

Opfølgningspunkter for SWE og Bestyrelse, januar 2014, referat, www.skydebanen.dk

Tilstede 6. januar 2014: Eva Margrethe Madsen, Marie Hindhede, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen

Afbud: Rikke Pedersen (SWE)

Mødets varighed: 16.30-20.30

Tilstede 20. januar 2014: Eva Margrethe Madsen, Marie Hindhede, Rikke Pedersen (SWE)

Afbud: Denis Bowers, Rikke Ludwigsen

Mødets varighed: 16.30-19.00

Orlov: Hanne Müller

Følgende er blevet besluttet

SWE-punkter

Generel erfaudveksling 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. Punktet flyttes til bestyrelsens egen dagsorden.

Forsikringer

Særlige opfølgningspunkter er:

Zacho-Lind:

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.

Konklusion: vi har ret til at blive orienteret om arbejder i kommunens del af vores ejendom, når der er tale om særlige forhold som støj etc. Ellers ikke. Vi har derfor reelt IKKE mulighed for at stille spørgsmål/betinge os væsentlige arbejdsforudsætninger for de planlagte tiltag, før de igangsættes. Vi har derfor kun LILLE ELLER INGEN mulighed for at forhindre eller reducere risiko for, at en skade som den forårsaget af Zacho-Lind kan opstå igen. Hvis en sådan skade opstår igen, kan vi derfor kun håbe, at entreprenør vil vedgå sig ansvaret - vi har til syvende og sidst kun domstolene at gå til, hvis det modsatte er tilfældet.

Vi skal være særligt opmærksomme på – som et lyspunkt – at udbedring efter skader i KOMMUNENS del af vores ejendom IKKE påhviler os. Skulle en skade som den i Zacho-Lindsagen opstå igen, skal vi derfor sikre, at kommunen tager ansvaret for udbedring af alt, hvad der hører til deres del (derfor undersøger vi nu også til

	bunds, om vi har anlagt det korrekte snit mellem kommunen og foreningen i erstatningssagen: se f.eks. udgifter til udbedring af underminering af fortov og vej). Den del af forsikringspunktet udgår herefter. <u>Erhvervslejernes forsikringer:</u> Alle erhvervslejere er tilskrevet omkring den planlagte sondring mellem forhold til individuel forsikring og forhold til forsikring gennem foreningen. SWE følger op. <u>Beboernes forsikringer:</u> Justering af foreningens forsikringsportefølje ift beslutning om at ophøre med at vedligeholde på vinduerne er gennemført. Den nuværende glas- og kummeforsikring er afmeldt og ny tegnet således, dækningsomfanget er korrekt ift den beslutning, der er truffet. Opsigelsen indebærer en besparelse på kr. 37.000 pr. år. Alle andelshavere er tilskrevet inden årsskiftet med besked om, at de ikke længere er omfattet af forsikringen og anbefales at tjekke deres egen forsikring for dækning på glas. Denne del af forsikringspunktet udgår herefter.
Isoleringsprojekt	Afventer termisk fotografering, der kræver stor forskel på temperatur inde og ude... Punktet ikke behandlet på januar-mødet
Overdragelsesprocesser ift erhvervslejere	Ny proces er godkendt (SWE forestår al kontakt til erhvervslejer, der vil afstå). Omkostningsniveau ved denne løsning – som nogle af vores afstående erhvervslejere har udtrykt bekymring over - søges reduceret ved at arbejde med tilpasning af kontrakterne således, de afspejler de eksisterende forhold og ikke indeholder fordyrende – og i en nutidig sammenhæng – unødvendige restriktioner. SWE til opfølgning.
Langtidsbudget	Nyt 10-årsbudget afventer SWE .
Jævnlige møder med gadens erhvervslejere	-
Byggeprojekt, inspektion	-
Restanceliste	Vi rykker for månedens restanceliste samt opfølgning på relevante enkeltsager – SWE er anmodet om at lægge opgaven i permanent fremadrettet proces. Restancelisten udviser i øvrigt særdeles positive taktar – det samlede beløb reduceres hele tiden således, niveauet nu er endog meget tilfredsstillende.

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 2. halvår 2013 har været helt domineret af)... Punktet ej behandlet på januar-mødet.
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). AB Skydebanen har indledt dialog med ny, lovende samarbejdspartner til indsatsområdet. 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. SWE har rykket for status og afventer svar.
Rydning af kælderrum	SWE og Boligkontoret følger op ift oprettelse af de nødvendige kontrakter på ekstra rum m.v.
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 kvalitetssikre det fra Nykredit fremsendte – sikre, 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. SWE har endelig fået hul i gennem til Falck og redegørelse er fremkommet. Nærmere proces omkring ultrahurtig udsendelse aftales.
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 end på kuverten fra SWE. SWE håndterer den videre proces (tjekker folkeregisteradresser på de pågældende andelshavere samt evt. justerer egne registre eller fremsender påmindelser om at normalisere evt. fremlejeforhold etc.).
Dokumentation for udførelse af byggeri i overensstemmelse med for-	-

eningens krav Spørgsmål om hvordan SWE håndterer administratorbesvarelser i forhold til forskellene i boligafgift.	SWE har bekræftet følgende svar: Ift udfyldelse af administratorforespørgslen er der fra konkret forslag (september 2013) blevet gjort proaktivt opmærksom fra SWEs side på situationen omkring boligafgiften (at der arbejdes på en model for håndtering af forskelle, der kan føre til justering af det nuværende niveau i den enkelte lejlighed). I perioden 2010 og frem, hvor der har været kendskab til problemet og arbejdet med løsninger, som endnu ikke har været vurderet af forsamlingen, har SWE ikke kunnet henvise til et beslutningsgrundlag på området. SWE har derfor orienteret om problemstillingen på direkte forespørgsel fra interesserede købere/køberrepræsentanter.
Anvendelse af vedligeholdelseskonto-indestående i lejemål	-
Sag omkring oprydning, vedligeholdelse og klager over lugt fra andelhavers lejlighed	-
Klage over beboer, støj og konfliktskabende adfærd	-
Utæt faldstamme	-
Sag om skjult forældrekøb	-
Gårdlaug Vest – Barnevogne	SWE har kontaktet administrator for gårdlaug Vest og bedt om at indskærpe over for gårdlaugets øvrige medlemmer, at det kun er Skydebanens beboere, der må henstille barnevogne i porten til gård 8 (da der i denne lille gård ikke er noget barnevognsrum). De mange barnevogne, der efterhånden har samlet sig i porten, giver problemer i forhold til at komme igennem med skrald.

Bestyrelsens punkter	
Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	Arbejdsgruppen har været indkaldt til første møde, der blev givet orientering fra mødet.
Budget 2014	Overordnet budgetdrøftelse blev åbnet, sagen behandles på alle møder i foråret.
Altanrunde II - orientering	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.

	Lånedokumenter er tiltrådt, SWE er blevet bedt om at fremlægge tids- og aktivitetsplan for tiltrædelse af gældsbreve, igangsættelse af betaling m.v. SWE oplyser: Aftalegrundlag/gældsbreve mellem altanmodtagere og forening er udsendt til underskrift hos altanmodtagere. SWE mangler trods flere rykkere pt. underskrifter fra 4 altanmodtagere. Der er risiko for, at lånene vil blive reberegnet til indfrielse for de 4's vedkommende, hvis der ikke afleveres underskrevne gældsbreve. Bestyrelsen går derfor nu ind i opfølgningen. Bestyrelsen får tilsendt gældsbreve til samlet underskrift, når muligt.
Nyhedsbrev	Næste udgave forventes til marts – tovholder udpeges.
Foreningens udendørsarealer, step 1	Der gennemføres trimning af beplantning i alle stikgader, opgaven er aftalt med gartner jvnf. budget tiltrådt af gruppen. Gartner er ligeledes blevet bedt om at indsamle juletræer i helligdagene og omdanne til flies som de foregående år. Der planlægges tilplantning af de to resterende stikgader til næste år.
Temaaften om støj	Bestyrelsen har gennem længere tid arbejdet med planer om at tilrettelægge en temaaften om støj. Det meget høje aktivitetsniveau forbundet med andre sager i bestyrelsen gennem 2. halvår 2013 har imidlertid udskudt planerne lidt i tid. Ny tidsplan forelægges af tovholderne, Rikke og Marie. Punktet ej behandlet på januar-mødet.
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemane Kirke	Bestyrelsen har aftalt med fritidshjemmet at tage nyt møde til vurdering af effekten af støjindsatserne. Nyt møde afventer nærmere tilrettelæggelse, idet det undersøges om der fortsat er behov. Bestyrelsen følger nøje udviklingen omkring kirken – der er pt. flere støjklager i spil. Punktet ej behandlet på januar-mødet.
Metro-aktiviteter - orientering	Udvidet arbejdstid er genoptaget og erstatningstilbud fremsendt til de, der kommer i betragtning. Vi er i løbende dialog med tilsynsmyndigheden omkring reduktion af gener fra støj og støv.
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse?	Punktet har gennem en tid ikke kunne blive behandlet som følge af det høje aktivitetsniveau iøvrigt – punktet foreslås udskudt til senere i 2014.
Vi vil gerne undersøge beboernes	

ønsker til vores indsatser. Sammen- sætningen af vores beboere har æn- dret sig meget over de seneste 8-10 år. Hvad lægger de nuværende be- boere samlet set vægt på, hvordan skal der se ud hos os, ønsker bebo- erne øget service på en række områ- der etc. etc.?	Det aftales.
Projekter (orienteringspunkt)	Solceller: Bestyrelsen har stillet spørgsmål til forunder- søgelsen: 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? Vi har fået svar fra Abildhauge. Afklaringspunkter er nu: 1. kan vi opstille investeringsoverblikket givet usikkerhederne fra lovgivning om satser, tilslutningstidspunkt m.v. og 2. hvad er bestyrelsens holdning til de reducerede mulig- heder for loftsudvidelser fremover, som projektet kan indebære? Til videre afklaring.. Projekt portrenovering: Det er besluttet, at projektet igangsættes indenfor den aftalte budgetramme hos foreningens faste tømrer. Denis laver oplæg til et lille skilt til hver port, der i høfli- ge 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... Energirenovering af vaskeriet: igangsætning? Eva har talt med projektets kontaktpersoner blandt beboerne og orienteret om planerne for indkøb af de nye maski- ner. Indkøbet betyder ikke, at der ikke stadig kan gen- nemføres et projekt omkring energirenovering. Det be- tyder blot, at et sådant projekt vil blive noget helt an- det (og have et væsentligt lavere besparelspotentia- le, da de nyindkøbte maskiner allerede er vand- og strømbesparende). Beboerne overvejer for og imod ift fortsat at have et åbent projekt omkring energireno- vering af vaskeriet. Ventilation: de nødvendige indsatser – herunder de budgetterede skift af to store anlæg – er gennemført. Samtlige projekter i 2. halvår 2013 (bemærk: altanrun- de II, projektet omkring individuel vandmåling samt projekt støjdæmpende vinduer er gennemført i 1. halv- år 2013) har som aftalt været sat på hold en tid for at

	kunne overkomme arbejdet med projekt håndtering af forskelle i boligafgift. Det er i den sammenhæng drøftet at skyde resten af projekterne (det drejer sig om 1. diverse arbejder jvnf. tilstandsrapporten, 2. projekt efterisolering, 3. genoprettelse af CTSanlæg samt 4. istandsættelse af trappeopgangene, der afventer gennemgang af el-installationer). Der er ikke truffet beslutning om ny tidsplan.
www.skydebanen.dk (orienteringspunkt)	Afventer - webmaster scanner pt markedet for det rette rammeværktøj.
Gadefest	Der er kommet regnskab, der ser desværre umiddelbart ud til at være tale om en større budgetoverskridelse. 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. Der implementeres i den sammenhæng arbejdsgang på området, der afspejler tilsvarende arbejdsgange gældende for al anden disponering af foreningens midler: budget forelægges bestyrelsen forud for bestilling.
Andelshavernes byggesager, ny samarbejdspartner	Bestyrelsen har tiltrådt afprøvning af samarbejde med ny samarbejdspartner gennem en konkret sag. "Prøvesagen" er en igangværende loftsudvidelse.
AB Skydebanens udearealer	Punktet ej behandlet på januar-mødet AB Skydebanen disponerer i overensstemmelse med gældende driftsmodel i de små gårde ("indhak" i ejendommene på begge sider af Skydebanegade). Vedligeholdelse af de små gårde er pt udlagt til frivillig indsats blandt foreningens medlemmer (bortset fra konkrete opgaver, som varetages fast af AB Skydebanen, drift – renholdelse af porte og nedkørsler til cykelkældre) Bestyrelsen modtager flere og flere henvendelser om faldende og uacceptabel vedligeholdelsesstandard fra beboere og nabeforeninger. Bestyrelsen vil på den baggrund udarbejde oplæg til ny vedligeholdelsesmodel, der varetages af faglært kompetence. Modellen indstilles til foreningens medlemmer på førstkommende ordinære samling. Punktet ej behandlet på januar-mødet
Klager over støj fra erhvervsdrivende	Nabo og erhvervsdrivende fremmødte sammen i Besty-

	relsens træffetid. De respektive behov blev vendt Aftaler blev indgået ift de italesatte behov. Punktet udgår herefter.
Affaldssorteringsordning	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 containerne. Vores implementering er godkendt, punktet udgår.
Skærpet oplysningspligt ved salg af andelsboliger.	Pr. 1. januar træder de nye bestemmelser om salg af andelsboliger i kraft. Bestemmelserne indbærer bl.a. en skærpet oplysningspligt ved salg. SWE administrerer de nye retningslinjer på foreningens vegne og er forespurgt hvilken effekt, de nye regler vil have på f.eks. prisen på administratorforespørgslerne. Afventer svar fra SWE