

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

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

Afbud:

Mødets varighed: kl. 16.30-20.00

Tilstede 16. november 2015: Eva Margrethe Madsen, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede, Denis Bowers og Morten Friis. **OBS: kun bestyrelsespunkter**

Afbud:

Mødets varighed: kl. 16.30-19.00

	Følgende er blevet besluttet
SWE-punkter	
Jævnlig møder med gadens erhvervslejere	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. Eva har rykket for skilte som angivet. Pr. medio november var skiltning endnu ikke bragt i orden. KFUK er rykket igen.
Individuelle byggesager	-
Altanrunde III	Der er 21 bindende tilsagn inkl. betaling - leveranceoversigt er senest fremsendt fra SWE d. 27. oktober 2015. Alle tilmeldte har fået meddelelse om, at der etableres en altanrunde III. Tilbud til lejerne afventer valg af teknisk rådgiver, der kan foretages, når 5-årsgennemgangen efter altanrunde I er afsluttet. Tiltrædelse af 5-årsgennemgangen i runde I er sket i uge 45, hvorefter SWE er anmodet om at påbegynde opgaven omkring at finde teknisk rådgiver. Endelig teknikeraftale er udsendt til et antal mulige rådgivere d. 24. november 2015 med opfordring til at afgive tilbud.
Arbejdsgang omkring overdragelser	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 købesum-

	men, 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: • El- og VVS-tjek. • Forhold omkring emhætter. • Manglende kommunale godkendelser. • Fuger og fliser på badeværelser. • Øvrige forhold hvor Lisbeth vurderer det nødvendigt at foretage omgående udbedring. 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.
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. Vi er i foråret umiddelbart blevet bedt om at tiltræde, at 5 årsgennemgangen er gennemført. Der er dog problemer forbundet med dette, da en fejl (revner i muren), der sandsynligvis optræder et antal steder, kun er anført i forbindelse med en enkelt lejlighed. 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 oprindeligt fandt sted. 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. Vi har tiltrådt, at 5 årsgennemgang nu er gennemført på SWEs anvisning (se mail af 17. juli til ctc@swe.dk).

	Observation: PJP arbejder ikke med, at beboerne også skal have besked om udfaldet, hvis de <i>ikke</i> imødekommes på en anmeldt fejl. Det ønsker vi ændret, og vi oplever det også som i strid med de krav, vi har stillet for at vælge PJP som leverandør til gennemgangen. Der arrangeres møde om mangeludbedring. På dette møde deltager SWE (ctc) og PJP for at fastlægge 1. aktivitets- og tidsplan i undersøgelser og mangeludbedring, hvem gør nu hvad, hvornår? og 2. økonomi i tingene. Tids- og aktivitetsplan blev aftalt på mødet. Indsatsen former sig i to spor 1. mangeludbedring hos beboerne og 2. undersøgelse af revner. Driften sørger for udmelding til hjemmesiden om gennemgangen samt opslag til nr. 10 om opstilling af stillads mhp undersøgelse af revner. Vi har i oktober afventet afslutning af gennemgangen v/klarmelding fra de sidste beboere med anerkendte mangler, før gennemgangen helt har kunnet afsluttes. Revnedannelse ved nr. 10 kan ikke tilskrives entreprenør, AB Skydebanen skal foretage udbedring. Vi har modtaget dokumentation for, at gennemgangen er udført og udbedringerne af de anerkendte mangler foretaget. SWE anviser på den baggrund, at bestyrelsen skal tiltræde, at garantien kan nedskrives. Tiltrædelse er foretaget 2. november 2016 og overgivet til SWE. Sagen er derved afsluttet. Punktet udgår.
Aftaler om reklameplads i vinduerne i beboerlokalet	Der er udsendt skrivelser til de erhvervsdrivende for at vurdere interessen, og efter udløb af fristen 1. oktober 2015 har Brian opstillet oversigt over de interesserede. Bestyrelsen har herefter opstillet forslag til, hvordan vi vælger plads til de enkelte, og hvad de fremadrettede lejevilkår, pris mm. skal være. Oplægget drøftes på møderne i december.
Ny aftale med YouSee	YouSee har tilbudt ny aftale med besparelser og med bindingsperiode på 1 år. Rikke har forespurgt YouSee om mulighederne for at få denne samme rammeaftale med individuel tilslutning, dvs. at beboerne ikke er forpligtede til at være tilsluttet. Vi afventer tilbagemelding fra YouSee.
Særligt vedligeholdelsestillæg - erhvervslejere	De erhvervslejemål, der har produktionsomstændigheder, der særligt øger slid på foreningens ejendom, bør betale et særligt vedligeholdelsestillæg.

	SWE melder tilbage, at sådanne forhold vil være tænkt ind i den seneste varsling af markedsleje i 2009. SWE peger på, at foreningen kan overveje at arbejde med endnu en varsling af markedsleje. For eventuel vurdering af mulighederne for ny varsling af markedsleje bør en professionel erhvervsmægler kontaktes. Bestyrelsen overvejer.
Manglende brandsikring ifm ombygning	-
Ulovlig nedtagning (delvis) af bærende væg	-
Gård øst – formel anvisning	Vi ønsker SWEs anvisning ift de midler, som vi er pålagt at overgive til bestyrelsen for gård øst, der nu siden april ikke har eksisteret. Uden en gårdlaugsbestyrelse findes der ingen formel styring af hverken drift eller udvikling i gården - vi er bekymrede. Vi er pålagt at aflevere 250.000 pr. år mod en indflydelse fastlagt af vedtægterne for gården. Vi har imidlertid ikke den indflydelse på midlernes anvendelse, som vedtægterne for gårdlauget tillægger AB Skydebanens medlemmer. Af hensyn til vores forpligtelser omkring anvendelse af foreningens midler, ønsker vi at tydeliggøre situationen for SWE – der evt. underretter foreningens revisor – ligesom vi ønsker en formel anvisning omkring, hvordan vi bedst håndterer sagen. Der bør hurtigst muligt afholdes ekstraordinær generalforsamling for valg af ny bestyrelse. SWE tilskriver gårdlaugets administrator for status på indkaldelse til generalforsamlingen. Der er d. 11. november 2015 valgt ny gårdlaugsbestyrelse, hvorefter formel styring nu er reetableret. SWE angiver nødvendig opfølgning overfor gårdlaugets administrator, hvorefter punktet udgår.
Ansøgning om byggeri	-
Påbud vedr. kaninbur	-
Klage over loft i badeværelse	-
Ny pjece vedr. salg	SWE har fremsendt oplæg til tilretning af pjece vedr. salg samt sanering i salgsrelateret info på www.skydebanen.dk. Bestyrelsen gennemgik og godkendte det fremsendte. Den opdaterede pjece uploades til hjemmesiden, og punktet udgår.
Ulovlig emhætte	-
XGF vedr. salg af erhvervsandele	Der er afholdt ekstraordinært møde, og det blev besluttet at indkalde til XGF. SWE opstiller hurtigt forslag til

	formulering af indkaldelse.
Skadedyrsbekæmpelse – kan man modsætte sig?	En andelshaver har modsat sig nødvendig skadedyrsbekæmpelse - aht ejendommens sikkerhed beder bestyrelsen om SWEs anvisning i situationen. Problemet består både i potentielt øgede udgifter for fællesskabet og i skadelige virkninger for naboer, der kan risikere at skulle igennem skadedyrsbekæmpelse af flere omgange som følge af, at en enkelt andelshaver afviser den nødvendige indsats. SWE har i første omgang meddelt andelshaver, at såfremt der efterfølgende konstateres skadedyr hos den pågældende – og eventuelt deraf i øvrige lejligheder i tilslutning hertil – må bestyrelsen forbeholde sig ret til at pålægge andelshaveren omkostningerne til ny skadedyrsbekæmpelse. Bestyrelsen vurderer eventuelt øvrige konsekvenser henset til alles komfort i lejlighederne og krav på ensartet gennemførelse af nødvendige driftsindsatser.
Fremleje af erhvervslejemål	SWE og bestyrelsen samarbejder med erhvervslejer om at formalisere forholdet.
Ulovlig fjernelse af stolpe til tagkonstruktion	-

Bestyrelsens punkter	
Nyhedsbrev	Der er udsendt nyhedsbrev i september 2015. Eva er tovholder på nyhedsbrev i december.
Tema støj	Følges op som tema i løbet af 2015. Er italesat i beretning på GF og følges op af andre initiativer. Der er senest lavet nyhedsbrev og artikel på hjemmesiden om emnet.
Klager over støj fra fritidshjemmet Vestervang samt Gethsemane Kirke	Der er kommet afklaring omkring tilrettelæggelsen af "fremtidens fritidsklub" – Rikke arrangerer nyt møde med Vestervang i den anledning. Ny mødedato er d. 1. december. Rikke, Denis og Eva deltager.
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

- Istandsættelse af trappeopgangene.

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.

Peter Maler har bedt bestyrelsen overveje den hvide farve, der er valgt til træværket, idet den kan være sart ift at fremstå ren. Bestyrelsen valgte efter drøftelse at fastholde det valg, som farveudvalget har foretaget (NCS 0001), da en mere sortblandet hvid fremstår grå (ikke hvid), og der med valget af en hvid med 1% sort er taget højde for forekomst af spindelvæv etc. (farven er hvid men ikke helt hvid). Eva giver Peter Maler besked om, at vi fastholder NCS 0001 til træværket.

- Portrenovering:

Portene klargøres funktionelt til at indgå i malerentreprisen ift hovedtrapperne. Indsatsen kører som ekstraarbejder 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.

Lejerne tilbydes altaner, hvor muligt.

Der er indgået byggeadm.aftale med SWE, og der indhentes tilbud fra tekniske rådgivere, når der er afklaring omkring 5 års gennemgang på altanrunde I.

Afslutning af 5-års gennemgang har trukket ud - SWE er derfor blevet bedt om at tilskrive alle i runden med besked om status.

SWE anviser ved mail af 28. oktober: "Idet vi har modtaget PJP's bekræftelse på, at manglerne er udført, kan bestyrelsen nu underskrive frigivelse af garantien"

5-årsgennemgangen er tiltrådt d. 2. november 2015, altanrunde III kan sættes i gang. Eva giver Christian, SWE, besked om at påbegynde udfærdigelse af tekni-

	keraftale. - <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. 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... - <u>Vedligeholdelsesplan jf. grundlæggende principper</u>: 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 formet sig nu i hvert fald gennem det seneste år i foreningen.
Gadefest	Der har været arbejdet med en række redskaber for at undgå budgetoverskridelse på arrangementet som set de to seneste år og påtalt af såvel ejd.administrator som revisor. Heriblandt har bestyrelsen købt timer hos SWE til gennemgang af budget mhp påklædning af festudvalget samt forventningsafstemt med udvalget vedr. kassererrollen.

	Vi har i november modtaget endeligt regnskab, der desværre igen viser budgetoverskridelse. Bestyrelsen har inviteret festudvalget til opfølgning, men festudvalget har ønsket at træde tilbage. Bestyrelsen har takket for indsatsen. Valg af nyt festudvalg finder sted til GF – det nye udvalg skal påklædes omkring overholdelse af budget som et ufravigeligt krav. Punktet lukkes for nu – opmærksomhedspunkterne gennemgås med det nye festudvalg, når de tiltræder.
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 bestyrelsen har godkendt dette. 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 med Brian og Niels på arbejdsmøde i driften.
Klager over støj fra erhvervsdrivende	-
Opsparing til vedligeholdelsesopgaver	Det er vedtaget at anmode SWE om rådgivning ift opsparing til vedligeholdelse. SWE direktør har på møde 2. marts 2015 forelagt oplæg til drøftelse. Mødet har ført til etableringen af følgende beslutningsvej: • 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 således lægges vedligeholdelsesplan – til opfølgning med byggesagkyndige. Det er besluttet at gennemføre, når malerentreprisen på trappeopgangene er godt i gang. Til opfølgning...
Hjertestarter på vaskeriet	Morten søger Tryg Fonden. Afventer...
Gård øst	Ansøgning om udvikling af gården for metromidler Vi har ikke fået mulighed for at være i dialog med projektet på samme måde som i vest-siden, vi har derfor ikke haft indflydelse på implementeringen. Vi forventer at være skærmet for krav i denne anledning. Nedsættelse af gårdlaugsbestyrelse Der kunne på seneste GF kun vælges to bestyrelsesmedlemmer, hvorfor der snarest skal afholdes ekstraordinær generalforsamling. Der er nu indkaldt til XGF d. 11. november 2015 v/indkaldelse, der er tilsendt bestyrelsen fra SWE. Der blev på XGF valgt ny bestyrelse, vi afventer referat. Ledelse af gården I tiden fra GF og til nu har driften af gården været uden formel ledelse. AB Skydebanen har ønsket – bla. som følge af størrelsen af det bidrag, som AB Skydebanens medlemmer erlægger – at der i perioden skabes overblik over nødvendige drifts- og udviklingsindsatser således, drift kan udføres efter det etablerede overblik – mens udvikling bør sættes på pause, til der igen er en bestyrelse på plads. AB Skydebanens ønske er ikke blevet realiseret, der er enighed om at arbejde videre med indsatsen under den nye gårdlaugsbestyrelse. Vi følger op på punktet på de kommende bestyrelsesmøder, hvor vi bl.a. drøfter og tilrettelægger proces for foreningens indflydelse i gårdlaug øst fremadrettet.
Klager over internet	Martin undersøger hos Zen Systems, om der kan gøres noget, og vender tilbage. Eva har rykket for status.
Pusterummets fremtid	-
Afbryder til hver ventilator	En andelshaver har foreslået, at vi etablerer afbrydere, så beboere kan stoppe ventilatorerne i tilfælde af brand/røgudvikling. Bestyrelsen har tiltrådt, at Eva kan forelægge Abildhauge forslaget. Sagen er forelagt og afventer.

	Abildhauge har svaret tilbage, bestyrelsen drøfter svaret.
Ansøgning fra gård 8	Bestyrelsen behandlede ansøgningen fra gård 8 - nogle af indsatserne kan gennemføres umiddelbart, andre kræver andet og mere. Tilbage melding til gården er foretaget, og der er aftalt møde. På mødet blev en handlingsplan aftalt Eneste udestående er klatreplanterne: Det skal overvejes, hvordan vi går videre med klatreplanterne. 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. 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 klatreplante-installationen i gården - omkostningerne til vedligeholdelse af de små gårde, skal helst være så nogenlunde ens på tværs af alle gårdene).
Honoraraftale med revisor, GT	Vi har fået oplæg om ny aftale om revision, hvilken proces skal vi anlægge ift det tilsendte? Det blev aftalt, at Eva skal undersøge, hvad vi tidligere er blevet faktureret for ydelserne og vurdere, om det nye tilbud er tilstrækkeligt attraktivt. Eva til opfølgning
Opfølgning i byggesag	-
Rod fra tøjcontaineren	Hvad gør vi? Det blev aftalt, at Eva skulle gå i dialog med butikken om at sætte skilt op om, at tøj, der smides ved siden af containeren, vil blive kasseret. Eva har skrevet til KFUK, og der er enighed i opsætning af skilte. Afventer implementering...
Møde med Københavns kommune om affald	Brian har arrangeret møde d. 12. november 2015 kl. 8.00 Der har været afholdt møde og referat er udsendt. Driften implementerer diverse optimerende tiltag. Punktet udgår herfra og overgår til driftsdagsordenen.
Børneyoga i beboerlokalet, forespørgsel fra beboer	-
Salg af lejlighed	-
Fornyelse af netværk	Fornyelse af netværk – oplæg fra rådgiver blev drøftet og det blev aftalt at mødes igen d. 7. marts 2016 mhp fastlæggelse af endeligt oplæg forud for GF.

Lystænding	Alle nuværende deltagere i festudvalget ønsker at træde ud. Se ovenfor vedr. proces for nyvalg. Der er enighed om, at bestyrelsen bakker op om afvikling af lystænding 1. søndag i advent. Vi efterlyser hjælp på hjemmeside og via mail, og vi har aftalt med Christian, at vi hænger seddel op i Sort Kaffe&Vinyl Eva har implementeret. Punktet udgår.
Ansøgning om tagaltan	-
Flagning i AB Skydebanen	Oplæg til tilgang er rundsendt v/mail af 24. oktober 2015. Bestyrelsen til drøftelse, når andre mere presserende sager tillader det.
Ekstra opbevaringsrum	-
Ansøgning om gårdpenge, gård 5	Ansøgningen blev godkendt. Punktet udgår.
Orientering: skift af ventilatorer samt servicegennemgang	Eva orienterede om skift af ventilatorer jf. budget samt servicegennemgang - følgende udføres: - Reparationer jf seneste servicegennemgang - Udskiftning af anlæg i nr. 12 og 13 på anbefaling af sagkyndige/ventilation. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Punktet lukkes herefter.
Opfordring om at lukke døre og porte som følge af indbrudsforsøg	Opfordring om at lukke døre og porte – omdeles til alle sammen med XGFmatr. Er implementeret – punktet lukkes.
Salg af lejelejlighed Sdr. Boulevard 28, st. tv.	-
Habilitet, Bang og Beenfeldt	Mail fra adm.dir. Anders Bang Olsen, Bang og Beenfeldt vedr. arbejde for andelshaver og forening i samme sag: Bestyrelsen så ingen interessekonflikt, når der er tale om afgrænsede standardopgaver som f.eks. udarbejdelse af statiske redegørelser. Hvis der derimod var tale om udarbejdelse af foreningens krav (udover kvalitetssikring), var det ikke hensigtsmæssigt, at B&B arbejder for både andelshaver og forening i samme sag. Eva meddeler B&B dette med tak for deres interesse i at bidrage konstruktivt i vores samarbejde. Er implementeret, punktet udgår.
Initiativ omkring renovation, henvendelse fra beboer	-