

Uddrag af opfølgningspunkter for SWE og Bestyrelse, juni 2016 – www.skydebanen.dk

Altanrunde III

Flere af de kommende altanmodtagere har forespurgt til muligheden for at etablere ekstra udgange, særlige døre og lignende til deres kommende altaner. Bestyrelsen har tacklet ønskerne ved at etablere en "standardkonfiguration" for en altan leveret i projektet. Standardkonfigurationen består af:

- en altan i ranken,
- en udgang, hvor der er vindue i forvejen,
- en standard dør i rette størrelse (der kan vælges mellem ind/udgående, samt højre el. venstre som primær dør).

Tilvalg herudover kræver ekstra betaling udover standardbetalingen for altanen i overensstemmelse med altanens størrelse (samt i visse tilfælde forudgående generalforsamlings-beslutning)

Bestyrelsen har besluttet, at ekstrabetalinger ikke medtages i fælleslånet gennem foreningen for at reducere foreningens risiko forbundet med altanprojekter. Ekstra tilvalg afregnes således særskilt over for andelshaveren med den fulde pris ved levering. Bestyrelsen har samtidigt besluttet, at etablering af ekstra valg ikke skal ligge til sidst i tidsplanen men derimod udføres, når turen er kommet til den pågældende altan sammen med standardvalgene.

Nye styringsfaciliteter på varmecentralen:

Bestyrelsen har i juni måned holdt møde med energirådgiveren, der præsenterer sin rapport i løbet af sommerferien. Bestyrelsen holder ekstraordinært møder i perioden for at blive klar med den nye styring på varmecentralen forud for fyringssæsonen.

Energirådgivers rapport offentliggøres til foreningens hjemmeside, når den foreligger.

Samarbejdet med Nykredit

Den nye bestyrelse har indgået aftale med Nykredit om at gennemgå foreningens engagement. Mødet er aftalt til august måned på Boligkontoret.

Bestyrelsen arrangerer senere på året en aften om foreningens økonomi, således foreningens medlemmer med en interesse heri kan stifte nærmere bekendtskab med bl.a. sammensætningen af foreningens lånesammensætning samt betydningen heraf.

Indsigelse mod referat af ordinær generalforsamling

Bestyrelsen har modtaget en samlet indsigelse mod referatet af seneste generalforsamling fra en gruppe andelshavere. Bestyrelsen har søgt at gå i dialog om de rejste spørgsmål med nogen fra gruppen, men andelshaverne har udbedt sig en rent skriftlig proces.

Bestyrelsen har anmodet SWE A/S og Administrationshuset A/S om at kommentere på de i indsigelsen rejste kritikpunkter til referatet. Det samlede indsigelsesmateriale omdeles til alle andelshavere, da indsigelserne gælder et officielt forenings-dokument, der ligeledes er omdelt til alle.

Distortion

Distortion var denne gang en meget voldsom oplevelse med trusler mod vores personale, indsparkning af døre og lignende virkelig ubehagelig aggression, indbrudsforsøg samt ikke mindst ekstremt omfattende oprydning.

Bestyrelsen har efter Distortion modtaget en række reaktioner på arrangementet og herunder kopi af klage til borgmesteren m.v. Flere reagerer i sammenhængen på et tilsyneladende privat foranstaltet Distortion-indslag ved gård 4 (mellem Skydebanegade 25 og 31), hvor en større ungdomsfest efterhånden dannede sig og efter en tid medførte konfrontation med en eller flere beboere og tilkaldelse af politi.

Det er selvfølgelig problematisk, men dertil kommer, at stikgaderne klassificeres som privat område, og vi kan på den baggrund ikke umiddelbart opnå oprydningsbistand fra hverken Distortion eller kommunen. Vi har selv måttet påtage os indsatsen. Opgaven var helt overvældende og tog det meste af to arbejdsdage. Det oplever vi selvfølgelig som en u hensigtsmæssig ressourceanvendelse, og dertil meget ærgerligt når vi netop er i dialog med både kommune og Distortion-sekretariat hvert år for at forsøge at forme de indslag, som vi jo *skal* tage imod.

Vi går efter, at indslagene begrænser sig til et minimum oppe i gadens nordlige ende (Istedgade) - i den sydlige er det for risikobetonet at samle mange mennesker, da metrohegnet og den smalle boulevard lige der kan forhindre flugt, hvis mange pludselig skal væk på een gang. Vi søger at samle deltagerne i en af enderne af gaden, så vi ikke får alle stikgaderne tilsvinet - stikgaderne er som sagt udlagt som privat område, og vi kan kun vanskeligt opnå bistand til oprydning der. Vi har ikke ressourcer til selv at håndtere oprydningsopgaven, og uhygiejnisk og smittefarlig oprydning (blod, afføring, opkast m.v.) har vi ikke grej til at håndtere. Oprydning efter Distortion indebærer altid dette element, da der ikke etableres tilstrækkeligt med toiletfaciliteter, og vi skal altså i den sammenhæng tilkalde helt særlig oprydningsbistand, der medfører store udgifter for fællesskabet.

At dømme fra reaktionerne på det pågældende indslag er der ikke umiddelbart opbakning til den type aktivitet blandt foreningens medlemmer. En beboer har et meget konstruktivt forslag, idet der peges på, at man tager et ønske om et sådant indslag op under "Eventuelt" på den ordinære generalforsamling, der holdes kort tid før Distortion. På den måde giver man sine naboer en mulighed for at forholde sig til, om et indslag af den type er noget, der er opbakning til, og i givet fald på hvilke betingelser. Fra bestyrelsens og driftens side skal der i hvert fald lyde ønsket om, at man i givet fald efterfølgende involverer sig i det medfølgende oprydningsarbejde.

Betingelser for leje af beboerlokalet

Et par beboere rejste på generalforsamlingen spørgsmål til, hvorledes beboerlokalet bliver udlejet. Bestyrelsen bad om, at beboerne kiggede ned i en træffetid, så vi i fællesskab kunne finde nogle opdaterede retningslinjer, der fungerer for alle. Vi har på baggrund af den efterfølgende snak med beboerne opstillet et oplæg til betingelser, som de pågældende har fået i høring og efterfølgende har meldt tilbage på.

Vi lægger snarest de opdaterede betingelse tilgængelig på foreningens hjemmeside.

MCparkering

Den nedsatte gruppe til gadens forskønnelse har anmodet bestyrelsen om at gå videre til Københavns kommune med bestyrelsens forslag til håndtering af problemstillingen omkring MCParkering.

Vaskemaskinen vil ikke starte

Vi har fået foretaget en softwareopdatering af betalingsanlægget til vaskemaskinerne til imødegåelse af de problemer, som nogle oplever ifm start af maskinerne. Vi tror, opdateringen har skabt den ønskede bedring, men kontakt os meget gerne, hvis du fortsat oplever problemer.

Opbevaring på foreningens fællesarealer:

En andelshaver har desværre mistet sin kostbare bordplade efter opbevaring på foreningens fællesarealer, idet vi i driften efter en periode har troet, at der var tale om storskrald, der blot ikke var bragt ned i storskralderummet. Vi har fået pladen kørt væk og til destruktion.

Vi har forsøgt med forsikring m.v. for at gøre skaden god igen, men vi får desværre at vide fra vores ejd.administrator, at vi ikke har nogen forsikringsdækning i den situation. Vi har derfor ikke haft nogen mulighed for at hjælpe men har måttet sætte vores lid til, at andelshaverens egen forsikring har kunnet bidrage.

Det er en rigtigt ærgerlig sag, og vi er selvfølgelig utroligt kede af at være kommet til at begå det, der efterfølgende skulle vise sig at være en stor fejl. Lad os derfor huske at få vores private effekter i egne opbevaringsrum. Det ikke er tilladt at opbevare private effekter på foreningens fællesarealer og herunder på trapper, fællesarealer på lofter og kældre samt udendørsarealer. En leverance af byggematerialer forventer vi, at du anbringer til ejendommens gårdside og der kun for en helt kort bemærkning, inden du bringer materialerne op i din lejlighed (eller til dit opbevaringsrum).

Løse hunde i vaskeriet:

En beboer har klaget over løse hunde i vaskeriet, og vi har sat skilt op om, at vi af hensyn til allergikere m.v. beder om, at vores hunde venter på os udenfor vaskeriet. Vi håber på jeres forståelse for dette hensyn.

Overdragelse af andel:

Flere sælgere har i juni måned klaget over langsommelig og uklar sagsbehandling ifm overdragelse hos SWE, og vi har drøftet sagen. SWE fremlægger på første bestyrelsesmøde efter sommerferien en ny og optimeret tilgang til overdragelse, som de har udviklet for at imødekomme klagerne og stille sælgere mere hensigtsmæssigt ved salg.

Papa Ramen

Bestyrelsen modtager henvendelser om diverse forhold relateret til driften af restauranten, som der er behov for dialog om. Bestyrelsen og ejd.administrator følger op med drøftelser med restaurantens ejer, så vi hurtigst mulig kan komme på plads med et velfungerende samarbejde til glæde for gadens beboere og restaurantens mange gæster.

El- og vvs-tjek ved gør det selv-arbejde

El- og vvs-tjek er ikke obligatorisk ved fraflytning, men visse forhold udløser et krav om tjeks. Hvis der er udført gør det selv-indsatser relateret til vvs-arbejde har bestyrelsen besluttet, at dette fremover medfører krav om vvs-tjek ved salg.

Gør det selv-indsatser medfører øget risiko for fejl og dermed vandskader og/eller uforholdsmæssigt højt vandforbrug ifm vvs-arbejde. Vi bør tage aktivt skridt til at reducere denne risiko, da vi betaler selvrisiko ved forsikringsager og afregner fælles for vand.

Husk at gemme dine kvitteringer for professionelt udførte vvsindsatser i din lejlighed. De er vigtige, når du skal sælge.

Opfølgning på restanceliste

AB Skydebanen har særdeles få restanter på den månedlige saldoliste – foreningens betalinger er meget sikre. Blandt de få restanter er to til tre imidlertid gengangere, der hyppigt optræder på listen.

Bestyrelsen tilbyder i den kommende tid de pågældende en særlig dialog, hvor vi om muligt kan fastlægge deres betaling i mere sikre rammer (træk via PBS fremadrettet el. tilsvarende og afdragsordning på det beløb, som de pt er bagud).

Formålet med aktiviteten er at hjælpe vores naboer ud af at betale rykkergebyrer, som de i stedet kunne have betalt til foreningen i boligafgift.

Brand i knallert

I slutningen af måneden oplevede vi ildspåsættelse i en parkeret knallert. Tre beboere fik hurtigt slukket branden med brandslukkerne i opgangen og fik dermed sikret, at der udelukkende skete materiel skade. Vi har meddelt de involverede beboere en stor tak for deres flotte indsats.

Vi har bestilt opfyldning af brandslukkerne, der blev brugt, og sikrer med foreningens rådgiver i tekniske spørgsmål, at vi har det relevante sikkerhedsniveau i ejendommen henset til risikoprofil, sandsynlighed for ulykker, flugtveje m.v.

Elevatorer i opgangene

Et medlem har henvendt sig med opfordring til at efterlyse medlemmer til et udvalg, der nærmere kan undersøge mulighederne for at installere elevatorer i opgangene. Bestyrelsen efterlyser via nyhedsbrev.

Klagesager og påbud:

Klager til Bestyrelsen har i juni drejet sig om trusler og aggressiv adfærd, tyveri fra cykelkælder, manglende internet og løse hunde i vaskeriet. Der er udstedt påbud til andelshaveren i sagen om trusler mod og aggressiv adfærd overfor øvrige beboere.