

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

Tilstede 2. juni: mødet omlagt til arrangement med Nykredit d. 3. juni 2014

Tilstede 16. juni: Eva Margrethe Madsen, Morten Friis, Rikke Ludwigsen og Rikke Pedersen (SWE)

Afbud: Denis Bowers og Marie Hindhede

Mødets varighed: 16.30-19.00

Tilstede 30. juni: Eva Margrethe Madsen, Morten Friis, Marie Hindhede

Afbud: Denis Bowers og Rikke Ludwigsen

Mødets varighed: 16.30-19.00

	Følgende er blevet besluttet
SWE-punkter	
Generel erfauvveksling med SWE - orienteringspunkt	Bestyrelsesweb: der er genfremsendt til alle.
Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	Sagen er overgivet til arbejdsgruppen i projektperioden.
Forsikringer	<p>Særlige opfølgningspunkter er:</p> <p><u>Zacho-Lind/Kommunens forpligtelse til vedligehold af vej og fortovej og herunder foreningens mulighed for at få godtgjort udgifter til brolægger ifm reetablering efter skade:</u></p> <p>SWE har 9. maj 2014 fået svar fra kommunen. De afviser fortsat. Det er SWEs vurdering, at vi ikke kommer videre i sagen, medmindre vi anlægger en sag mod kommunen eller KE (i dag Hofor). Dette vil være særdeles omkostningstungt, herunder set i forhold til beløbet på kr. ca. 38.000, som er dækket af bygningsforsikringen, og at det både i forhold til en sag mod Hofor eller kommunen kan blive svært at løfte bevisbyrden for et ansvar.</p>
Overdragelsesprocesser ift erhvervslejere	<p>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, har vi tilskrevet erhvervslejerne om, hvorvidt de vil være indstillede på at lade vilkårene udgå af deres kontrakter.</p> <p>Brev er sendt til erhvervslejerne – frist den 9. maj. SWE udarbejder tillæg til de, der efterfølgende har tilkendegivet at ønske ændringen.</p>
Langtidsbudget	Nyt 10-årsbudget afventer SWE. Det anbefales at kombinere med vedligeholdelsesposter jvnf. ny tilstands-

	<p>rapport og vedligeholdelsesplan.</p> <p>Det er besluttet på generalforsamlingen via budget at hjemtage nye sådanne – afventer bestilling.</p>
Jævnlig møder med gadens erhvervslejere	Der blev holdt møde med KFUK i onsdags, Eva orienterer fra mødet.
Restanceliste	Varetages nu af Kim og Iben og udsendes hver måned.
Indgreb i foreningens centralvarmesystem	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, punktet ikke behandlet på juni-mødet).
Opfølgning på igangværende byggeprojekter (individuelle)	Det er aftalt, at der skal sættes et møde op med Ole Præst for drøftelse af det videre samarbejde – aftalt til d. 1. juli hos SWE.
Rydning af kælderrum	Fuldmægtig Mette Kruse hos har overtaget sagen hos SWE og er pt. i gang med at tjekke op på opkrævningerne. Mette Kruse fortsætter løbende korrespondance med Brian vedrørende genudlejning mm. af ledige kælderrum.
Installation til gård vest til drøftelse.	<p>Bestyrelse arbejder sammen med SWE og andelshaver på at justere udførelsen således, den bliver forenelig med foreningens krav.</p> <p>Er der modtaget byggetilladelse?</p> <p>Andelshaver ønsker møde med bestyrelsen i sagen, der indkaldes til første mulige tidspunkt, da sagen har trukket langt ud.</p>
Redegørelse fra Falck om uheld ifm service på brandslukkere	<p>De berørte beboere er tilskrevet med kopi af redegørelse fra Falck.</p> <p>SWE har fremsendt krav til Falck for deres stillingtagen/forslag til afregning. Falck har helt klart vedkendt sig ansvar/dækning for krav. Regning for diverse udbedring er sendt til Falck.</p> <p>Sagen kan afsluttes. SWE vil dog gerne beholde den på listen, indtil vi har fået bekræftelse på betalingen fra Falck.</p>
Dokumentation for udførelse af byggeri i overensstemmelse med foreningens krav, diverse sager	<p>Status på dokumentation:</p> <p>En enkelt andelshaver har udestående på udførers attest? Afventer – rykket for svar.</p> <p>Betaling af assistance fra byggesagkyndig: Afdragsordning med en enkelt andelshaver er iværksat. Øvrige er faktureret.</p>
Sag omkring oprydning, vedligeholdelse og klager over lugt fra andels-	-

havers lejlighed	
Klage over andelshaver	-
Gårdlaug Vest – Barnevogne	<p>Der er uddelt breve til de relevante beboere i Skydebånen. Gårdlaug afviste, at det var nogen af de øvrige medlemmer i gårdlauget, der havde barnevogne stående i porten til gård 8.</p> <p>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).</p>
Kvalitet af kælderrum	<p>En andelshaver klager over, at afstanden mellem burets overligger (kælderrummets) og loftet er for stor – man kan kravle over. Andelshaveren har flere gange oplevet tyveri fra sit kælderrum. Hvad er foreningens forpligtelser?</p> <p>SWE mener ikke umiddelbart, at foreningen har forpligtelse til at ændre på kælderrummet. Opbevaringsrum tilbydes som beset.</p> <p>Problemet understreger behovet for til enhver tid at holde døre til trapper samt kældre/lofter aflåst.</p>
Klager over støj fra lejlighed	-
Klage over effekter på fællesareal i gård 6	Gård 6 er opfordret til at afholde fælles gårdmøde således, alle involverede kan drøfte, hvad der er gårdens og skal bevares, og hvad, der evt. skal i privat opbevaring, hvis andelshaver ønsker effekterne bevaret.
Støjproblem mellem erhvervsdrivende og andelshaver	-
Vedligeholdelse af vinduer	<p>Vi ønsker en præcisering af de gældende retningslinjer med SWE.</p> <p>Svar fra SWE:</p> <p>Vedtægternes § 9, som senest er godkendt på GF gælder, dvs. andelshaverne skal selv vedligeholde (alle!) vinduer, indtil foreningen måtte vedtage at udskifte dem.</p> <p>Dette går forud og afløser i det hele, hvad der tidligere er vedtaget på generalforsamlingen i 2012, der lød som følger: <i>Den nuværende vedligeholdelsesplan sættes i bero, og sparede midler bruges til udfasning/udskiftning til nye vinduer, når det vurderes at være nødvendigt.</i> Bestyrelsen er dermed ikke forpligtet af beslutningen på GF i 2012, herunder heller ikke i forhold iværksættelse af opsparring til vedligehold. Dette er også efterfølgende undersøgt med foreningens advokat, Arne Gottlieb fra</p>

	SWE. Det forelægges næste ordinære generalforsamling, om man alligevel ønsker opsparing til vedligeholdelse (selvom der altså ikke er decideret pligt til det).
Vedr. byggesag – opfølgning på dokumentation og afregning for byggesagkyndig indsats.	-
Bestyrelsens punkter	
Opfølgning på GF	Drøftelse af opgaver affødt af GF (fremgår af denne dagsorden)
Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	Drøftelse af nabohøringen (et konkret forslag blev fremført: overgang til aftrapning af fradrag vedr. veto med 20% pr. år i fem år i stedet for et fast beløb pr. år) Eva beder SWE redegøre for fordele og ulemper ved de to forskellige modeller.
Nyhedsbrev	Hvornår kommer det næste? Marie melder sig som tovholder og fremlægger udkast hurtigst muligt.
Foreningens udendørsarealer, step 1	Det overvejes at gå videre med beplantning i de sidste stikgader. Sommerens varme tørre, vejr har imidlertid beskadiget det allerede udplantede, og vanskeliggør nyudplantning. Hvordan sikrer vi, at vores investering i planter ikke bare går tabt, når først vi har plantet ud?
Tema støj	Status fra Rikke? Punktet blev ikke behandlet.
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemene Kirke	Status fra Rikke og Denis? Punktet blev ikke behandlet.
Metro-aktiviteter - orientering	Intet nyt pt. Punktet blev ikke behandlet.
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse? Vi vil gerne undersøge beboernes ønsker til vores indsatser. Sammenligningen 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.?	Hvornår bør vi gennemføre? Punktet blev ikke behandlet.
Projekter (orienteringspunkt)	Projekt portrenovering: skal vi igangsætte opretning af portene (altså al vedligeholdelse ekskl. maling)? Status: Denis laver oplæg til et lille skilt til hver port,

	<p>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>Eva går i dialog med Jesper om tilbud, tidsplan m.v. og erindrer Denis omkring skiltene.</p> <p>Vandmålere: Eva har rykket for endelig rapport og drøfter nærmere med Ole Præst på møde d. 1. juli.</p> <p>Nye opgaver:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vi skal hjemtage ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen. Rapporten og de afledte indsatser skal forholde sig til mulige gevinster ift energimærkning – herunder f.eks. nytten af at foretage yderligere isolering. - vi skal igangsætte analyse af mulighederne for at styre varme i ejendommen eller på anden måde realisere energibetonede gevinster. Analysen skal tage udgangspunkt i de gevinster, som vi tidligere har haft mulighed for at hjemtage i medfør af det eksisterende CTS-anlæg, der nu en tid ikke har været funktionsdygtigt. - Drøfte håndteringen af projekt istandsættelse af trappeopgangene - Tænke proces ift Altanrunde III <p>Listen af opgaver blev ikke behandlet men opstillingen blev taget til efterretning som efterårets opgaveliste.</p>
<p>www.skydebanen.dk (orienteringspunkt)</p>	<p>Det foreslås, at punktet udgår for nu. Ok udgår</p>
<p>Gadefest</p>	<p>Budget og aktivitetsplanlægning – status indhentes fra festudvalget.</p> <p>Bestyrelsen ønsker stram økonomistyring, budget må ikke overskrides.</p>
<p>AB Skydebanens udearealer (gårdside)</p>	<p>Bestyrelsen har indstillet oplæg til ny vedligeholdelsesmodel, der supplerer med faglært kompetence.</p> <p>Modellen blev vedtaget på GF, drøftelse af kontraktindgåelse og eventuelle bemærkninger til første uges indsats.</p> <p>Ingen bemærkninger, et par beboere har klaget over støj og støv fra indsatsen, Eva har taget observationerne op med gartneren, der har justeret udførelsen (f.eks. spulet rent i stedet for blæsning med løvstøvsu-</p>

	ger)
Driften	<p>Vi arbejder med følgende tre indsatser pt:</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. Der har været gennemgang af ejendommen v/driftschef Ahmad og Niels - Eva er i dialog med Administrationshuset for at arrangere opfølgning på inspektionen for bestyrelsen. 2. Fastlæggelse af de koordinationsmekanismer der er behov for mellem drift og bestyrelse. 3. Planlægning af de årlige MUSsamtaler med medarbejderne. <p>Orientering taget til efterretning.</p>
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>
Vedr. referater	<p>Referatopgaven er blevet meget tungere. Bestyrelsen undersøger hvad det vil koste at lade f.eks. studentermedhjælpere tage referater af alle bestyrelsesmøder (boligselskabet FSB kontaktes for evt. at anbefale de dygtige studentermedhjælpere, som man der benytter sig af til at tage tilsvarende referater).</p> <p>Eva til opfølgning, når arbejdet omkring håndtering af forskelle i boligafgift tillader det.</p> <p>Punktet blev ikke behandlet.</p>
Muligheden for selv at skrive til www.skydebanen.dk	<p>Det er aftalt, at vi giver Martin besked, hvis vi vil have noget lagt på akut (ringer og/eller sender sms i tilknytning til mail). Punktet udgår herefter</p>
Klager over støj fra erhvervsdrivende	-
Opsparing til vedligeholdelsesopgaver	<p>Vi har forespurgt SWE om opgaven, der har svaret, at vi ikke er bundet af beslutningen om at gøre det (da der er vedtaget nye vedtægter efterfølgende).</p> <p>Vedr. konklusioner – se ovenfor.</p>
Klage fra Sort Kaffe & Vinyl	<p>Er håndteret med Niels, punktet udgår.</p>
Indkøb af ny vaskemaskine til vaske-riet?	<p>Vi har fået tilsendt diverse statistikudtræk – den videre proces? Punktet blev ikke behandlet</p>
Ide fra Morten Kruger: introduktion til nye beboere	<p>Vi indfører obligatorisk fremmøde i bestyrelsens træffetid 1. mandag i måneden efter, at man er flyttet ind</p> <p>Her hilser man på bestyrelsen og går kort efter ud på gaden, hvor en "følgesvend" står klar til en introducerende tur rundt på ejendommen.</p>

	<p>Følgesvendene er et korps af "gamle" beboere, der melder sig til korpset - Morten står for at sammensætte korpset.</p> <p>Bestyrelsen kommer med et oplæg til de ting, der skal medtages i introduktionen og mødes med Morten efter sommeren for at aftale endeligt.</p> <p>Hvad er bestyrelsens holdning?</p> <p>Bestyrelsen synes, at ideen er fremragende – Eva skriver til Morten.</p>
Vedligeholdelsespraksis – vinduer	<p>Drøftelse af proces og bestyrelsens holdning i spørgsmålet. Eva orienterede om problemstillingen.</p> <p>Vedr. konklusioner – se ovenfor.</p>
Hjertestarter på vaskeriet	<p>Vi tager punktet op på næste møde og forsøger at søge Trygfonden igen.</p>
Duesikring	<p>Tilbud er hjemkommet – drøftelse. Der var enighed om at indhente ekspertudsagn fra Ole Præst.</p>