

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

Tilstede 7. september 2015: Eva Margrethe Madsen, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede og Rikke Pedersen, SWE.

Afbud: Denis Bowers og Morten Friis

Mødets varighed: kl. 16.30-19.30

Tilstede 21. september 2015: Eva Margrethe Madsen, Rikke Ludwigsen, Marie Hindhede og Denis Bowers.

Afbud: Morten Friis

Mødets varighed: kl. 16.30-19.30

Gæster: repræsentanter fra gård 8, kl. 17.15

Følgende er blevet besluttet	
SWE-punkter	
Jævnlig møder med gadens erhvervslejere	Der er løbende møder i driften pt Vi modtager en del klager over tøjssituationen ved KFUK, og som følge af den gode dialog og hurtige reaktion fra KFUK omkring det, er det aftalt at kontakte KFUK hver gang, der viser sig problemer. Hertil overvejes yderligere initiativer, der kan afhjælpe problemet.
Individuelle byggesager	-
Altanrunde III	Der er 21 bindende tilsagn inkl. betaling - leveranceoversigt er fremsendt fra SWE 1. juni 2015 og opdateret d.27. oktober 2015. De 21 har fået besked om, at der etableres altanrunde. 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 sker i uge 45, hvorefter SWE anmodes om at finde teknisk rådgiver.
Arbejdsgang omkring overdragelser	Der er afholdt møde om arbejdsgangen mellem bestyrelsen, SWE og vurderingspersonen fra foreningens byggetekniske rådgiver. På mødet blev det aftalt, at fejl og mangler konstateret ved lejlighedssynene deles op i to kategorier: 1) markeret med stjerne skal udbedres ifm. overdragelsen, 2) ikke markeret med stjerne kan give nedslag i købspris (køber overtager ansvaret og kan selv bestemme, om der skal ske udbedring).

	Der blev på 1. møde i sagen 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. Det blev i sammenhængen slået fast, at der ikke længere forekommer ”anmærkningsfrie” syn. Syn bør derfor fra nu af sættes til kr. 1.800 ex moms, der skal betales af rekvirerende andelshaver. Info på www.skydebanen.dk tilrettes.
Fejl og mangler til udbedring, eksklusionssalg	-
5 årsgennemgang, altanrunde I	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. På møde om mangeludbedring deltager 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.
Aftaler om reklameplads i vinduerne i beboerlokalet	Bestyrelsen samarbejder med drift om opstilling af reviderede vilkår – se nedenfor Det er aftalt, at Eva og Brian sender foreningens erhvervslejere en forespørgsel til interessen i at være repræsenteret i vinduerne til beboerlokalet. Skrivelsen er sendt, frist er 1. oktober 2015.
Ny aftale med YouSee	Der har været fremsendt nyt tilbud fra YouSee, som bestyrelsen har afvist – alene på den baggrund, at det indeholdt en ny bindingsperiode på 5 år. Hvis foreningen skal overveje nyt tilbud fra YouSee, skal det være for en bindingsperiode på maksimalt 1 år. YouSee er vendt tilbage, og de vil gerne ændre bindingsperioden til 1 år. Aftalen bør dog gennemgås og drøftes nærmere på bestyrelsesmøde, før foreningen takker ja.
Indsigelse	-
Ansøgning om loftsudvidelse	-
Klage over igangværende byggeri	-
Manglende målere på varmeapparater	-
Manglende varmemåler	-
Reparation i erhvervslejemål	-
Særligt vedligeholdestillæg - erhvervslejere	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 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	-

Sondring mellem andelshavers og foreningens forpligtelse ifm. vandtilførselsinstallationer.	Foreningens leverandør, Charles Nielsen, støtter oplægget om, at foreningen dækker til og med tee-stykket ifm. vandtilførsel. Valget af den afgrænsning mellem forening og andelshaver på vandtilførslen vil svare til den afgrænsning, som vi har lagt fast for arbejder med vandafløb. Punktet lukkes herefter.
Ulovlig (delvis) nedtagning af bærende væg	-
Ulovlig fremleje	-
Proces omkring opkrævning	Proceduren, der er aftalt med SWE er følgende: 1. rykker=mild, 2. rykker=streng - derefter inkasso m.v.). Restancelisten er i de seneste år blevet kortet ned til ganske få andelshavere hver måned. Vi holder derfor fast i proceduren og opfordrer på alle måder til, at man retter henvendelse til os, hvis der skulle opstå betalingsvanskeligheder. Vi lægger en plan for afvikling af restancen sammen med andelshaveren. Punktet udgår.
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 tilskrives gårdlaugets administrator for status på indkaldelse til generalforsamlingen.
Ansøgning om byggeri	-
Præcisering af fremlejeregler	Bestyrelsens og SWEs fortolkning af foreningens fremlejebestemmelser: Efter hver endt fremlejeperiode (uanset varighed), skal beboeren bebo andelen i 2 år, før der må fremlejes igen.

Køb af radiator for indestående på vedligeholdelseskonto, lejer	-
Påbud vedr. kaninbur	-
Andelshavers og foreningens ansvar ifm udsugning	Andelshavers vedligeholdelsespligt ifm udsugning fastlægges således: andelshavers del af installationen er alt, hvad der er <i>inde i</i> lejligheden inkl. installationer over det sænkede loft på badeværelset.
Bestyrelsens punkter	
Nyhedsbrev	Der er udsendt nyhedsbrev i september. Nyt planlægges.
Foreningens udendørsarealer til gadesiden	Vi brænder selv ukrudt i belægningen men skal have hjælp til lugning i bedene, beskæring og udplantning. Det har ikke været muligt at opnå en attraktiv pris på de nævnte indsatser med den nuværende leverandør, vi har derfor indhentet alternative tilbud. Det er i den sammenhæng besluttet at gennemføre beskæring men vente med bunddække/flis i bunden af bedene og fornyet udplantning til foråret. Driften sikrer fortsat ukrudtsbekæmpelse i belægningen.
Tema støj	Følges op som tema i løbet af 2015. Støjreduktion er italesat i beretning på GF samt i nyhedsbrev og artikel på hjemmesiden ift byggeprojekter. Følges løbende op af andre initiativer.
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. Afventer mødedato.
Beboernes forventninger til drift og bestyrelse?	Bestyrelsen lægger en plan for gennemførelse i 2015.
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.?	
Projekter	- <u>Istandsættelse af trappeopgangene.</u>

Abildhauge er teknisk rådgiver. Der er udsendt udbudsmateriale, og der kommet tre tilbud indenfor svarfristen (d. 16. september).

Vi har bedt Abildhauge uddybe deres indstilling omkring valg af entreprenør.

Vi har efter beslutning i bestyrelsen ikke indgået byggeadm.aftale men køber i stedet udvalgte indsatser fra SWE (bl.a. gennemgang af udkast til entrepriseaftale). Besparelse forbundet med denne tilgang ca. 200.000-250.000 kr.

Den sidste vurdering af det opmalede har fundet sted i nr. 40, tirsdag d. 8. september kl. 19. Farvevalget ligger nu fast.

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

- 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. Der er kommet ny byggeadm.aftale, og aftalen er tiltrådt.

Der indhentes tilbud fra tekniske rådgivere, når der er afklaring omkring 5 års gennemgang på altanrunde I.

- 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. Bestyrelsen udreder nærmere ifm forsikringsgennemgang, hvor vi nu er tilkendt 48.000 kr. i erstatning. Vi skal vurdere, om vi bør reparere det gamle anlæg, købe et helt nyt, eller en helt tredje mulighed. Vi har forelagt opgaven for Abildhauge, der desværre ikke umiddelbart kan påtage sig rådgivningsopgaven. Bestyrelsen til videre opfølgning. - <u>Vedligeholdelsesplan jf. grundlæggende principper: til udførelse, når maling af hovedtrapperne er godt i gang.</u>
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 afventer endeligt regnskab for festen – foreløbigt regnskab viser desværre igen budgetoverskridelse. Vi har indkaldt festudvalget til gennemgang af umiddelbare opmærksomhedspunkter jf. anmærkninger fra foreningens revisor.
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	-
Hjertestarter på vaskeriet	Morten søger Tryk Fonden. Afventer...
Gård øst	Ansøgning om udvikling af gården for metromidler AB Skydebanen har ikke været i dialog med projektet på samme måde som det tilsvarende projekt i vest-siden - vi har ikke haft indflydelse på den konkrete implementering i østsiden. Det er ikke klart, om projektet har afstemt sin implementering med andre medlemmer af

	gårdlaug øst. Vi forventer, at såvel AB Skydebanen som gårdlaug østs øvrige medlemmer er skærmet for krav i anledning af projektet, der forestås af to ejendomme på Sdr. Boulevard. Nedsættelse af gårdlaugsbestyrelse Der kunne på seneste GF kun vælges to bestyrelsesmedlemmer, hvorfor der snarest skal afholdes ekstraordinær generalforsamling. SWE har rykket gårdlaugets administrator. Ledelse af gården pt 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 erlægger – at der skabes overblik over nødvendige drifts- og udviklingsindsatser i perioden. Drift udføres efter det etablerede overblik i perioden uden bestyrelse – udvikling sættes på pause, til der igen er en bestyrelse på plads. SWE har rettet henvendelse til gårdlaugets administrator i spørgsmålet og afventer svar.
Ansøgning fra andelshaver om anvendelse af dele af beboerlokalet til erhverv.	-
Farveudvalg	Der har været holdt åben opgang på to datoer før sommerferien og to datoer efter sommerferien på invitation til alle (opslag i alle opgange, på boligkontor og vaskeri samt www.skydebanen.dk). Ideen har været, at hvis man har indvendinger mod den opmalede farvekombination, må man rette henvendelse til bestyrelsen på mail. Bestyrelsen har bemandet de forskellige sessions sammen med farveudvalget. Vi har ikke modtaget nogen indvendinger mod den opmalede farvekombination, flere har dog talt om de flotte farvemættede prøver i 42 og 44. Farveudvalget er også i overvejelse om samme sag – vi har derfor undersøgt, om også Skydebanegade 40 skal være en "5005"- i stedet for en "4005"farvemætning. Vi har holdt sidste besigtigelse tirsdag d. 8. september 2015 kl. 19.00 i Skydebanegade 40 og her blev det klart, at det er den mørkere farve, der fungerer bedst i nr. 40. Denne er derfor valgt – punktet kan lukkes.

	Mange tak til det dygtige farveudvalg for den store indsats.
Klager over internet	Webmaster undersøger hos Zen Systems, om der kan gøres noget, og vender tilbage.
Pusterummets fremtid	-
Lejevilkår for panelerne i beboerlokalet	Eva og Brian udfærdiger skrivelse til erhvervslejerne og lodder interessen for at være repræsenteret i vinduerne til beboerlokalet. Skrivelse er sendt til foreningens erhvervsdrivende – vi afventer svarfrist (1. oktober 2015).
Ny klage over andelshaver	-
Håndtering af restancer	Det er usædvanligt at være i restance i foreningen. De få, der er i restance, er ofte gengangere. Bestyrelsen har drøftet, hvordan vi kan støtte de pågældende over i hensigtsmæssige betalingsforløb, der skal supplere det sædvanlige forløb omkring rykkere m.v., der er aftalt med ejd.administrator. Det er aftalt, at vi anvender møder el. lign, hvis der igen opstår gengangere på restancelisten.
Lynnedslag	Punktet overføres til driftens dagsorden og udgår herfra.
Afbryder til hver ventilator på lofterne	En andelshaver har foreslået, at vi etablerer afbrydere, så beboere kan stoppe ventilatorerne i tilfælde af brand, giftudslip og lign. Bestyrelsen har tiltrådt, at Eva kan forelægge Abildhauge forslaget. Sagen er forelagt og afventer.
Ansøgning fra gårdpenge – 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.
Nye retningslinjer for lejlighedssyn	Retningslinjer for syn er opdaterede og lagt ud på hjemmesiden. Punktet kan lukkes.
Honoraraftale med revisor, GT	Vi har fået oplæg til ny aftale om revision. Vi har kvitteret overfor revisor for det fremsendte og vender tilbage.
Opfølgning i byggesag	-
Rod fra tøjcontaineren	Vi har modtaget en del klager, og bestyrelsen har drøftet, hvad vi kan gøre.

	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 kontaktet lederen af butikken.
Mulighed for indflydelse i lokalråd – henvendelse fra beboer	En andelshaver har meldt sig og tilbudt deltagelse i lokalrådet på vegne af foreningen. Bestyrelsen tager meget gerne imod hjælp – andelshaveren er inviteret til nærmere koordinationsmøde i november.
Møde med kommunens om affald	Punktet kan lukkes. Der er aftalt møde d. 12. november 2015. Afventer...
Ny overdragelsesaftale vedr. overdragelse af loftskvm.	Ejd.administrator har fremsendt nyt udkast, som Eva har kommenteret. Bestyrelsen godkendte med formandens kommentarer. Punktet kan lukkes.
Henvendelse fra Venligbo om muligheder for samarbejde	Vi har takket for henvendelse men har ikke her og nu nogen supplerende indspark. Vi vil meget gerne vende tilbage, hvis vi får øje på muligheder. Punktet kan lukkes.