

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

Tilstede 6. oktober: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Morten Friis og Rikke Pedersen (SWE)

Afbud: Marie Hindhede

Mødets varighed: 16.30-19.30

Tilstede 20. oktober: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede og Morten Friis

Afbud:

Mødets varighed: 16.30-18.30

	Følgende er blevet besluttet
SWE-punkter	
Generel erfauveksling med SWE - orienteringspunkt	Planlægning af intro til løsningen bestyrelsesweb? Afventer november eller efter nærmere aftale, når det passer ind, og der er fuldt fremmøde.
Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	Aftaler om proces for operationalisering af det vedtagne forslag? SWE opkræver ny boligafgift samt udarbejder udkast til brev(e) til alle andelshavere med oversigt over deres betalinger næste år iht. den vedtagne ordning. Det blev aftalt, at SWE sender procesforslag samt prisoverslag for deres bistand i den forbindelse til bestyrelsens godkendelse.
Overdragelsesprocesser ift erhvervslejere	Besvarelse ift tillæg om, at "konkurrenceklausulen" udgår af kontrakterne ses fortsat ikke modtaget fra en enkelt af erhvervslejerne. Den pågældende er rykket for svar.
Langtidsbudget	Det anbefales at kombinere langtidsbudgetlægning med vedligeholdelsesposter jvnf. ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan. Det er besluttet på generalforsamlingen via budget at hjemtage nye sådanne – afventer bestilling. Bestyrelsen afklarer, om det kan svare sig at hjemtage nye eller blot supplere og opdatere de eksisterende (da de er udført for relativt nylig).
Jævnlig møder med gadens erhvervslejere	Pt ingen planlagt
Restanceliste	SWE har senest fremsendt til første møde i september. Den kommenterede udgave var herefter ved en fejl ikke tilsendt bestyrelsen. Dette er nu sket, og bestyrel-

	sen følger op. 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. Der er meget få på listen som et resultat af det stadige fokus på dette indsatsområde.
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) Der er meget lav og spredt aktivitet på dette indsatsområde her i 2014, det foreslås derfor at lade punktet helt udgå, indtil beboerne eventuelt rejser en efterspørgsel på ny.
Dokumentation for udførelse af byggeri i overensstemmelse med foreningens krav, diverse individuelle byggeprojekter	-
Sag omkring oprydning, vedligeholdelse og rengøring som følge af klager over lugt fra andelshavers lejlighed	-
Klage over andelshaver	-
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 henstillet i porten). Vi gennemfører oprydning i barnevognsrum i løbet af vinteren inkl. porten til gård 8. Hvis vi kan frigøre plads andre steder, skal barnevognene i porten i gård 8 henvises dertil. Driften følger op – punktet overgår herefter til driftens dagsorden.
Vedligeholdelse af vinduer	Den vedtagne praksis indebærer, at andelshaverne vedligeholder <u>alle vinduer inkl. beslag m.v.</u> jvnf vedtægterne § 9, indtil foreningen måtte vedtage at udskifte vinduerne. Den beslutning afløser tidligere beslutninger på området – f.eks. er retningslinjerne om opsparing til nye vinduer derfor afløst af det nu vedtagne. Der bør orienteres om dette på næste GF således, det er klart for alle, og så medlemmerne kan reagere på det, hvis de mener,

	det skal være anderledes. I tilknyt hertil behandler bestyrelsen input fra foreningens faste byggesagkyndige, der mener, at beslutningen om ikke at vedligeholde på vinduerne (male vinduesrammer) hviler på dårlig rådgivning. Rådgivningen er ydet af et konkurrerende ingeniørfirma til det på daværende tidspunkt nedsatte grønne udvalg, og henset til input fra foreningens faste byggesagkyndige bør det nærmere afklares, hvad der vil stille foreningen bedst.
Vedr. individuel byggesag - dokumentation og betaling for byggesagkyndiges indsats	-
Max.pris	Vi nærmer os så småt salg til max.pris, det kan derfor være hensigtsmæssigt at forny kommunikationen om, hvordan denne beregnes. SWE sender orientering om, hvordan max.prisen udregnes i form af en et-sides-oplæg til bestyrelsen, som også kan bruges til at lægge på hjemmeside og sendes ud på forespørgsel fra medlemmer.
El-tjek ifm afslutning af individuel byggesag mod loftet på foreningens fællesareal	-
Mellemværende med Greyheads, rengøringsfirma	Vi har to gange måtte tilkalde elektriker til et defekt display på vaskeriet – mistanken retter sig mod rengøringen og anvendelse af for meget vand på displayet, men det kan ikke eftervises. Vi har foreslået at ordne sagen i mindelighed ved at betale den første regning, mens Greyheads kan tage sig af den næste jf. mail til SWE af 10. september. Dette er aftalt, og punktet udgår
Klage over fremlejer	-
Boet efter lejer, proces i forbindelse med salg af lejelejlighed	-
Klage over gøende hund, nabomægling m.v.	-
Dørtløse ejerforhold	Vi har forespurgt SWE omkring ejerforholdene ift dørtelefonerne, idet vi vil være sikre på, at får tilrettelagt driften korrekt omkring dette indsatsområde. SWE svarer, at det som udgangspunkt er foreningens ansvar. SWE undersøger dog for god ordens skyld ejerskabet og vender tilbage.
Bestyrelsens punkter	

Projekt håndtering af forskelle i boligafgift	Se ovenfor vedr. aftaler.
Nyhedsbrev	Morten har sendt udkast til drøftelse – Eva har suppleret.
Foreningens udendørsarealer til gadesiden	Vi har aftalt at gå videre med beplantning i de sidste stikgader. Indsatsen i stikgaden mod Sdr. Boulevard har ikke haft den forventede langtidsvirkning - vi sonderer vedr. pris m.v. hos anden udfører end den sædvanlige samarbejdspartner. Det bringes i forslag at spørge den nye gartner i de små gårde – det blev besluttet at evaluere årets indsats med den pågældende til december og der vurdere, om vi vil gå videre i dette regi.
Tema støj	Til opfølgning efter XGF.
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemane Kirke	Rikke har været i dialog med Vestervang om støj og manglende aflåsning af port. Det blev aftalt, at vi nu afventer udspil fra institutionen. Ingen særlige actions pt.
Metro-aktiviteter - orientering	Metroselskabet er tilskrevet om mulighederne for at fejre TBM-Evas ankomst og nedsænkning på Sdr. Boulevard. Afventer svar.
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse? Vi vil gerne undersøge beboernes ønsker til vores indsatser. Sammenlægnings 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.?	Bestyrelsen lægger en plan for gennemførelse i 2015.
Projekter (orienteringspunkt)	Projekt portrenovering: Eva går i dialog med tømrer om tilbud, tidsplan m.v. Ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen: afløses af minievaluering af ejendommen, 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. Indsatsen skydes til 2015 således, vi har mulighed for at gennemføre i god

	ro og orden Istandsættelse af trappeopgangene: afhænger af mini-evaluering, som vi derfor afventer. Altanrunde III: invitation udsendes samtidigt med brev om boligafgift.
Gadefest	Vi afventer stadig regnskab, som Birgit, SWE opstiller.
Driften	Det blev aftalt at tage punktet om stadig optimering af driften op som en indsats i 2015. Beholdes på listen
Skærpet oplysningspligt ved salg af andelsboliger	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.
Vedr. referater	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). Eva til opfølgning, når arbejdet omkring håndtering af forskelle i boligafgift tillader det.
Klager over støj fra erhvervsdrivende	-
Opsparing til vedligeholdelsesopgaver	Vi skal afgøre, om vi ønsker at gøre det. Drøftelsen kan til en start gå på procestilrettelæggelse. Punktet blev ikke behandlet
Indkøb af ny vaskemaskine til vaskeriet?	Driften indsamler info til videre afklaring. Beslutningsgrundlag udarbejdes således, det foreligger til mødet 03.11.2014.
Ide fra andelshaver: introduktion til nye beboere	Vi har på andelshavers ide aftalt at indføre obligatorisk fremmøde i bestyrelsens træffetid 1. mandag i måneden efter, at man er flyttet ind. Her hilser man på bestyrelsen og går kort efter ud på gaden, hvor en "følgesvend" står klar til en introducerende tur rundt på ejendommen. Følgesvendene er et korps af "gamle" beboere, der melder sig til korpset – "hverveskrivelse" omdeles med referat af XGF 02.10.2014 til alle andelshavere. Nye naboer indkaldes første gang pr. 1. november 2014 til første træffetid i november. Indkaldelse er gået til SWE, der udsender pr. mail til de 7 familier, der tilflytter pr. 1. november 2014. Bestyrelsen kommer med et oplæg til de ting, der skal medtages i introduktionen. Marie har begået udkast,

	Eva har suppleret og alle i den samlede bestyrelse har drøftet sagen. Det blev aftalt, at Marie samler de inputs, der er kommet og gennemskriver i weekenden uge 43.
Hjertestarter på vaskeriet	Morten søger Tryg Fonden. Status? Punktet blev ikke behandlet
Duesikring	Er der indhentet referencetilbud? Til opfølgning i driften til foråret – udgår herfra.
Beslutning om låneomlægning	SWE anmoder om fuldmagt til at gennemføre den af Nykredit foreslåede låneomlægning (konvertering) – kan bestyrelsen tiltræde forslag udsendt pr. mail 19.10.2014? Bestyrelsen tiltrådte forslaget om at give SWE fuldmagt jf. mail af 19.10.2014.
Udlån af beboerlokalet til fredagsbar for ledige, henvendelse fra andelshaver	En andelshaver ønsker at stable en fredagsbar for ledige på benene, hvor temaet er netværk og kompetencer. Til brug for det første møde i netværket ønsker andelshaver at forespørge på muligheden for at bruge beboerlokalet en enkelt eftermiddag/aften til nedsat pris eller gratis. Bestyrelsens holdning: Hvis det kun drejer sig om en enkelt dag, er der opbakning til ideen.
Skift af ventilatorer	BS aircondition har foretaget deres anbefaling omkring, hvor de to skift skal foretages. Vi følger denne anbefaling og punktet udgår herefter.
Indsats mod vandskader	Vi arbejder med at stille helt skarpt på det nødvendige investeringsomfang for at kunne sikre gevinsten af vores investering i højt vandlukker. Afventer fortsat svar – vi beder byggesagkyndige gå ind i sagen.
1-års gennemgang på leverancer, altanrunde II	Orientering om udeståender pt. Sagen er i uge 42 overgivet til SWE. Afventer svar.
Brian på barsel	Brian holder de sidste 4 ugers barsel med fuld løn (op til sit timetal) som følger: uge 41-43: torsdag d. 9 til og med onsdag d.22. oktober. uge 46 og 47
Ansøgning om "opdatering" af gård øst til bestyrelsen for gårdlaug øst: behandling i AB Skydebanens bestyrelse	Orientering til AB Skydebanens bestyrelse om projektet er tidligere foretaget og holdninger fra bestyrelsen indsamlet.

	Gårdlaugsbestyrelsen har behandlet bl.a. input fra AB Skydebanen, og Marie orienterede fra behandlingen i gårdlaugsbestyrelsen. Bestyrelsen vurderede herefter påny, hvad der på vegne af AB Skydebanens medlemmer kan gives opbakning til. Der er opbakning til omlægning af området bag ejendommene til Sdr. boulevard således, de to plæner kommer til at hænge sammen, og der er ligeledes opbakning til at opgradere til moderne drivhus samt nye højbede (ud fra en forståelse af, at der er tale om en udstrækning af "køkken-haven" svarende til den nuværende). Disse to aktiviteter ses som en justering af det rekreative areal med henblik på endnu bedre at kunne understøtte rekreative formål. Der er ikke opbakning til at inddrage yderligere areal til opbevaring – herunder af cykler - mulighed for at udvide eksisterende skure skal undersøges først. Der henvises endvidere til de mange cykelstativer, som det vil være muligt at etablere på Sdr. Boulevard, når der reetableres efter Metrobyggeriet. Det skønnes ikke hensigtsmæssigt at træffe beslutning om yderligere inddragelse af areal til opbevaring, når der om 1 til 2 år er helt nye muligheder for cykelparkering umiddelbart foran ejendommene til Sdr. Boulevard.
Kaotiske adgangsforhold til Skydebanegade	Københavns Kommune er på andelshavers opfordring tilskrevet om kaotiske adgangsforhold for ambulance og brandvæsen. Vi afventer svar.
Gennemgang af ledningsnet ifm sammenstyrtnings v/Skydebanegade 25	Der er kommet afrapportering fra tv-inspektionen pr. mail. Hele den relevante del af ejendommens ledningsnet - for Skydebanegade nr. 25 - har været gennemfotograferet, og der er ingen mulighed for udtrængen konstateret. Visuel inspektion ovenfra ved sammenstyrtningerne - såvel i gården som foran gadedøren til nr. 25 - over den påbudte periode viser dertil ingen aktivitet. Der kan foretages reetablering – såvel til gade- som til gårdside. Obs, gadeside skal bekostes af Københavns Kommune.