

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

Tilstede 1. juni 2015: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede, Morten Friis og Rikke Pedersen (SWE)

Afbud:

Mødets varighed: kl. 16.30 til 19.30

Tilstede 15. juni 2015: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede og Morten Friis **OBS: kun bestyrelsespunkter**

Afbud:

Mødets varighed: 16.30 – 19.00

Tilstede 29. juni 2015: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede, Morten Friis, Rikke Pedersen (SWE) og Lisbeth Forring (Abildhauge) **OBS: særligt fokus på arbejdsgang omkring overdragelser samt akutte bestyrelsespunkter**

Afbud:

Mødets varighed: 16.30 – 18.30

	Følgende er blevet besluttet
<b>SWE-punkter</b>	
Overdragelsesprocesser ift erhvervslejere	Det sidste tillæg er blevet underskrevet d. 27. april 2015, hvorefter det er fremsendt til SWE, og honorar for indsatsen kan nu afregnes. Punktet lukkes, når tillægget er modtaget.  Tillægget er nu modtaget og underskrives snarest muligt af bestyrelsen. Det sidste tillæg blev underskrevet og faktura var medbragt til første møde i juni - punktet udgår herefter.
Jævnlige møder med gadens erhvervslejere	Pt ingen planlagt – dog møder i driften.  Bestyrelsen overvejer, om der er brug for nyt møde med KFUK i anledning af tøj-situationen?
Individuelle byggesager	-
Altanrunde III	Der er lige nu 21 bindende tilsagn, SWE fremsender opdateret oversigt.  De 21 har fået besked om, at der etableres altanrunde.  Tilbud til lejerne afventer svar på nødvendigheden af at afholde XGF forinden fremsendelse af et sådant tilbud. SWE følger op.
Arbejdsgang omkring overdragelser	Vi har bedt SWE orientere os om hvilken arbejds-

	<p>gang/proces, der umiddelbart er mest hensigtsmæssig for os at følge (i forhold til, at der ikke må videreføres fejl fundet under el- og vvsstjek samt, at visse fejl og mangler i fraflytningsrapporterne ligeledes skal udbedres i forbindelse med overdragelsen).</p> <p>Punktet er umiddelbart ret omfattende – en detaljeret gennemgang og drøftelse er udskudt til et særskilt arrangeret møde i bestyrelsens sommerferie. På mødet deltager foreningens vurderingsperson, Lisbeth, for overblik over hvilke forhold hun typisk støder på ved fraflytningssyn, og hvilke forhold bestyrelsen vil anmode om/kan anbefales at tilbageholde i købesummen for.</p> <p>Mødet blev afholdt d. 29. juni, og det blev aftalt, at fejl og mangler deles op i to kategorier: markeret med stjerne skal udbedres ifm overdragelsen, ikke markeret med stjerne kan give nedslag i købspris (køber overtager ansvaret og kan selv bestemme om der skal ske udbedring).</p> <p>Der blev ikke aftalt endelig proces omkring, hvordan bestyrelsen sikrer udbedring ifm overdragelsen for de stjernemarkerede forhold (og/eller håndtering af eventuelle forbedringer uden tilladelser, dokumentation, afslutningsrapporter etc.) – SWE fremkommer med et oplæg.</p> <p>Det blev i sammenhængen slået fast, at der ikke længe forekommer ”anmærkningsfrie” syn. Syn bør derfor fra nu af sættes til kr. 1.800 ex moms, der skal betales af rekvirerende andelshaver.</p> <p>Eva tilretter tekst på hjemmesiden og sender ejd.administrator og bestyrelsen revideret udkast til tiltrædelse.</p>
Fejl og mangler til udbedring, eksklusionssalg	-
5 årsgennemgang – altanrunde I	<p>Gennemgang er gennemført 26.03.2015. Konklusioner skal være ført til log med angivelse af, om de er forelagt andelshaverne. Log er fremsendt, udbedringer planlægges.</p> <p>SWE er forelagt, om vi skal tiltræde, at 5 årsgennemgangen er gennemført. Der er umiddelbart problemer forbundet med dette, da en fejl, der sandsynligvis optræder et antal steder, kun er anført i forbindelse med en enkelt lejlighed. SWE involverer foreningens faste byggesagkyndige.</p>

	<p>Der er nu aftalt følgende med SWE: SWE arrangerer inspektion v/foreningens byggesagkyndige for at registrere de lejligheder, som måtte have den omtalte fejl. Registreringen af de pågældende steder tilføjes PJP, der derefter tager dem med i en runde 2 af gennemgangen.</p> <p>På runde 2 tages endvidere de, der fejlagtigt ikke var hjemme d. 26. marts, hvor gennemgangen oprindeligt fandt sted.</p> <p>2. runde af 5 årsgennemgang er aftalt til d. 12. juni 2015. Vi har efter 2. runde af gennemgangen fået tilsendt godkendelse af gennemgangen til tiltrædelse. SWE er blevet bedt om anvisning ift tiltrædelse af gennemgangen.</p> <p>Afventer SWE.</p>
Aftaler om reklameplads i vinduerne i beboerlokalet	<p>Bestyrelsen samarbejder med drift om opstilling af reviderede vilkår – se nedenfor</p> <p>Det er aftalt, at Eva og Brian sender foreningens erhvervslejere en forespørgsel til interessen i at være repræsenteret i vinduerne til beboerlokalet.</p>
Ejerforhold netværk	<p>Kabling til tv: YouSee ejer og vedligeholder/leverer fuld service på programfordelingsanlægget.</p> <p>Vi vil i den kommende tid løbe mulighederne for at forbedre den eksisterende aftale igennem. Vi anmoder Yousee om at fremsætte fornyet tilbud/aftale.</p> <p>Der er kommet tilbud fra YouSee, som er sendt til bestyrelsen. SWE havde i forhold til tilbuddet blandt andet gjort bestyrelsen opmærksom på, at det indeholdt en bindingsperiode på 5 år.</p> <p>Allerede af den grund ville bestyrelsen ikke takke ja til tilbuddet, hvilket SWE meddeler YouSee. SWE meddeler for god ordens skyld også YouSee, at hvis foreningen skal indgå på nyt tilbud, vil det være for en bindingsperiode på maksimalt 1 år. SWE følger op.</p>
Indsigelse	-
Afståelse	-
Ansøgning om loftsudvidelse	-
Klage over igangværende byggeri	-
Manglende målere på varmeapparater	-
Gennemgang af beregning af købs-	SWE gav en gennemgang – punktet lukkes.

pris	
Beregning af nedslag for Swap	<p>Månedlig offentliggørelse af nedslag for negativ udvikling i markedsværdi af renteswap - forslag fra salen på GF:</p> <p>Renten er steget, og der er derfor ikke pt. en mere negativ værdi af renteswappen end den værdi, som renteswappen er indregnet med i regnskabet for 2014, dvs. værdien pr. 31.12.2014. Dette kan oplyses på hjemmesiden, og så giver SWE besked, såfremt der sker ændring i forholdene.</p> <p>SWE har sendt en formulering til foreningens hjemmeside, som er lagt ud. Punktet lukkes.</p>
<b>Bestyrelsens punkter</b>	
Nyhedsbrev	Marie er tovholder og fremsætter hurtigst muligt oplæg.
Foreningens udendørsarealer til gadesiden	<p>Erfaringer fra det nye samarbejde til gårdsiden er gode - det foreslås, at vi kan gå videre med arealerne til gadeside under inddragelse af den valgte leverandør (Stenbroen).</p> <p>Det er aftalt med Niels og Brian, at de kommer i bund med ukrudt i stikgaderne over de nærmeste uger (brænder ukrudt, blæser for affaldsstumper og luger i bedene). Et forslag til videre proces kunne være, at Stenbroen kommer og beskærer de eksisterende planter og i en enkelt stikgade giver os et eksempel på, hvad de kan gøre for os med klematis og roser. Bestyrelsen tiltrådte denne tilgang.</p> <p>Driften indhenter tilbud (herunder evt. referencetilbud) og vurderer mulighederne indenfor rammerne af det på GF afsatte budget.</p>
Tema støj	Følges op som tema i løbet af 2015. Er italesat i beretning på GF, følges op af andre initiativer
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemene Kirke	<p>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.</p> <p>Rikke gav en kort orientering på seneste møde og fik opbakning til at afsende nyt høringssvar.</p> <p>Vi afventer nærmere fra Rikke (bestyrelse) omkring eventuelt andre initiativer.</p>
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse?	Bestyrelsen lægger en plan for gennemførelse i 2015.

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.?

Projekter

- Istandsættelse af trappeopgangene. Den valgte maler har malet på de aftalte steder i Skydebanegade 40, 42 og 44.

Farveudvalget påtager sig nu at opmale et par nuancer grå mere i overensstemmelse med det, der er forelagt generalforsamlingen, og vi vurderer i fælleskab i løbet af søndag i uge 24. Se under punktet "farveudvalg" for den videre proces omkring farvevalget.

Det er aftalt, at Abildhauge vælges som teknisk rådgiver, hvis prisen er rimelig. Der er holdt møde og fremsendt oplæg til rådgiveraftale til bestyrelsen.

SWE er forespurgt om rimeligheden af Ole Præsts prisudspil, og SWE melder tilbage, at det foreslåede faste honorar er rimeligt og svarende til markedsstandard set i forhold til det samlede budget.

SWE har samtidigt fremsendt forslag til byggeadministrationsaftale. Vi skal tage stilling til, om vi vil indgå en sådan, eller om vi klarer den del af opgaven selv.

#### **Kan aftalen om teknisk rådgivning tiltrædes?**

Bestyrelsen accepterede tiltrædelse af aftalen. Eva spørger for, at aftalen finder sin endelige udformning og, at den sendes til kort tjek hos SWE.

#### **Ønsker bestyrelsen at indgå byggeadministrationsaftale.**

Eva redegjorde for, at vi kan klare indsatserne selv med bistand på helt afgrænsede områder fra SWE. Disse indsatser kan afregnes på timebasis.

Besparelsespotentialet vurderes at være i størrelsesordenen 250.000 kr. ved at tilrettelægge opgaven sådan.

Bestyrelsen tiltrådte, at vi ikke indgår byggeadm.aftale ifm malerentreprisen men i stedet identificerer de helt konkrete indsatser, som SWE skal bistå os i – og ind-

henter estimat på disse.

- Portrenovering: Eva har afholdt gennemgang og besigtigelse med tømrer. Vi har efterfølgende drøftet ønsker til afkantning m.v., så endeligt tilbud kan sættes op. Vi rykker for tilbud

Portene klargøres funktionelt til at indgå i malerentreprisen ift hovedtrapperne.

- Altanrunde III

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

Der har været tvivl om, hvorvidt det er nødvendigt med XGF for at kunne hjemtage finansieringen af en ny altanrunde – og i den sammenhæng for at kunne tilbyde lejerne altaner.

Spørgsmålet skal vurderes af Nykredits tinglysningsafdeling, og SWE har meddelt, at Nykredit har tilkendegivet, at man kan tinglyse tillægsbelåning uden en generalforsamlingsbeslutning med afsæt i en række konkrete generalforsamlingsreferater.

Vi har bedt om, at der indhentes tilbud fra et antal byggesagkyndige på teknisk bistand ifm altanrunde III samt, at byggeadm.aftalen opdateres, når det nu ikke længere er nødvendigt med XGF.

Afventer ny byggeadm.aftale fra SWE...

- 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.

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

Gadefest

Der ses budgetoverskridelse igen i 2014. Brian indkalder ny formand efter GF, hvor budgetramme er udmeldt. Bliver på listen til opfølgning

Der er fuld enighed om, at der ikke må forekomme budgetoverskridelser. Bestyrelsen giver opbakning til, at der f.eks. må aftales køb af et par timer hos Birgit

	<p>Sørensen, SWE, mhp at gennemgå og aftale budgettet med festudvalgsformanden. Eva meddeler Brian dette.</p> <p>Festudvalget oplyser, at Dennis fra festudvalget bliver kasserer og er den, der er indkaldt til budgetmøde. Budgetmødet bliver d. 11. juni 2015 og samtidigt er bestyrelsens forventninger til kassererrollen tydeliggjort overfor Dennis på mail.</p> <p>Til opfølgning.</p>
Driften	<p>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.</p> <p>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</p>
Klager over støj fra erhvervsdrivende.	-
Opsparing til vedligeholdelsesopgaver	<p>SWEs direktør har på møde 2. marts 2015 forelagt oplæg til drøftelse. Mødet har ført til etableringen af følgende beslutningvej:</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 af generalforsamlingen, der skal således lægges vedligeholdelsesplan. Det er indstillet til bestyrelsen, at aktiviteten afviklet til efteråret, når trappeopgangene er godt i gang, og dette er tiltrådt.</p> <p>Vedligeholdelsesplan tilgår projektprogrammet og udgår herfra.</p>
Økonomien i vaskeriet	<p>Vaskeriet kører pt i underskud, og der er stor sandsynlighed for, at det også vil være tilfældet fremadrettet.</p> <p>Vaskeriet bør så nogenlunde hvile i sig selv – som også ytret af seneste generalforsamling (der regnes ikke med "mistet boligafgift" og muligvis heller ikke med ekstra forbrug af vand, til nærmere afklaring).</p>

	<p>Bestyrelsen har drøftet, hvorledes vi bør gribe situationen an herfra - vi har 7 stk. 9 kg's maskiner og 1 stk. 10 kg's maskine.</p> <p>Det er blevet aftalt, at 9 kg's maskinerne sættes til kr. 19. Pris på 10 kg's maskinen forbliver den samme.</p> <p>Det aftalte er implementeret, og punktet udgår.</p>
Hjertestarter på vaskeriet	Morten søger Tryg Fonden. Afventer...
Gård øst	<p>Der er meget svag interesse fra medlemsejendommene i at engagere sig i gårdlaugsbestyrelsen. Der kunne på seneste GF kun vælges to bestyrelsesmedlemmer, hvorfor der snarest skal afholdes ekstraordinær generalforsamling.</p> <p>Fra AB Skydebanen støtter vi op om arbejdet ved fremover at sende to repræsentanter. Bente har meldt sig til at støtte Morten.</p> <p>Morten følger op med administrator for gårdlauget omkring tilrettelæggelse af XGF.</p> <p>Indtil vi har en bestyrelse, er driften af gården uden formel ledelse. AB Skydebanen betinger sig – bla. som følge af størrelsen af det bidrag, som AB Skydebanens medlemmer erlægges – at der skabes overblik over nødvendige drifts- og udviklingsindsatser. Drift udføres efter det etablerede overblik i perioden uden bestyrelse – udvikling sættes på pause, til der igen er en bestyrelse på plads.</p> <p>SWE retter henvendelse til administrator af gårdlaug øst vedrørende disse forhold.</p>
Højt vandlukker contra afpropning	<p>Højt vandlukker contra afpropning af tre afløb? Eva har indhentet tilbud. Der er rykket i sagen.</p> <p>Vi skal følge op med indsendelse af tegninger af kloak samt afløb de pågældende steder.</p> <p>Tegninger er indsendt, Brian følger op – punktet er tilføjet driftens dagsorden og udgår herfra.</p>
Ansøgning fra andelshaver om anvendelse af dele af beboerlokalet til erhverv.	-
Farveudvalg	<p>Den udvalgte kombination (samt evt. komplementerende nuancer) males op i Skydebanegade 40, 42 og 44.</p> <p>Vi inviterer alle til at komme på besøg i de tre opgange.</p> <p>I tidsrummet 17.00-18.00 er der åben opgang de tre steder på følgende dage:</p>



	<p>7. juli: Morten/Eva  9. juli: Marie  11. august: Denis  13. august: Rikke/Eva</p> <p>Eva og Brian sørger for opslag i opgangene og for, at farveudvalget gør os selskab til åben opgang de nævnte dage.</p>
Generalforsamling i gård vest	<p>Rikke orienterede om forløbet af GF og, hvad vi evt. videre skal gøre herfra.</p> <p>Vi afventer den videre udvikling (under antagelse af, at den eksisterende arbejdsdeling mellem gårdlaug og AB Skydebanen opretholdes pt).</p> <p>Rikke kunne på sidste møde i juni bekræfte, at Judith arbejder på den måde, som hun plejer pt. Vi hører nærmere om udviklingen, hvis og når der evt. sker ændringer, og punktet udgår herfra.</p>
YouSee	<p>Vi skal binde os for 5 år, hvis vi ønsker at tage imod tilbud om ny aftale fra YouSee jf det netop modtagne forslag.</p> <p>Det forekommer umiddelbart ikke attraktivt. Vi går i videre dialog med Yousee – udgår herfra og overføres til opfølgningen med SWE.</p>
Klager over internet	<p>Webmaster undersøger hos Zen Systems, om der kan gøres noget, og vender tilbage.</p> <p>Vi afventer...</p>
Pusterummets fremtid	-
Lejevilkår for panelerne i beboerlokale	<p>Det blev aftalt, at Eva og Brian skulle udfærdige skrivelse til erhvervslejerne og lodde interessen for at være repræsenteret i vinduerne til beboerlokalet.</p> <p>Til opfølgning i løbet af sommerferien.</p>
Forlængelse af fremleje	-
Forslag om udlejning via airbnb	<p>Forslaget blev nedstemt til GF, men en gruppe beboere ville gerne se på sagen alligevel. Der er holdt møde første gang 11. maj 2015.</p> <p>Det var aftalt, at vi skulle mødes igen d. 18. juni – pga valg er mødet dog udsat til d. 27. august 2015, kl. 16.30-17.30. Gruppen har pt 5 deltagere, alle kan melde sig.</p> <p>Bestyrelsen har i juni måned modtaget flere klager fra</p>

	<p>Sdr. Boulevard 30 over massive problemer forårsaget af udlejning via Airbnb. Det blev aftalt, at Rikke (SWE) skulle lave reminder til omdeling til alle andelshavere om, at det ikke er tilladt at udleje via Airbnb.</p> <p>Reminder er omdelt.</p>
Ansøgning om gårdpenge – gård 1 og 3	Eva har meldt tilbage i overensstemmelse med bestyrelsesbehandling – punktet udgår.
Ny klage over andelshaver	-