

Opfølgningspunkter for SWE og Bestyrelse, februar 2015, referat www.skydebanen.dk

Tilstede 2. februar 2015: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede og Morten Friis

Afbud: Rikke Pedersen (SWE)

Mødets varighed: 16.30-19.30

Tilstede 16. februar 2015: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Marie Hindhede, Morten Friis og Rikke Pedersen (SWE)

Afbud: Rikke Ludwigsen

Mødets varighed: 16.30-20.00

	Følgende er blevet besluttet
SWE-punkter	
Overdragelsesprocesser ift erhvervslejere	Status på tiltrædelse af tillæg om, at "konkurrenceklausulen" udgår af kontrakterne: Den sidste erhvervslejer har svaret - SWE laver på den baggrund tillæg til den sidste med afgang af konkurrenceklausul. SWE afventer pt tillæg i underskrevet stand retur fra erhvervslejer, der meddeler, at dette vil foreligge senest med udgangen af marts. SWE fremsender opkrævning ved modtagelse, hvorefter punktet kan lukkes
Vedligeholdelsesopgaver og langtidsbudget	Det er besluttet på generalforsamlingen via budget at hjemtage ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan således, et langtidsbudget kan opstilles. Bestyrelsen har her og nu - på anbefaling fra byggesagkyndige - valgt at hjemtage minievaluering af ejendommen. Det er ikke tilrådeligt at investere i den mere omfattende tilstandsrapport allerede nu – den tidligere rapport er kun 4 år gammel. Minievalueringen er kommet og viser intet til hinder for, at foreningen kan igangsætte istandsættelse af hovedtrapperne (der forventes ikke nogen større udgifter andet end til kendte vedligeholdelsesopgaver). Vedr. langtidsbudget blev det aftalt, at GF i første omgang skal spørges om retningslinjerne for vedligeholdelse således, der foreligger en overordnet rettesnor for vedligeholdelsesindsatsen.
Jævnlige møder med gadens erhvervslejere	Under planlægning
Diverse individuelle byggesager - opfølgning på udestående dokumenta-	-

tion og udførelse.	
Klage over andelshaver	-
Vedligeholdelse af vinduer	Foreningens byggesagkyndige mener, at beslutningen om ikke at vedligeholde på vinduerne (male vinduesrammer udvendigt) hviler på dårlig rådgivning og udfordrer beslutningen. Det skal nærmere afklares, hvad der bedst vil kunne svare sig for foreningen. Bestyrelsen til afklaring mhp fremlæggelse af beslutningsoplæg (punktet bliver en del af arbejdet med at opstille vedligeholdelsesplan og udgår som selvstændigt punkt)
El-tjek individuel byggesag	-
Altanrunde III	Vi har udsendt invitation til interesserede i en eventuelrunde III og indtil videre modtaget 20 interesse-tilkendegivelser. Der er enighed om, at der arbejdes videre mod en egentlig runde – Eva foretager de nødvendige afklaringer ift at arrangere informationsmøde, der er aftalt til d. 24. februar 2015.
Skift til fastpris på el	Det kræver nærmere analyse at vurdere, om det vil kunne betale sig. Marie vurderer sagen.
Ved overdragelse er omfattende forandringer ikke anmeldt og mangler nu godkendelser	-
Vandskade og afskæring af gasforsyning	-
Arbejdsgang omkring overdragelser	SWE er blevet bedt om en orientering om, hvilken arbejdsgang/proces der umiddelbart er mest hensigtsmæssig for foreningen at følge i forhold til, at der ikke må videreføres fejl fundet under el- og vvs-tjek samt, at visse fejl og mangler i fraflytningsrapporterne ligeledes skal udbedres i forbindelse med overdragelsen. SWE: Ofte er fradrag/tilbagehold en del af den aftalte pris, således at køber overtager manglerne, men hvis det omhandler el- og vvs-syn, vil vi sørge for, at beløbet bliver tilbageholdt fra sælger, således at vi sikrer os, at det bliver udført i forbindelse med overdragelsen. Desværre har SWE mange gamle sager liggende med tilbagehold til el og vvs. og det halter lidt med at indhente dokumentation, når sælger er fraflyttet andelen. Proceduren for at anmærkningsfrie syn eller dokumentation på udbedring skal foreligge, før en overdragelse kan i gang sættes, er en mulighed, men det vil også forlænge proceduren op til salget. SWEs anbefaling vedr. arbejdsgang/proces: foreningens

	leverandører på el og VVS-syn anmodes om allerede direkte i synet at anføre overslag over omkostning til udbedring. Hvis vi ikke modtager dokumentation på udbedring af anmærkninger inden overdragelsen, vil vi så tilbageholde det i synet angivne overslag i købesummen/hos sælger til sikkerhed for, at forholdene udbedres. Beløbet udbetales først, når vi har dokumentation for udbedring. Det samme vil gælde i forhold til fraflytningsrapporterne, hvor der tilbageholdes for fejl og mangler, der ikke må videreføres til køber. Det, der også er væsentligt i forhold til de angivne fejl og mangler, er at køber i fraflytningsrapport samt el og VVS-syn bliver gjort opmærksom på de forhold, som der er i lejligheden, og som de således overtager ansvaret for. Bestyrelsen arbejder videre sammen med SWE om at få tilrettelagt arbejdsgangen helt konkret samt at få kommunikeret denne ud til foreningens medlemmer.
Klage over andelshaver	-
Gartnerordning	Vi ønsker at afsøge markedet for muligheder og har derfor spurgt såvel SWE som Administrationshuset.
Loftsudvidelse, inddragelse af loftsrum, som anden andelshaver disponerer over	Der er meget stor interesse for at inddrage loftsrum i 4. salsbeboelse, også hvor et areal umiddelbart er disponeret til anden side (f.eks. til opbevaring for anden andelshaver). Bestyrelsen er kun bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal, hvor det er muligt. Hvis en andelshaver ikke kan tilbydes et tilsvarende loftsrum i samme opgang, er det ikke muligt at foretage udvidelsen. Bestemmelsen i vedtægterne giver efter SWEs vurdering ikke 4. sals andelshaveren eller bestyrelsen ret til at fratvinge andre andelshavere deres loftsrum, ellers sidestillet – 4. sals andelshaveren har ved bestemmelsen ikke mere ret til rummet, end 3. sals andelshaveren, som har fået tildelt og haft rådighed over rummet, har.
Fejl og mangler til udbedring, eksklusionssalg	-
AP revision fusion med Grant Thornton	Foreningens faste revisor oplyser, at overgangen til Grant Thornton ikke vil have konsekvenser for foreningen, udover ændring i logoet. I deres ydelse vil indgå følgende, som foreningen også har i sin "nuværende" ydelse: • Opstilling af regnskabet • Revision af regnskabet • Udarbejdelse af "pixie-udgave" (letlæse-

	lig/forståelig udgave) af regnskabet • Trykning af regnskaber • Deltagelse i generalforsamling • Eventuel deltagelse i budget/regnskabsmøde Revisor meddeler at være villig til at tage drøftelse om salær – bestyrelsen følger op.
Loftsudvidelse, inddragelse af dele af teknikrummene	Som led i den store interesse for at inddrage areal på loftet, som er disponeret til anden side – herunder til foreningen som teknikrum eller adgang dertil – har foreningen forespurgt SWE om, hvilken kompetence bestyrelsen har i forhold til at behandle ansøgningerne. SWEs vurdering i forhold til spørgsmålet er, at foreningens vedtægter allerede dækker problemstillingen, og at det således også ligger i bestyrelsens kompetence at sætte de drøftede hovedbetingelser for køb af loftsarealer, idet de anførte betingelser i øvrigt også er fuldt ud saglige. Vedtægterne siger jo netop, at loftsarealet alene kan inddrages, hvor det er muligt. Anmodningen om at inddrage loftsareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftsareal. Hertil skal det bemærkes, at det er den interesserede andelshaver, der må bekoste eventuelle undersøgelser om alternative muligheder, hvis udvidelsen vil komme til at spærre adgangsvej til teknikrum mm., samt selv tage drøftelserne med "ejere" af loftsrum på arealet omkring alternativt opbevaringsrum (bestyrelsen kan selvfølgelig altid hjælpe med fortegnelse mm.) Det er herefter bestyrelsens opgave at forelægge det undersøgte for foreningens rådgivere – herunder byggesagkyndige m.v. - i forhold til at sikre, at fællesskabet ikke stilles dårligere ved det foreslåede. Dette må dog ikke ske til mulig last for eller medføre omkostninger for fællesskabet. Hvis der er tvivl og/eller bestyrelsen vurderer, at der kan være risiko for, at fællesskabet stilles dårligere ved det foreslåede eller det vil medføre omkostninger må bestyrelsen afvise og eventuelt henvise til generalforsamlingen. Formuleringen i foreningens vedtægter udtrykker ikke en "ret" for andelshaverne - og dermed heller ikke en pligt for bestyrelsen. Vedtægterne udtrykker en mulighed – hvor bestyrelsen har fået bemyndigelse til at godkende ud fra de gældende forudsætninger.

	SWE opfordrer til at kommunikere vilkårene ud i et nyhedsbrev.
5 årsgennemgang	SWE indhenter tilbud på 5 årsgennemgang fra PJP. Passende tilbud er fremkommet, og PJP vælges derfor som teknisk rådgiver på 5 årsgennemgang. Eva igangsætter proces omkring selve gennemgangen, kontrolskemaer, dokumentation etc.
Aftaler om reklameplads i vinduerne i beboerlokalet	Hvilke aftaler har vi for nuværende med dem, der lejer reklameplads? Der er flere, der er interesserede – kan vi skabe mere plads/rykke de eksisterende sammen? Hvilke vilkår for leje skal gælde fremadrettet?
Ejerforhold netværk	Bestyrelsen undersøger sammen med SWE. SWE undersøger og endelig afklaring pågår. Resultat forelægges snarest muligt

Bestyrelsens punkter	
Nyhedsbrev	Oplæg til nyhedsbrev blev forelagt bestyrelsen, der tiltrådte med enkelte justeringer. Eva tilretter og sørger for udsendelse.
Foreningens udendørsarealer til gadesiden	Vi har indhentet anbefalinger af gartnere fra såvel SWE som Administrationshuset. Et antal mulige samarbejdspartnere, der på den måde kommer med gode anbefalinger fra vores rådgivere, er lagt til Brian, der indhenter tilbud på de vedtagne ydelser hos minimum tre af gartnerne. Sammenligningen forelægges bestyrelsen. Valg af samarbejdspartner og kontrakt skal være på plads medio marts således, vi er klar til vækstsæsonen. Erfaringer fra det nye samarbejde opsamles, før vi vurderer, om vi går videre med arealerne til gadeside sammen med den valgte leverandør.
Tema støj	Følges op som tema i løbet af 2015.
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemane Kirke	Bestyrelsen har holdt møde med fritidshjemmet i januar og drøftet bl.a problemer med støj samt uvedkommende færdsel på AB Skydebanens område. Der skulle komme referat, men en konklusion, som vi selv skal forholde os til på den korte bane, er, at lågen ind til fritidshjemmet ifølge stedets ledelse må påregnes at være ulåst fremover. Vi skal derfor enten bekoste et eller andet for at forhindre dette, eller sørge for, at den lille låge videre ind til gård vest, er låst. Det sidste er umiddelbart mest operationelt. Vi oplever dialogen som god og præget af gensidig forståelse. Vi har i februar afgivet svar i den kommunale

	høring "Fremtidens fritidsklub", der handler om at indsamle observationer fra de, der kan blive påvirket af omlægningen af fritidsområdet ifm skolereformen.
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse?	Bestyrelsen lægger en plan for gennemførelse i 2015.
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.?	
Projekter	- Minievaluering af ejendommen foreligger. Foreningens byggesagkyndige tilkendegiver, at man ikke ser noget til hinder for at sætte istandsættelse af trapperne i gang ((idet der grundet ejendommens fine stand ikke forventes nogen større udgifter andet end til tag- og facadearbejde inkl. mørtelarbejde, som evalueringen påpeger). - Istandsættelse af trappeopgangene. Interesserede til "farve-udvalget" indkaldes ved næste nyhedsbrev, der kommer i februar. - Portrenovering: Eva har afholdt gennemgang og besigtigelse med tømrer i uge 7, vi afventer nu tilbud. Portene klargøres funktionelt til at indgå i malerentreprisen ift hovedtrapperne. - Altanrunde III Der har meldt sig 25 interesserede, informationsmøde afholdes d. 24. februar 2015. Efter informationsmødet indhentes bindende tilsagn fra de interesserede. Hvis der er tilstrækkelig interesse til, at der kan etableres en egentlig rund, drøfter bestyrelsen muligheden for at tilbyde altaner til de lejere, der kan få altan. - 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 funktionsdygtigt. Afvikling af indsatsen vurderes i forhold til budget 2015 – der udføres manuelle rutiner til erstatning, så længe anlægget ikke virker.
Gadefest	Der ses budgetoverskridelse. Brian har sammen med

	den tidligere festudvalgsformand gennemgået, hvad der kan ligge til grund. Vi indkalder ny formand efter GF, hvor budgettramme er udmeldt. Bliver på listen til opfølgning
Driften	Målsætningen om også fremover at køre optimalt: Vi har fået en fuldstændig gennemgang omkring 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 er aftalt at tage punktet op som en indsats i 2015. Beholdes på listen
Klager over støj fra erhvervsdrivende	-
Opsparing til vedligeholdelsesopgaver	Det er vedtaget at anmode SWE om at opstille argumenter for og imod opsparing til vedligeholdelse og arrangere et møde med SWEs direktør herude hos os til præsentationen af oplægget. Møde arrangeres til første bestyrelsesmøde i marts.
Økonomien i vaskeriet	Vi forsøger at indrette regnskabet, så økonomien i vaskeriet bedre kan vurderes særskilt. Brian arbejder med at opstille en oversigt.
Ide fra andelshaver: introduktion til nye beboere	Vi skal evaluere hos de nye – er der noget ved rundvisningen, de savner, kan den blive endnu bedre? Brian arbejder på et oplæg til relevante spørgsmål.
Hjertestarter på vaskeriet	Morten søger Tryk Fonden.
Beslutning om låneomlægning	Omlægningen af IS-sikringen og konverteringen af byfornyelseslånene er nu på plads med valør 2. januar. SWE undersøger vedr. evt. konvertering af altanlån. SWE til opfølgning – Eva rykker.
Ansøgning om "opdatering" af gård øst til bestyrelsen for gårdlaug øst	Ansøgningen indeholder tre elementer: 1. omlægning af området bag ejendommene til Sdr. boulevard således, de to "plæner" kommer til at hænge sammen 2. opgradering 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) 3. inddragelse af areal til opbevaring af cykler AB Skydebanen støtter 1 og 2, mens vi ikke oplever det giver mening for gårdens brugere generelt og herunder AB Skydebanens medlemmer at gå videre med 3. Alternative muligheder skal undersøges først (f.eks. muligheden for at udvide eksisterende skure i højden. Der

	henvises endvidere til de mange cykelstativer, som det vil være muligt at etablere på Sdr. Boulevard, når der reetableres efter Metrobyggeriet allerede fra 2016). Der har gennem en periode været drøftelser i gårdlaugsbestyrelsen og i AB Skydebanens bestyrelse. AB Skydebanen har i perioden fremlagt flere forskellige løsninger på de cykelproblemer, som ejendommene i sydenden oplever at have. De centrale pointer i AB Skydebanens tilgang er: 1. at søge at løse problemet der, hvor problemet ejes – og i hvert fald tilsikre, at problemet løses på måder, der ikke har negative konsekvenser for de medlemsejendomme, der ikke har noget med problemet at gøre og 2. at der ikke inddrages yderligere rekreativt areal til opbevaring. Vi afventer nu fra kommende bestyrelsesmøde i gårdlauget, hvor der forventes afstemning om projektet. <u>Særligt om cykeloprydning:</u> vi har fået en regning fra processen omkring cykeloprydning i gårdlaugsregi. Vi mener ikke at have bestilt denne indsats og har derfor undersøgt nærmere. Marie kan fortælle, at gårdlauget har anmodet Judith om at foretage cykeloprydning, men det er for gårdlaugets regning og skal alene foregå på terræn til gårdsiden. Dvs. ikke i medlemsejendommenes kældre og/eller til gadesiden. Det er aftalt, at vi undersøger, hvad vi fremover får gratis af kommunen i denne sammenhæng – tilbage kan stå kældrene. Hvis vi mener, at Judith skal forestå cykeloprydning i kældrene fremadrettet – og det er en vældigt god ide - skal vi kende pris og udførelsestidspunkt først. En eventuel aftale indgås mellem AB Skydebanen og Judith, så vi alle ved, hvad vi har at rette os efter. Forholdene omkring cykeloprydning overgår til driftens dagsorden, og i gårdlaugssammenhæng tydeliggør de, at cykeloprydning for gårdlauget handlet om terræn til gårdsiden. Det er smart at tænke øvrige arealer ind samtidigt, men aftaler om indsats på disse arealer indgås med medlemsejendommene, før indsatsen udføres.
Støjgener – andelshavers klage over overbo	-

Salg af lejelejlighed	-
Ansøgning fra erhvervslejer: opsætning af udhængsskab på facade	-
Ansøgning om loftsudvidelse	
Eksklusion	
Klage over andelshaver - støj og uorden	-
Altanrunde I – 5 års gennemgang	Vi indhenter pris fra teknisk rådgiver på altanrunde I, PJP. Betingelser for valg af PJP udover pris: vi betinger os dokumentation af indsatserne samt angivelse af retsvirkning på kontrolskemaerne af manglende aflevering. I forhold til altanrunde III ønsker vi at være frit stillet fsva valg af teknisk rådgiver. PJP deltager således ikke på informationsmøde vedr. altanrunde III. Estimat foreligger, det er udmærket og indstilles tiltrådt. Eva igangsætter proces med PJP. Gennemgang er sat til d. 26. marts 2015. Det pointeres overfor driften, at anmeldelse af revner i muren jf. mail fra byggesagkyndige af 26. januar skal anmeldes på vegne af foreningen til 5 årsgennemgangen.
GF 2015	Det bliver d. 27. april 2015, og vi anvender vores eget lokale for at forsøge at understøtte fysisk fremmøde (gøre det nemt at vælge at komme). Beboerlokalet er reserveret.
Fremløbstemperatur på det varme vand	Der er pt ikke problemer - punktet lukkes
Højtvandslukker contra afpropning	Højtvandslukker contra afpropning af tre afløb? Eva har indhentet tilbud. Der er rykket i sagen, vi forsøger at rykke igen.
Varmeregnskab 2014	Kan vi godkende varmeregnskabet, som det er fremsendt. Har vi nogen bemærkninger? Vi har ikke belæg for at sige, at der er noget galt, men der er enighed om at stille spørgsmål til nedslag for udsat beliggenhed samt regulering af a conto. Eva forelægger spørgsmålene for SWE og meddeler, at vi giver stafetten retur til dem for et ekstra kvalitetstjek af regnskabet før udsendelse.

	Punktet udgår herefter.
--	-------------------------