

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

Tilstede 4. maj. 2015: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede, Morten Friis og Rikke Pedersen (SWE)

Afbud:

Mødets varighed: 16.30-20.00

Tilstede 18. maj. 2015 – **kun bestyrelsespunkter**: Eva Margrethe Madsen, Denis Bowers, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede og Morten Friis

Afbud:

Mødets varighed: 16.30-19.30

	Følgende er blevet besluttet
SWE-punkter	
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 modtaget og underskrives snarest muligt af bestyrelsen.
Langtidsbudget	Vedligeholdelsesprincipper er forelagt GF, hvor forslaget blev tiltrådt. Punktet afventer nu projekt omkring opstilling af vedligeholdelsesplan - punktet overgår til bestyrelsens dagsorden
Jævnlige møder med gadens erhvervslejere	Pt ingen planlagt – dog møder i driften.
Individuelle byggesager	-
Klage over andelshaver	-
Altanrunde III	Frist for afgivelse af bindende tilsagn var flyttet til d. 30. april 2015. Der var i maj 21 bindende tilsagn, hvoraf en enkelt manglede betaling. SWE ville sikre, at der blev udsendt oversigt over antal bindende tilsagn inkl. betaling.
Skift til fastpris på el	Marie har formet arbejdsoplæg – sagen er overgivet til driftens dagsorden og udgår herfra.
Arbejdsgang omkring overdragelser	Vi har bedt SWE orientere os om hvilken arbejds-gang/proces, der umiddelbart er mest hensigtsmæssig for os at følge (i forhold til, at der ikke må videreføres fejl fundet under el- og vvtjek samt, at visse fejl og mangler i fraflytningsrapporterne ligeledes skal udbedres i forbindelse med overdragelsen).

	Punktet er umiddelbart ret omfattende – en detaljeret gennemgang og drøftelse er udskudt til et særskilt arrangeret møde i bestyrelsens sommerferie.
Fejl og mangler til udbedring, eksklusionssalg	-
AP revision fusion med Grant Thornton	I anledning af fusionen har vi evalueret de nuværende revisionsydelser. SWE anbefaler at fastholde den nuværende ydelsessammensætning, dog kan vi om foreslået af bestyrelsen spare penge ved at se på at gå bort fra omdeling af regnskaber i fysiske kopier. Revisor har under dette års drøftelser om årsregnskabet tilbagemeldt følgende behov/imødekommelser: • Vi skal lægge tidsplan for processen fremadrettet, således vi får startet tilstrækkeligt tidligt • Vi kan drøfte størrelsen af honoraret • Vi vil spare i størrelsesordenkr. 10.000, hvis vi ikke printer på papir. Det kræver dog vedtægtsændring ikke at udlevere regnskab fysisk. Vi har nu to opfølgningspunkter fra processen: 1. at diskutere honoraret samt at medtage digital udsendelse af materiale, hvis vi skal ud i vedtægtsændringer. Bestyrelsen følger op ifm sine løbende sager, og punktet udgår herefter.
5 årsgennemgang	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. 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. 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 tilføres PJP, der derefter tager dem med i en runde 2 af gennemgangen. På runde 2 tages endvidere de, der fejlagtigt ikke var hjemme d. 26. marts, hvor gennemgangen fandt sted. SWE til opfølgning.

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? I forhold til fremadrettede vilkår for leje, skal der fastsættes en pris og tages stilling til eventuelle løbende forhøjelser mm. Lejeforholdet er ikke umiddelbart underlagt leje- eller erhvervslejeloven, idet der ikke er tale om lokaler, men SWE vil gerne undersøge og lave oplæg til kontrakter. Bestyrelsen samarbejder med drift om opstilling af nye vilkår – se nedenfor
Ejerforhold netværk	Kabling til tv: YouSee (tidligere TDC Kabel TV) ejer og vedligeholder/leverer fuld service på programfordelingsanlægget. Vi vil i den kommende tid løbe mulighederne for at forbedre den eksisterende aftale igennem. Vi anmoder Yousee om at fremsætte fornyet tilbud/aftale. Bestyrelsen afventer.
Indsigelse	-
Afståelse	-
Ansøgning om loftsudvidelse	-
Fornyet klage over nabo	-
Klage over igangværende byggeri	-
Manglende målere på varmeapparater	-
Bestyrelsens punkter	
Nyhedsbrev	Hvornår kommer det næste, tovholder? Marie er tovholder. Det blev aftalt, at Eva sender mail om regnskab for vaskeriet som input.
Foreningens udendørsarealer til gadesiden	Erfaringer fra det nye samarbejde til gårdsiden opsamles, før vi vurderer, om vi går videre med arealerne til gadeside sammen med den valgte leverandør. Afventer...
Tema støj	Følges op som tema i løbet af 2015.
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemane Kirke	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. Rik-

	ke gav en kort orientering, og det blev besluttet at sende endnu et høringsvar. Vi er i dialogen blevet meddelt af fritidshjemmet, at lågen ind til fritidshjemmet fra Dannebrogsgade må påregnes at være ulåst fremover – låsen i porten vandaliseres hele tiden, og fritidshjemmet har ikke midler til at få den repareret. Hvis vi vil undgå de episoder med skrald og støj fra uvedkommende i gårdene, som vi har fået henvendelser om, skal vi derfor enten bekoste et eller andet for at forhindre adgang fra Dannebrogsgade, eller sørge for, at den lille låge videre ind til vores område er låst. Det sidste er det økonomisk mest forsvarlige. Vi har omstillet lås i den lille låge til GHnøgle.
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse? Vi vil gerne undersøge beboernes ønsker til vores indsatser. Sammensætningen 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	- <u>Istandsættelse af trappeopgangene</u>. Bestyrelsen har sammen med farveudvalget foretaget udvælgelse af prøveopgangene. Afventer nu tidsplan og budget fra maler. - <u>Portrenovering</u>: 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. - <u>Altanrunde III</u> Der er afgivet 21 bindende tilsagn (dog mangler en enkelt betaling af de kr. 7.000). Vi har bedt SWE på den baggrund rette henvendelse til de pågældende og meddele, at der bliver en runde III. Vi har ligeledes bedt SWE tilskrive de lejere, der kan få altan.

	Der er tvivl om, hvorvidt det er nødvendigt med XGF for at kunne hjemtage finansieringen af en ny altanrunde – Eva rykker SWE for en tilbagemelding i sagen. - <u>CTS</u>: 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.
Gadefest	Der ses budgetoverskridelse igen i 2014. Brian indkalder ny formand for festudvalget efter GF, hvor budgetrammen er udmeldt. 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 SWEs bogholder mhp at gennemgå og aftale budgettet med festudvalgsformanden. Brian er kontaktperson for festudvalget.
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	SWEs direktør har på møde 2. marts 2015 forelagt oplæg til drøftelse. Mødet har ført til etableringen af følgende beslutningvej: • GF forelægges oplæg til grundlæggende principper for vedligeholdelse af foreningens ejendomme • Indenfor de her udstukne rammer lægges vedligeholdelsesplan • Vedligeholdelsesplanen omsættes til langtidsbudget • Plan og budget forelægges andelshaverne ved senere samling Grundlæggende principper er nu vedtaget, der skal så-

	ledes lægges vedligeholdelsesplan. Det er indstillet til bestyrelsen, at aktiviteten afviklet til efteråret, når trappeopgangene er godt i gang. Dette blev tiltrådt.
Økonomien i vaskeriet	Vaskeriet kører pt i underskud, og der er stor sandsynlighed for, at det også vil være tilfældet fremadrettet. 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). 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. Det er blevet aftalt, at 9 kg's maskinerne sættes til kr. 19. Pris på 10 kg's maskinen forbliver den samme. Driften implementerer hurtigst muligt.
Hjertestarter på vaskeriet	Morten søger Tryg Fonden. Afventer...
Ansøgning om "opdatering" af gård øst til bestyrelsen for gårdlaug øst	Der har været afholdt GF 15.04.2015: Marie og Morten gav status, der henvises iøvrigt til referat af generalforsamlingen i gård øst. Der kunne kun vælges to bestyrelsesmedlemmer, hvorfor der snarest skal afholdes ekstraordinær generalforsamling. Fra AB Skydebanen vil vi sondere interessen i arbejdet på vores GF og evt. sende to repræsentanter til arbejdet i gårdlauget. Generalforsamlingen høres. Der var interesse på vores egen GF – Bente Hoffmann meldte sig. Bestyrelsen følger op på afholdelse af XGF i gårdlaug øst.
GF 2015	Referat af generalforsamlingen blev godkendt. Eva søger for koordinering af optryk, omdeling etc. Forslag om udlejning via airbnb: forslaget blev nedstemt, men en gruppe beboere ville gerne se på sagen alligevel. Der har været holdt møde i gruppen første gang 11. maj 2015. Vi mødes igen d. 18. juni.
Højt vandlukker contra afpropning	Højt vandlukker contra afpropning af tre afløb? Eva har indhentet tilbud. Der er rykket i sagen. Vi skal følge op med indsendelse af tegninger af kloak samt afløb de pågældende steder. Tegninger er indsendt, Brian følger op.
Ansøgning fra andelshaver om anvendelse af dele af beboerlokalet til erhverv.	-

Altaner udenfor det nuværende byggeandragende	Svar til andelshavere, der ønsker altan udenfor det nuværende byggeandragende: Vi har hidtil meddelt, at de selv skal rette henvendelse til kommunen og i den sammenhæng til en navngiven person. Denis kunne oplyse, at der var nyt i sagen - kommunen har selv igangsat en afdækning af, hvordan byen skal udvikle sig fsva altaner til facaden. Vi vil i den kommende tid henvise eventuelle, der henvender sig, til dette arbejde. Punktet udgår herefter.
Farveudvalg	Farveudvalg ifm istandsættelse af trappeopgange: Pelle orienterede om farveudvalgets resultat på GF, og der blev meddelt stor ros til arbejdet. Den udvalgte kombination (samt evt. en nuance lysere) skal nu males op tre steder med hver sin farve linoleum (den maler, som foreningen pt anvender i de mindre indsatser vælges til at male de valgte farver op på en enkelt væg i hver opgang, så det går hurtigt). Pelle mødes med maleren i den kommende uge og aftaler, hvor der skal males – maleren meddeler sin tidsplan og budget tilbage. Vi inviterer alle til at komme på besøg i de tre opgange og hænger til det brug opslag i alle opgange.
Fleksible byrum	Projektet "Fleksible byrum" har søgt om opbevaring af 3 mindre plantekasser i gårdrummet ved nr. 4 i perioden 1. juni - 1. aug. Når Sort Kaffe og Vinyl har åbent, køres plantekasserne ud på det område foran porten, hvor der ikke må parkeres samt på en parkeringsplads. De kører selv kasserne ind igen ved lukketid. Bestyrelsen er positive overfor forslaget om fleksible byrum – men vi kan ikke understøtte inddragelse af parkeringsplads. Opbevaring i gården må heller ikke øges fra det nuværende omfang. Eva har meddelt dette til projektet. Vi har efterfølgende fået besked om, at vi ikke kan påvirke indflydelsen på parkeringspladserne – der inddrages én plads uanset hvordan vi stiller os i sagen. Vi har bedt om, at inddragelsen så kun bliver til kl. 16.00 samt, at opbevaring i gården ikke øges. Der er tale om et forsøg hen over sommeren – punktet udgår herefter.

Generalforsamling i gård vest	Rikke orienterede om forløbet af GF og, hvad vi evt. videre skal gøre herfra. Vi afventer den videre udvikling (under antagelse af, at den eksisterende arbejdsdeling mellem gårdlaug og AB Skydebanen opretholdes pt).
Distortion - orientering	Vi er blevet orienteret om følgende planlægning: D. 4/6 opføres DanskTop Scene i samarbejde med Gammel Dansk. Der opsættes vimpler med Dannebrog på tværs af gaden. Opsætning begynder klokken 11:00 – og festen slutter kl. 22.00.
YouSee	Vi skal binde os for 5 år, hvis vi ønsker at tage imod tilbud om ny aftale fra YouSee jf det netop modtagne forslag. Det forekommer umiddelbart ikke attraktivt. Vi går i videre dialog med Yousee.
Klager over internet	Webmaster undersøger hos Zen Systems, om der kan gøres noget, og vender tilbage. Vi afventer...
Lejemål Sønder Boulevard 28, st tv	-
Pusterummets fremtid	-
Diverse punkter ifm. de små gårde	-
Lejevilkår for panelerne i beboerlokalet	Hvilke vilkår skal vi køre videre med? Det blev aftalt, at Eva og Brian skulle udfærdige skrivelse til erhvervslejerne og lodde interessen for at være repræsenteret nede i vinduerne til beboerlokalet.