



Noter til generalforsamlingen 25. april 2016



Udgifter i AB Skydebanen til administration, forsikring og revision

Administration pr. andel og lejemål i gennemsnit pr. år:	1.686,00 kr.
Forsikring pr. kvm i gennemsnit pr. år:	13,40 kr.
Revision pr. andel og lejemål i gennemsnit pr. år:	111,00 kr.

Udgifter til administration, forsikring og revision i store andelsboligforeninger beliggende i København og på Frederiksberg, Kilde: www.andelsportal.dk:

Administration, gennemsnit:	1.546,00 kr.	(spredning: 897 – 2.523 kr.)
Forsikring, gennemsnit:	13,12 kr.	(spredning: 5,53 – 28,25 kr)
Revision, gennemsnit:	254,00 kr.	(spredning: 128 – 701 kr.)



AB Skydebanen

Udvikling i ejendomsvurdering

År	Vurdering DKK
2010	1.090.000.000
2009	1.097.000.000
2008	1.097.000.000
2007	1.219.000.000
2006	1.219.000.000

Foreningens vurdering har ligget på samme niveau siden 2010 - ny vurdering er nu 1.238.000.000 kr. og dermed svarende til/over niveauet fra 2007.

Andelskrone 2007: 29.877 pr. kvm.



De eksisterende regler:

I AB Skydebanen skal vi tillade andelshavernes byggeprojekter, hvis de ikke er til væsentlig gene, jf. vedtægternes §10.

Til væsentlig gene er skader på ejendommen, øgede driftsudgifter og midlertidig eller permanent reduktion i kvaliteten af ejendommen og de boliger, vi tilbyder.

Værdigrundlaget:

Vi ønsker at tillade den enkelte andelshaver tidssvarende indretning af sin bolig i overensstemmelse med den enkeltes egne ønsker.

Vi ønsker at behandle byggeansøgningerne ud fra alment kendte, administrerbare og objektive kriterier, der stiller alle lige. Kriterierne skal imødegå, hvad der vil være til væsentlig gene og derfor sikre fællesskabet mod skade, udgifter og/eller reduktion i bygningens og boligernes kvalitet.

Håndtering af byggesager 2

Løsningsmodellen:

Den enkelte andelshaver definerer selv sit forandringsprojekt – foreningens byggesagkyndige formulerer de betingelser, som foreningen stiller til netop dette projekt.

Betingelserne – foreningens krav – er udtryk for en professionel byggesagkyndigs anvisning til det enkelte projekt fsva udførelse (typisk ved henvisning til relevante dele af bygningsreglementet) og nødvendig fotodokumentation.

I de helt store projekter arbejder vi også med inspektion v/byggesagkyndige. Foreningens krav fungerer som betingelse for at give fuldmagt til indhentning af kommunal byggetilladelse.

AB Skydebanen har sammen med foreningens forsikringsmægler – Dansk Systemassurance – ”opfundet” et forsikringsprodukt, der gør det muligt at forsikre sit byggeprojekt for en præmie af 1.000 kr. De fleste projekter, kan rummes indenfor denne forsikring.

Håndtering af byggesager 3

Resultaterne:

Vi har kørt sådan i ca. 4 år og har nok behandlet 75 -100 byggesager med denne tilgang. Vi har endnu ikke afvist nogen ansøgning (der ikke samtidigt vil blive afvist af generalforsamlingen, kommunen, foreningens byggesagkyndige, eller som ikke er mulig – f.eks. inddragelse af foreningens teknikrum på loftet).

Kommunikation:

Vi har løbende kommunikeret om foreningens regler for byggesagshåndtering på tidligere generalforsamlinger, i nyhedsbreve, i artikel på hjemmesiden og via opslag i opgangene/på vaskeriet/på Boligkontoret.

Formalisering:

Vi bliver af begge vores byggesagkyndige samt ejendomsadministrator rådet til at formalisere tilgangen til vedtægterne, så den nemmere kan administreres fremover.

Der er intet nyt – reglerne er de samme, som de hele tiden har været (herunder, at vi ikke skal støje i lejlighederne, når vi holder fri. Støjende byggeprojekter foregår derfor i dagtimerne på hverdage, således som husordenen allerede lægger det fast)

”Brevet fra juristen” – påbud i 2015

Tema	Antal	Bemærkning
Ulovlig fremleje	2	Påbuddene blev fremsat med tilbud om dialog. Passivitet i disse sager kan tilsidesætte foreningen, hvis det kommer til en retslig tvist, og GF har direkte taget afstand fra denne type overtrædelse. Begge andelshavere tog hurtigt kontakt efterfølgende og beklagede forholdene.
Støj	1	Påbuddet blev sendt uden forudgående dialog da adskillige forsøg på kontakt – herunder fra de hårdt prøvede naboer - var virkningsløse. Andelshaver har rettet for sig.
Anklager om vanrøgt af dyr	1	Sagerne har historisk set udviklet sig konfrontatorisk mellem beboerne – hensynet til både dyr og ejer peger på, at vi omgående skal i dialog og have klarlagt de faktiske omstændigheder og mulige løsninger. Sagen er løst.

”Brevet fra juristen” – påbud i 2015

Tema	Antal	Bemærkning
Bestyrelsens anvisninger i byggesager	1	Der er givet et påbud for ikke at ville efterkomme anvisningerne fra byggesagkyndige. Dialogen i sagen har været omfattende og strakt sig over flere år. Sagen er nu løst.
Ejendommen er i risiko for skader og/eller øgede driftsomkostninger	3+1	<p>Der blev afsendt 3 påbud på samme tid for opbevaring af bohavet m.v. på opgangen – der var i alle sager tale om problemstillinger, som trappevasken allerede ved tidligere lejligheder havde drøftet med beboerne og/eller Brian, og som firmaet nu ikke kunne håndtere længere uden at få ekstra betaling. Sagerne faldt i sommerferien, hvor bestyrelsen ikke kunne stille op til samtaler. Sagerne er alle løst.</p> <p>1 påbud er desuden givet for opbevaring af madaffald i kælderen med overhængende risiko for at forårsage rotteplage. Sagen er løst.</p>

”Brevet fra juristen” – påbud i 2015

Resultatet

Under 10 påbud på et år er uhyre lidt i så stor en forening som vores.

Sammenligning med andre foreninger

- andelsforening Amager (beboersammensætning er meget ensartet): AB Skydebanen sender under $\frac{1}{2}$ så mange påbud pr. andel som denne ejerforening.

- andelsforening Kbh NV (beboersammensætning er meget forskelligartet): AB Skydebanen sender under $\frac{1}{4}$ af de påbud pr. andel, som denne ejerforening sender.

Risiko:

Selvom vi altid arbejder med dialog som første redskab, efterkommer vi naturligvis den juridisk rådgivning, vi betaler for – dvs. vi sender påbud ved betalingsmisligholdelse, ulovlig fremleje/fracflytning og i sager, hvor der er risiko for skade/tab for foreningen (f.eks. fortabelse af foreningens krav som følge af passivitet).

”Brevet fra juristen” – påbud i 2015

Hvorfor - er vi noget særligt i AB Skydebanen?

Ja, det går vi jo og bilder os ind – og nu er det bevist. De få påbud skyldes to ting:

1. at bestyrelsen som første skridt altid vælger at forsøge med dialog og/eller nabosamtaler, inden der sendes påbud.
2. men mest af alt er årsagen selvfølgelig, at alle vi, der bor her, helt generelt forsøger at forstå og imødekomme hinanden.

Så selvom sagerne mellem andelshavere, som bestyrelsen bliver inddraget i, bliver flere, har vi som bestyrelse meget lidt at lave i forhold til andre foreninger. Vi er generelt gode til at håndtere vores forskelligheder i AB Skydebanen.

Og når vi går på grund hos hinanden, kan vi i bestyrelsen hjælpe. Vi spørger alle, der har deltaget i nabosamtaler hos os, om processen har været nyttig og passende, samt selvfølgelig ikke mindst, om samtalen har kastet positive resultater af sig. Vi har endnu ikke oplevet andet end positive tilbagemeldinger – det hjælper simpelthen at tale sammen, og det er samtale og dialog, vi kan bidrage med at få arrangeret.

Sager, hvor en andelshaver ikke vil efterkomme bestyrelsens anvisninger, er uhyre sjældne i foreningen. Vi har i gennemsnit 1 sag om året.