

Opfølgningspunkter for SWE og Bestyrelse, marts 2014, referat

Tilstede 3. marts 2014: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede

Mødets varighed: 16.30-19.30

Tilstede 17. marts 2014: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede, Bente Hoffmann, Rikke Pedersen (SWE)

Mødets varighed: 16.30-19.00

Følgende er blevet besluttet	
SWE-punkter	
Generel erfauveksling 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 hjælper med input ift til de afklaringspunkter, der er opstået i arbejdet.
Forsikringer	Særlige opfølgningspunkter er: <u>Zacho-Lind/Kommunens forpligtelse til vedligehold af vej og fortov:</u> SWE har kontaktet Center for Vejvedligehold vedrørende muligheden for at få dækket regning til brolægger efter Zacho Lind-sagen. Afventer svar fra kommunen. SWE har rykket kommunen for svar. <u>Erhvervslejernes forsikringer:</u> Alle erhvervslejere er nu forsikret selvstændigt eller gennem foreningen mod egenbetaling. SWE har sørget for opkrævning af årspræmie hos de tilmeldte erhvervslejere pr. 1.4.2014 Foreningens forsikringsmægler arbejder på at få refunderet betaling for dækning af de erhverv, der ikke er forsikret gennem foreningen. SWE til opfølgning.
Isoleringsprojekt	Projektet har den udfordring, at det afsatte beløb ikke er tilstrækkeligt til, at der kan isoleres alle nødvendige steder. Der skal derfor udvælges steder, og det har vist sig vanskeligt at fastlægge objektive udvælgelseskriterier (vi har ikke kunnet påvise entydig sammenhæng mellem stort forbrug og stort spild. Vi har derfor forsøgt os med termisk fotografering, men metoden er for dyr).

	<p>For at være sikker på, at øvelsen batter noget også på en større skala i ejendommens energi-regnskab er det derfor aftalt, at vi sætter dette projekt på pause - med henblik på at få vurderet det samlede behov (i ny tilstandsrapport) og i den sammenhæng en prioritering mellem mulige indsatser.</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 dermed påfører systemet en u hensigtsmæssig stivhed. Og da vilkårenes værdi er særdeles tvivlsomme, tilskriver vi snarest erhvervslejerne om, hvorvidt de vil være indstillede på at lade vilkårene udgå af deres kontrakter.</p> <p>Foreningen betaler for udarbejdelse af tillæg til kontrakter og har i den sammenhæng forhandlet en særlig pris med SWE.</p>
Langtidsbudget	Nyt 10-årsbudget afventer SWE.
Jævnlig møder med gadens erhvervslejere	Der er pt. ved at blive sat møde op mellem KFUK og bestyrelsen – mødet forventes lagt inden sommerferien
Byggeprojekt, inspektion	-
Restanceliste	Restanceliste og opfølgning er fremsendt og drøftet med SWE ved Kim Hansen.
Indgreb i foreningens centralvarmesystem	<p>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 efteråret 2013 indtil videre har været helt domineret af, hvilket nu fortsætter i denne tid, hvor vi går mod GF)... Punktet ikke behandlet på marts-mødet.</p>
Opfølgning på igangværende byggeprojekter (individuelle)	<p>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).</p> <p>Det er aftalt, at der skal sættes et møde op med Ole Præst for drøftelse af det videre samarbejde – SWE forsøger at gå efter onsdage kl. 16.00 i SWE. .</p>
Rydning af kælderrum	Sagen overgivet til Camilla Larsen hos SWE, som er i løbende dialog med Brian. Camilla oplyser, at de snart er nået i mål med henvendelser og opdatering.
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). SWE meddeler kontaktperson til processen.

	SWE foreslår Michael Tarding. Michael skal dog for god ordens skyld godkende, når han er tilbage fra rundrejse. Afventer godkendelse fra Michael Tarding
Redegørelse fra Falck om uheld ifm service på brandslukkere	De berørte beboere er tilskrevet med kopi af redegørelse fra Falck. RPSWE har fremsendt krav til Falck for deres stillingtagen/forslag til afregning. Der er rykket for svar.
Dokumentation for udførelse af byggeri i overensstemmelse med forningens krav	-
Sag omkring oprydning, vedligeholdelse og klager over lugt fra andelhavers lejlighed	-
Klage over beboer	-
Sag om skjult forældrekøb	-
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 for de mange barnevogne, der er opstillet i porten).
Klager over høj musik og cigaret-skodder fra beboer	-
Henvendelse om utidssvarende el-installationer	-
Ny formulering til standardfremlejekontrakt §11?	SWE anbefaler ikke at sætte den pågældende tekst ind i standardlejekontrakten, punktet udgår.
Fejl i varmeregnskab	Det blev aftalt, at der laves automatisk afdragsordning over 3. mdr. på beløb på kr. 4.000 eller derover. Hvis øvrige beboere henvender sig, vil bestyrelsen håndtere situationen ad hoc.
Tidsplan for GF	Det blev aftalt, at Eva opsætter tidsplan for GF og fremsender til Rikke hurtigst muligt.
Bestyrelsens punkter	
Bente indtræder som suppleant	Stort velkommen til Bente
Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	Oplæg til redegørelse forelå til mødet d. 10. marts, input til nødvendig revision er afgivet og næste møde bliver d. 24. marts 2014. Givet behovet for nødvendig inddragelse af beboere til kommentering af redegørelsen udsættes aflevering af redegørelsesproduktet til 1. maj. Forsinkelse meddeles i nyhedsbrev. Orientering taget til efterretning.
Budget 2014	Sagen behandles på alle møder i foråret.
Altanrunde II - orientering	Bestyrelsen får tilsendt gældsbreve til samlet underskrift hurtigst muligt, når der er afklaring med de sidste

	<p>4, som afventer underskrift (SWE forsøger sig nu med opfølgning på mail og mobil overfor de 4). Status på punktet blev ikke nået, mens SWE var til stede i mødet - Eva følger op skriftligt.</p>
Nyhedsbrev	Marie er tovholder, udgivelse primo marts.
Foreningens udendørsarealer, step 1	<p>Der er gennemført trimning af beplantning i alle stikgader. Vi afventer nu endelig timerapportering – alle overvejer, om vi har kommentarer til leverancen og melder ind indenfor få dage.</p> <p>Der overvejes tilplantning af de to resterende stikgader, budget for aktiviteterne fremlægges til gruppens vurdering forud for enhver bestilling.</p>
Tema støj	Produktet af aktiviteten bliver en folder med gode råd omkring støjreduktion. Udgivelse omkring 1. maj. Marie og Rikke orienterer løbende om fremdrift.
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemane Kirke	<p>Der vurderes pt ikke at være akut behov for opfølgende møde med fritidshjemmet, vi følger op på kopi af nøgle til den nye hængelås til svævebanen.</p> <p>Bestyrelsen følger nøje udviklingen omkring kirken – der er pt. flere støjklager i spil. Bestyrelsen sender bekymringshenvendelse til Københavns Kommune samt deltager i det møde, som ejerforeningen Sdr. Boulevard 34-36 har sat op med præsten.</p>
Metro-aktiviteter - orientering	<p>Vi er i løbende dialog med tilsynsmyndigheden omkring reduktion af gener fra støj og støv – intet nyt på den front.</p> <p>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.</p>
<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 iverigt – punktet foreslås udskudt til 2014.</p> <p>Det aftales – bliver på listen.</p>
Projekter (orienteringspunkt)	Solceller: Vi kan ikke opstille business case på investeringen (som følge af usikkerhederne fra lovgivning om satser, tilslutningstidspunkt m.v.). Det er besluttet, at vi ikke går videre, før man kan opstille business case for investeringen – til den tid kan vi evt. udbyde projektet

	<p>til beboere, der måtte være interesserede i at danne en gruppe omkring det.</p> <p>Projekt portrenovering: Det er besluttet, at projektet igangsættes indenfor den oprindelige budgetramme hos foreningens faste tømrer. Det blev vedtaget at afvente igangsætning til efter Distortion?</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>Energirenovering af vaskeriet: Investeringen i nye maskiner har reduceret det miljøforbedrende potentiale betragteligt. Punktet udgår.</p> <p>Ventilation: Der er budgetteret med skift af to store anlæg i 2014.</p> <p>Vandmålere: forsøgsperioden er slut, og det blev aftalt, at bede en teknisk rådgiver redegøre for forløbet, udfaldet samt den videre anbefaling. Eva har kontaktet Abildhauge og anmodet om, at de foretager evaluering (og herunder afgiver pris på ydelsen).</p> <p>Følgende 2013-projekter er udskudt som følge af projekt håndtering af forskelle i boligafgift (og andre årsager): 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). 1 og 2 forventes plansat ifm ny tilstandsrapport – 3 og 4 er prioriteret i budget 2014</p>
www.skydebanen.dk (orienteringspunkt)	Afventer - webmaster scanner pt markedet for det rette rammeværktøj.
Gadefest	Den sædvanlige arbejdsgang for disponering af foreningens midler implementeres med festudvalget v/Bente på sidste møde i marts (budget forelægges bestyrelsen forud for bestilling). Rammen på kr. 125.000 skal ubetinget overholdes.
Andelshavernes byggesager, ny samarbejdspartner	Bestyrelsen har tiltrådt afprøvning af samarbejde med ny samarbejdspartner gennem en konkret sag. Vi tager snarest møde med ny samarbejdspartner for at evaluere på prøven, det anbefales at gå videre. Møde er aftalt til tirsdag d. 18. marts kl. 16.30 på boligkontoret – for alle i bestyrelsen, der har mulighed.
AB Skydebanens udearealer (gård-	Bestyrelsen modtager flere og flere henvendelser om

side)	<p>faldende vedligeholdelsesstandard i de små gårde.</p> <p>Bestyrelsen vil på den baggrund udarbejde oplæg til ny vedligeholdelsesmodel, der supplerer den nuværende model med faglært kompetence. Modellen indstilles til foreningens medlemmer på førstkommende ordinære samling.</p>
Driften	<p>Spørgsmål, der arbejdes med lige nu:</p> <p>1: målsætningen om også fremover at køre optimalt: Vi har fremsendt oplæg til servicetjek af vores driftsorg. til Rasmus Juul-Nyholm.</p> <p>2. Hvilke koordinationsmekanismer er der behov for mellem drift og bestyrelse? Drøftelse og eventuel justering.</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>
Ekstra trapperengøring i nr. 25	<p>Der er gennemført hovedrengøring af hovedtrappen i nr 25 som led i at vurdere, om en sådan ydelse måske kan sættes ind i nogle af de værst medtagne opgange som en mulighed for at holde orden, indtil malerentreprisen kommer.</p> <p>Den, der har klaget over hovedtrappens tilstand, har været meget tilfreds med ydelsen. Punktet udgår herefter.</p>
Ansøgning om montering af markise på mur	-
Vedr. referater	<p>Vi har nu prøvet en enkelt gang, at vi ikke har kunnet leve op til kravene vedr. referat. Omstændighederne har været ekstraordinære, men det kan ske igen, da 1. referaterne bliver længere og længere (opgaven bliver mere og mere omfattende og er senest udvidet med ref. til hjemmesiden), og 2. da der bliver mere og mere arbejde med at foretage den daglig besvarelse af beboernes henvendelser til bestyrelsesmailen (som sammen med dagsorden/referat er de ekstraopgaver, der ligger i formandsrollen lige nu til forskel fra de øvrige bestyrelsesmedlemmer).</p> <p>Vi har fået et godt tip fra en stor almennyttig boligorganisation om at bruge studentermedhjælpere til at tage referater af alle bestyrelsesmøder. Det gør man i denne organisation, og det fungerer virkelig godt.</p> <p>Der var stemning for at undersøge pris m.v. – Eva til opfølgning.</p>

Væltet hegn i gård 6	AB Skydebanen udbedrer – sagen overgivet til Brian/drift.
Støjproblem mellem erhverv og beboer	-
Inspektion af opgange som følge af madlugt i opgang og lejligheder (mistanke om fejl på ventilationsanlægget)	Afventer rapport fra BS aircondition
Muligheden for selv at skrive til www.skydebanen.dk	Vi aftalte, at Eva kontakter webmaster mhp at skabe muligheden for, vi selv kan skrive på forsiden af www.skydebanen.dk , hvis der igen skulle opstå forsyningsudfald som det, vi oplevede fra HOFOR i weekenden i uge 11.