mangelfuld dokumentation).</p> <p>Vi har udsendt invitation til interesserede i en eventuel runde III og indtil videre modtaget ca. 10 interesse-tilkendegivelser.</p> <p>Punktet fortsætter som altanrunde III</p>
Skift til fastpris på el	Punktet behandles ved et senere møde.

Ved salg af lejlighed konstateres det, at omfattende forandringer ikke er anmeldt og derfor mangler godkendelse	-
Vandskade og afskæring af gasforsyning, hvilken forsikringsdækning kan opnås?	-
SWE-bistand ifm salg af lejlighed ved eksklusion	-
Fransk altan til gård øst, ansøgning fra andelshaver	-

<b>Bestyrelsens punkter</b>	
Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	-
Nyhedsbrev	-
Foreningens udendørsarealer til gadesiden	-
Tema støj	-
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemene Kirke	-
Metro-aktiviteter - orientering	-
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse?	-
Vi vil gerne undersøge beboernes ønsker til vores indsatser. Sammensætningen 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.?	
Projekter	-
Gadefest	-
Driften	-
Klager over støj fra erhvervslejer	-
Opsparing til vedligeholdelsesopgaver	-
Indkøb af ny vaskemaskine til vaskeriet?	-
Ide fra andelshaver: introduktion til nye beboere	-
Hjertestarter på vaskeriet	-
Beslutning om låneomlægning	-
Indsats mod vandskader	-
Ansøgning om "opdatering" af gård	-

Øst til bestyrelsen for gårdlaug øst	
Gennemgang af ledningsnet ifm sammenstyrning v/Skydebanegade 25	-
Konfliktmægling mellem andelshavere	-
Klage over for meget betalt boligafgift	-
Brud på rør til mobilsug	-
Udregning af salgspris	-
Salg af lejelejlighed	<p>SWEs gennemgang af ansvar m.v. ifm salg tidligere på mødet peger entydigt på, at det er nødvendigt at involvere en ejd.mægler i salget.</p> <p>Bestyrelsen gav driften mandat til at tilrettelægge det praktiske forløb omkring salget på baggrund af indhentning af to tilbud fra konkurrerende mæglere, hvor det mest fordelagtige tilbud vælges. Hurtig overtagelse er højt prioriteret.</p>
Opsætning af udhængsskab - henvendelse fra erhvervslejer	<p>Ansøgning fra erhvervslejer er forelagt bestyrelsen.</p> <p>Bestyrelsen har fulgt op overfor erhvervslejer og drøftet en række muligheder. Disse muligheder indebærer umiddelbart et noget mindre skilt og diverse andre justeringer.</p> <p>Erhvervslejer opfordres til at fremsætte justeret ansøgning.</p>
Ansøgning om loftsudvidelse	-
Henvendelser fra andelshaver om vedligeholdelsesindsatser	-
Årsafslutning	-
Eksklusion og tvangssalg	-
Kommunikation fra bestyrelsen	<p>Bestyrelsen drøftede, hvordan vi kunne inddrage foreningens hjemmeside yderligere i f.eks. orientering i aktuelle driftssager, som efterspørges af en enkelt andelshaver.</p> <p>Bestyrelsen har i efteråret sammen med web-master vurderet, om driften kan opdatere direkte på hjemmesiden. Konklusionen blev, at strukturen er for sårbar til, at det umiddelbart skønnes hensigtsmæssigt – webmasters anbefaling understreges af, at vi netop har måttet betale for at genskabe dele af indholdet.</p> <p>Indkøb af et nyt system har længe været på ønskelisten</p>

	<p>- det er imidlertid et større projekt at migrere alt nuværende indhold over på en ny platform, da den nuværende struktur er gammel og sårbar. Vi skal derfor lige have luft til et sådant projekt i driften.</p> <p>Indtil vi har et nyt system, har vi derfor tilbage i efteråret implementeret, at Brian hver eller hver anden fredag gennemgår forsiden af <a href="http://www.skydebanen.dk">www.skydebanen.dk</a> for at sikre et aktuelt indhold. Behov for nedtagning/upload af indhold sendes efter godkendelse til webmaster, der foretager opdateringen.</p> <p>Efter opridsning af de beslutninger, som for nuværende foreligger på området, blev det besluttet, at se effekten af beslutningerne an i en tid. Punktet lukkes herefter og tages op ved behov.</p>
Altaner i stueetagen	<p>En andelshaver i stueetagen har søgt om altan, og bestyrelsen har derfor fulgt op på beslutningsgrundlaget for de ordinære altanrunder.</p> <p>I altanudvalgets oplæg til beslutning om det oprindelige altanprojekt fremgår det, at der ikke etableres altaner i stueplan:</p> <p><a href="http://www.skydebanen.dk/altan/forslagbeskriv.pdf">http://www.skydebanen.dk/altan/forslagbeskriv.pdf</a></p> <p>Andelshaver er underrettet, og punktets lukkes herefter.</p>
Fransk altan til gård øst	-