

## Opfølgingspunkter for SWE og Bestyrelse, december 2015, referat [www.skydebanen.dk](http://www.skydebanen.dk)

Tilstede 7. december 2015: Eva Margrethe Madsen, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede, Denis Bowers og Morten Friis

Afbud: Rikke Pedersen, SWE **OBS: kun træffetid og "akutte" bestyrelses-punkter**

Mødets varighed: kl. 16.30-18.30

Tilstede 14. december 2015: Eva Margrethe Madsen, Marie Hindhede, Denis Bowers og Morten Friis.  
**OBS: kun træffetid, drifts- og bestyrelsespunkter**

Afbud: Rikke Ludwigsen

Mødets varighed: kl. 16.30-19.00

	<b>Følgende er blevet besluttet</b>
<b>SWE-punkter</b>	
Jævnlig møder med gadens erhvervslejere	<p>Pt ingen planlagt – dog møder i driften. Vedr. problemer med tøjcontainer i KFUK er det indtil videre aftalt, at vi går i dialog om at sætte skilt op om, at tøj, der smides ved siden af containeren, vil blive kasseret. KFUK kontaktes i øvrigt hver gang, der er problemer med tøj på fortovet.</p> <p>Skiltene er nu blevet opsat i form af klistermærker på containeren, vi afventer vedr. effekten. Ved klager over tøj på fortovet beder KFUK om, at der medsendes billeder.</p>
Individuelle byggesager	-
Altanrunde III	<p>Der er 21 bindende tilsagn inkl. betaling - leveranceoversigt er fremsendt fra SWE 1. juni 2015 (<a href="mailto:sh@swe.dk">sh@swe.dk</a>). Der er fremsendt opdateret oversigt d. 27. oktober 2015</p> <p>De 21 har fået besked om, at der etableres altanrunde.</p> <p>Tilbud til lejerne afventer valg af teknisk rådgiver, der kan foretages, når 5-årsgennemgang efter altanrunde I er afsluttet.</p> <p>Tiltrædelse af afslutning af 5. årsgennemgang er sket på mødet 2. november 2015, hvorefter SWE har udsendt aftaleudkast til mulige samarbejdspartnere ift teknisk rådgivning.</p> <p>Sammenstilling af tilbud fra mulige tekniske rådgivere er fremsendt til bestyrelsen ved mail af 22. december 2015. Endeligt valg foretages på møde d. 4. januar 2016.</p>

<p>Arbejdsgang omkring overdragelser</p>	<p>Det er aftalt, at fejl og mangler konstateret ved fraflytningssyn fremover deles op i to kategorier: 1) markeret med stjerne skal udbedres ifm. overdragelsen, og der foretages således tilbagehold i købesummen, hvis ikke der foreligger dokumentation for udbedring ved afregning 2) ikke markeret med stjerne kan give fradrag i købesummen (køber overtager ansvaret og kan selv bestemme om der skal ske udbedring). De stjernemarkerede kategorier er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El- og VVS-tjek.</li> <li>• Forhold omkring emhætter.</li> <li>• Manglende kommunale godkendelser.</li> <li>• Fuger og fliser på badeværelser.</li> <li>• Øvrige forhold hvor Lisbeth vurderer det nødvendigt at foretage omgående udbedring.</li> </ul> <p>For at sikre ”motivationen” hos andelshaverne til at foretage udbedring af de stjernemarkerede forhold, kan det overvejes at foretage et fast tilbagehold i købesummen på ml. 50-80.000 i hver enkelt handel – hvor beløbet så først afregnes, når der foreligger dokumentation for udbedring af samtlige stjernemarkerede forhold. Indtil videre har bestyrelsen ikke besluttet sig for at gå videre med dette, og det er besluttet at køre uden en tid for at vurdere, om det i det hele taget er nødvendigt.</p> <p>Punktet udgår herefter.</p>
<p>5 årsgennemgang</p>	<p>5 års-gennemgangen er tiltrådt på mødet d. 2. november 2015 og givet med Rikke retur til SWE.</p> <p>Primo december har SWE meddelt, at dokumentet er bortkommet - vi har underskrevet på ny d. 14. december og bedt SWE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- informere PJP om bortkomsten af dokumentet samt</li> <li>- sikre, at dokumentet sammen med log bliver gemt på altanrunde I-sagen.</li> </ul> <p>Punktet kan nu lukkes og udgå herfra.</p>
<p>Aftaler om reklameplads i vinduerne i beboerlokalet</p>	<p>Der er udsendt skrivelser til de erhvervsdrivende for at vurdere interessen for at udstille i vinduer til beboerlokalet, og efter udløb af fristen 1. oktober 2015 har Brian opstillet oversigt over de interesserede.</p> <p>Bestyrelsen har herefter opstillet forslag til, hvordan vi kan vælge plads til de enkelte, og hvad de fremadrettede lejevilkår, pris mm. skal være. Oplægget er tiltrådt på møderne i december.</p>

	<p>Brian er anmodet om implementering, punktet overgår til driften.</p> <p>Et resultat af dialogen med erhvervslejerne er bl.a., at lejere af beboerlokalet fremover ikke må nedtage eller tildække panelerne i vinduerne. Brian sikrer implementering i lejevilkårene for beboerlokalet.</p>
Ny aftale med YouSee	<p>Der er kommet nyt oplæg fra YouSee med beskrivelse af indholdet i en ny aftale. Aftalen indeholder tilbud om besparelser, bindingsperiode på 1 år etc., men samtidigt oplæg til, at administration af tilmeldinger skal foretages af ejd.administrator (hvilket pålægger foreningen nye udgifter).</p> <p>Det nye oplæg drøftes på mødet i januar.</p>
Særligt vedligeholdestillæg - erhvervslejerne	<p>De erhvervslejemål, der har produktionsomstændigheder, der særligt øger slid på foreningens ejendom, bør betale et særligt vedligeholdestillæg. SWE melder tilbage, at sådanne forhold vil være tænkt ind i den seneste varslings af markedsleje i 2009.</p> <p>SWE peger på, at foreningen kan overveje at arbejde med endnu en varslings af markedsleje. For eventuel vurdering af mulighederne for ny varslings af markedsleje bør en professionel erhvervsmægler kontaktes.</p> <p>Bestyrelsen overvejer – bør dette undersøges eller henlægges til senere undersøgelse?</p>
Manglende brandsikring ifm ombygning	-
Ulovlig nedtagning (delvis) af bærende væg	-
Gård øst – formel anvisning	<p>Der er afholdt ekstraordinær generalforsamling i gård øst til valg af (ny) bestyrelse, hvorefter den nye bestyrelse skal have afklaret proceduren omkring styring af driften, udvikling, godkendelse af regninger, opfølgning af budget mm. med Toft Administration.</p> <p>SWE har angivet nødvendig opfølgning overfor gårdlaugets administrator, herunder fremsendelse af referat fra den ekstraordinære generalforsamling.</p> <p>Vi bør se referat af XGF, før vi kan afgøre, hvordan vi ønsker at følge op i sagen. Rikke efterlyser referat hos administrator for gårdlauget endnu engang.</p>
Klage over loft i badeværelse	-
Ulovlig emhætte	-
XGF vedr. salg af erhvervsandele	XGF er afholdt, og den endte med at beslutte at give mulighed for omdannelse af erhvervsandelen Puste-

	rummet til bolig, hvis de rette omstændigheder talte for det.
Fremleje af erhvervslejemål	Referat er lagt på hjemmesiden – punktet udgår. SWE og bestyrelsen har samarbejdet med erhvervslejer om at formalisere forholdet. Sagen er afklaret og dokumenteret.
Ulovlig fjernelse af stolpe til tagkonstruktion	-
Klager over støj fra erhvervslejer	-
Salg af lejelejlighed	SWE sikrer: 1. at eventuelle fejl/mangler samt udestående tilladelser til installationer, der er udført i lejerens periode i lejligheden, bringes i orden for lejers regning 2. at ejd.mægler fremsender oplæg til formidlingsaftale
Klage over støj – indkaldelse til nabo-samtale	-
Nyhedsbrev	-
Opfølgning i byggesag	-
<b>Bestyrelsens punkter</b>	
Nyhedsbrev	Der er udsendt nyhedsbrev i december 2015.
Tema støj	Vi satser på udgivelse af nyhedsbrev ca. hver 3. måned. Følges op som tema i løbet af 2015. Er italesat i beretning på GF, følges op af andre initiativer. Der er senest lavet nyhedsbrev og artikel på hjemmesiden om emnet.  Bestyrelsen ønskede, at "velkomstproduktet" bliver gennemskrevet for diverse observationer omkring støj (og andet relevant som f.eks. anvendelse af storskralderum), som bestyrelsen har gjort sig gennem 2015. Efter implementering skal produktet forelægges for og drøftes i bestyrelsen på ny. Til opfølgning.
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemene Kirke	Der er kommet afklaring omkring tilrettelæggelsen af "fremtidens fritidsklub" – Rikke har arrangeret nyt møde med Vestervang i den anledning.  Ny mødedato er d. 1. december. Rikke og Eva har været afsted. Meldingen var, at der ikke sker ændringer i brugergruppe og/eller åbningstid de første 3 år. Bør der ske yderligere her og nu – bestyrelsen overvejer.
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse?	Bestyrelsen lægger en plan for gennemførelse i 2015.
Vi vil gerne undersøge beboernes ønsker til vores indsatser. Sammen-	

sætningen 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

- Istandsættelse af trappeopgangene. Abildhauge er teknisk rådgiver. Entreprenør er Peter Maler som anbefalet af Abildhauge (billigste tilbud, gode referencer og kan holde tidsplanen).

Der er afholdt opstartsmøde, og referat er udsendt. Vi er startet med prøveopgang Sdr. Boulevard 28 mandag i uge 47. Boligkontoret har sørget for orientering og varsling til alle beboere.

Der udsendes herefter referat til bestyrelsen fra de ugentlige byggemøder.

Bestyrelsen har på møde i december taget stilling til, om hoveddøre skulle være brune på indersiden eller hvide. Brun blev valgt, da hvid er for sart og fremstår beskidt i løbet af meget kort tid.

Hoveddørene males brune på indersiden, når det lidt varmere vejr sætter ind.

- Portrenovering:

Portene klargøres funktionelt til at indgå i malerentreprisen ift hovedtrapperne. Indsatsen kører som ekstrarbejder i malerentreprisen. Bestyrelsen har tidligere tiltrådt tilbud, Eva har foretaget bestilling hos leverandør. Udførelse lægges i marts – nærmere tidsplan afhandles.

- Altanrunde III

Der er afgivet 21 bindende tilsagn, alle har fået besked om, at der bliver en runde. Se i øvrigt ovenfor.

Tilbud på teknisk rådgivning vedr. altanrunde III er sammen med anbefaling fremsendt fra SWE d. 22. december 2015. Bestyrelsen vælger på første møde i 2016 - samarbejdet med teknisk rådgiver bør starte med en gennemgang af læringspunkter fra altanrunde I og II.

Da det således samlet set har trukket meget længe ud med igangsætning af runde III, er SWE bedt om at udarbejde statusorientering til rundens deltagere.

- CTS: 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 fuldt funktionsdygtigt. Afvikles i 2016 – bliver på listen. I den mellemliggende periode etableres manuelle work arounds. Denne status er oplyst på OGF 2015 – der var ikke bemærkninger hertil.

Obs: lynnedslaget d. 4. august 2015 har afstedkommet en ny situation, da CTSanlægget er blevet ødelagt ifm denne skadesepisode. Vi får et beløb for det gamle anlæg og skal vurdere, om vi skal reparere det gamle anlæg, købe et helt nyt, eller en helt tredje mulighed. Foreningens alm. byggesagkyndige vurderer ikke at have ekspertise på dette punkt, bestyrelsen skal overveje, hvordan vi kommer videre. I mellemtiden er det undersøgt, om tilbud om erstatning kan "løbe ud". Der er svaret tilbage, at tilbuddet står ved magt 3 år fra skadesdato. Bestyrelsen til opfølgning

- Vedligeholdelsesplan jf. grundlæggende principper: til udførelse, når maling af hovedtrapperne er godt i gang.

Bestyrelsen har tidligere på året taget en kort principdrøftelse omkring sammenhæng mellem opdateret vedligeholdelsesplan og foreningens reserver. Der er principiel opbakning til at sikre tilretning af reserver i overensstemmelse med den fastlagte vedligeholdelsesplan. En eventuel overførsel fra reserver til andelskronen anvendes til at sikre mod "penge under bordet", der er en sandsynlig konsekvens af handel til andelskronen og flere købere i billedet ved salg - således som tingene har forment sig nu i hvert fald gennem det seneste år i foreningen.

Nyt netværk: oplæg forelagt v/ekstern rådgiver. Vi mødes igen d. 7. marts, forinden har vi modtaget oplæg til indstilling til generalforsamlingen, som vi drøfter på mødet.

Driften

Med henblik på også fremover at bevare det rigtige forhold mellem pris og kvalitet i foreningens driftsydelser har vi tidligere fået en fuldstændig gennemgang af det hensigtsmæssige aktivitetsniveau for en ejendom af vores størrelse. Der er ligeledes set på vores muligheder for at realisere dette niveau inden for det eksisterende timetal. Bestyrelsen planlægger nærmere proces omkring det videre arbejde med konklusionerne. Det foreslås at inddrage Administrationshuset igen, og be-

	<p>styrelsen har godkendt dette.</p> <p>Vi starter med at opdatere den nuværende arbejdstilrettelæggelse, så den helt præcist afspejler, hvordan der er opbakning til at arbejde i driften i øjeblikket. Den opdaterede arbejdstilrettelæggelse drøftes først med Brian og Niels og sendes hjem til dem, når bestyrelsen har godkendt. Produktet blev godkendt på bestyrelsesmøde i november – Eva sørger for gennemgang af tilbagemeldinger med Brian og Niels på arbejds møde i driften.</p> <p>Drøftelse i driften er gennemført i december, Brian og Niels returnerer dokumentet i underskrevet stand for fastholdelse af aftaler om arbejdstilrettelæggelse. Til yderligere opfølgning</p>
<p>Opsparing til vedligeholdelsesopgaver</p>	<p>Det er vedtaget at anmode SWE om rådgivning ift opsparing til vedligeholdelse. SWE direktør har på møde 2. marts 2015 forelagt oplæg til drøftelse.</p> <p>Mødet har ført til etableringen af følgende beslutningsvej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GF forelægges oplæg til grundlæggende principper for vedligeholdelse af foreningens ejendomme</li> <li>• Indenfor de her udstukne rammer lægges vedligeholdelsesplan</li> <li>• Vedligeholdelsesplanen omsættes til langtidsbudget</li> <li>• Plan og budget forelægges andelshaverne ved senere samling</li> </ul> <p>Grundlæggende principper er nu vedtaget, der skal således lægges vedligeholdelsesplan – til opfølgning med byggesagkyndige. Foreslås afviklet, når trappeopgangene er godt i gang. Dette blev tiltrådt – bliver på listen</p>
<p>Hjertestarter på vaskeriet</p>	<p>Morten søger Tryk Fonden. Afventer...</p>
<p>Gård øst</p>	<p><b>Nedsættelse af gårdlaugsbestyrelse</b> Der har været afholdt ekstraordinær generalforsamling d. 11. november, hvor en beboer i AB Skydebanen blev valgt ind i gårdlaugsbestyrelsen.</p> <p>Vi aftaler herefter arbejds gang ift bestyrelsen på et særligt møde. Bestyrelsen til opfølgning.</p> <p><b>Ledelse af gården fremadrettet</b> Der bør samles op på perioden, hvor der ikke har været en ledelse af gårdlaug øst og skabes overblik over nødvendige driftsindsatser for gården.</p>

Klager over internet	<p>Martin undersøger hos Zen Systems, om der kan gøres noget, og vender tilbage.</p> <p>Eva har rykket for status.</p>
Pusterummets fremtid	-
Lejevilkår for panelerne i beboerlokale	Behandles under SWEpunkterne.
Afbryder til hver ventilator	<p>En andelshaver har foreslået, at vi etablerer afbrydere, så beboere kan stoppe ventilatorerne i tilfælde af brand/røgdudvikling. Bestyrelsen har tiltrådt, at Eva kan forelægge Abildhauge forslaget. Sagen er forelagt og afventer. Abildhauge har svaret tilbage, at vi kan overveje at hænge nøgler til teknikrummene i glasboxe på loftsgangene.</p> <p>Da teknikrummene aflåses med GH-nøglen i mange tilfælde, vil dette kræve en omstilling af låsene til alle teknikrum først. Vurderingen er, at investeringen vil være for voldsom henset til et risikobillede, der arbejder med - alt andet lige - en relativt lav sandsynlighed for, at det bliver nødvendigt at slukke ventilatorerne.</p> <p>Vi går derfor videre med at håndtere tingene ved at informere om mulighederne for at forhindre ind sugning af røg i lejlighederne gennem at lukke for friskluftventilerne og/eller blokere for sug fra køkken og badeværelse.</p> <p>Vi anmoder foreningens sagkyndige på ventilationsområdet forfatte en relevant tekst og sætte ind i vores kommunikation om ventilation på hjemmesiden.</p>
Ansøgning fra gård 8	<p>Der aftalt møde med gården som led i ansøgningen om midler. På mødet blev en handlingsplan aftalt.</p> <p>Eneste udestående er klatreplanterne: Det skal overvejes, hvordan vi går videre med disse. Hvem har ansvaret - Bestyrelsen til drøftelse. Det blev aftalt at indkalde Mette fra gård 8 til møde til foråret om, hvordan gården selv ser, at klatreplanterne i gården skal udvikle sig.</p> <p>Ønskerne er væsentlige at kende for bestyrelsen ift at kunne afstemme en plan for klatreplanterne såvel med gården som med foreningens resterende medlemmer (det er meget dyrt at vedligeholde klatreplantinstallationen i gården - omkostningerne til vedligeholdelse af de små gårde, skal helst være så nogenlunde ens på tværs af alle gårdene).</p>
Honoraraftale med revisor, GT	Vi har fået oplæg om ny aftale om revision. Eva har undersøgt, hvad vi tidligere er blevet faktureret for ydelserne.



	Eva har fremsendt beslutningsgrundlag til bestyrelsen, grundlaget er drøftet på december måneds møder og tilbagemelding til GT er aftalt. Til opfølgning i januar.
Salg af lejlighed	-
Ansøgning om tagaltan	-
Flagning i AB Skydebanen	Oplæg til tilgang er rundsendt v/mail af 24. oktober 2015. Bestyrelsen til drøftelse, når andre mere presse-rende sager tillader det.
Sdr. Boulevard 28, st. tv.	-
Nedtagning af busk ved fotografen	Den ene busk er gået ud - vi nedtager begge buske, og Niels er blevet bedt om at udføre i løbet af januar 2016. Punktet lukkes.
Spørgsmål til XGF	-
Gentegning af forsikringspolice	Gentegning af forsikringspolicer med sigte på at opnå maksimal rabat. Eva har rykket DSA.
Forslag fra beboer om at udlåne beboerlokalet til flygtninge	<p>En beboer foreslår, at vi som forening kontakter nogle af de organisationer, der dagligt hjælper nyankomne flygtninge.</p> <p>Her kan vi forhøre os om muligheden for, at man i fx tidsrummet 19-07 udlåner vores lokale til eksempelvis børnefamilier, der akut har brug for et sted at sove.</p> <p>Beboeren forventer, at man kan få en fornuftig aftale i hus vedrørende facilitering, rengøring og lignende.</p> <p>Bestyrelsen har drøftet og vurderet, at vi ikke kan tage stilling, da spørgsmålet potentielt berører mange forskellige interesser. Det er en sag for generalforsamlingen (GF).</p> <p>Eva melder tilbage til andelshaveren, at vi ikke finder det forsvarligt at tage stilling men henviser til, at der skal bredde på – GF skal forelægges sagen. Andelshaveren kan derfor overveje at forelægge sit forslag til GF d. 25. april 2016. Hvis det bliver et ja, kan vi f.eks. være klar til sensommeren.</p> <p>Tilbagemelding til andelshaveren er foretaget. Punktet udgår.</p>
Tilbud på maling af porte i gaden	<p>Vi har modtaget tilbud fra Peter Maler på maling af portene. Vi har spurgt Abildhauge om rådgivning vedr. denne pris, Abildhauge finder prisen fornuftig.</p> <p>Besked er givet til Bestyrelsen, der har godkendt tilbuddet. Eva har givet Peter Maler besked. Punktet udgår.</p>