

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

Den nye bestyrelse

Konstituering: Bestyrelsen bød velkommen til de to nye medlemmer, Jens og Patrick, og konstituerede sig med Rikke som næstformand efter Denis, der havde ønsket at dyrke andre opgaver i sit foreningsliv og ikke modtaget genvalg.

I AB Skydebanen gives formanden direkte af generalforsamlingen, og der er udover formandsrollen alene tale om en anden fast rolle; næstformandsrollen. Den nuværende bestyrelse har traditionelt bemandet næstformandsrollen efter anciennitet, da rollens opgave er at træde i stedet for formanden hvor relevant, og bestyrelseserfaring er en vigtig kompetence i den forbindelse.

Bestyrelsen har foretaget indledende drøftelse af et program for endelig vedtagelse af de foreløbige vedtagne forslag fra den netop gennemførte generalforsamling samt vedligeholdelsesplan og langtidsbudget. Endvidere har bestyrelsen gennemført nabohøring (med positivt resultat) relateret til den altan, der af generalforsamlingen fik tilladelse til at blive etableret udenfor ranken.

Referater af bestyrelsesindsatsen

Generalforsamlingen efterlyste et opdateret format på referaterne af bestyrelsesaktiviteterne. Ønsket var, at man i højere grad kunne følge bestyrelsens principielle holdning også i de sager, der i dag er anonymiseret. Drøftelserne gik i retning af et statusnotat med orientering fra projekter og principielle sager, herunder nabosager m.v.

Bestyrelsen har drøftet mulighederne indenfor den eksisterende ressourceramme og påbegynder udarbejdelse af referater efter det nye format for tiden efter ordinær generalforsamling. Der lægges op til et statusformat, som er tænkt på tværs af såvel bestyrelsesmøder som mails i bestyrelsesgruppen. Indslagene udgør et udpluk af de sager fra såvel drøftelser på møder som skriftlige høringer i gruppen, der kan siges "at lægge en linje i bestyrelsesarbejdet". Referat af en måneds aktiviteter offentliggøres på hjemmesiden en gang om måneden efter godkendelse af bestyrelsen.

Referat af ordinær generalforsamling 2016

Bestyrelsen blev af referent og dirigent forelagt oplæg til referat af generalforsamlingen. Bestyrelsen godkendte oplægget med få præciseringer.

Forslag fra foreningens medlemmer

Bestyrelsen har modtaget et par forslag fra foreningens medlemmer, som ønskes behandlet på næstkommende ekstraordinære generalforsamling. Forslag fra andelshavere kan dog efter foreningens vedtægter som udgangspunkt kun indsendes til behandling på de ordinære generalforsamlinger.

Der er umiddelbart planer om en enkelt ekstraordinær generalforsamling til efteråret, der handler om vedligeholdelsesplan og langtidsbudget samt endelig behandling af de vedtægtsændringer, der blev stemt igennem på den ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen behandler punktet på første møde efter sommerferien, så der kan findes en vej frem.

Altanrunde III

- En kommende altanmodtager har bedt bestyrelsen undersøge, om det skulle være muligt at etablere de små hjørnealtaner med større bredde og dybde end de, der er etableret ifm tidligere runder. Teknisk rådgiver på altanrunde III-projektet har været i dialog med Københavns Kommune og fået det svar, at vi i den konkrete sag (AB Skydebanen) ikke kan opnå tilladelse til at øge dybden af altanen med henvisning til øget brandfare, men også fordi lysforholdene i hjørnerne er så dårlige i forvejen.

- Anvendelse af metoden "kort indspænding"

I både København og Frederiksberg er der i løbet af foråret 2016 fundet af fejl i ophænget af altaner på flere ejendomme. Opmærksomheden er i den sammenhæng rettet mod sager, hvor opsætningen ikke er sket i overensstemmelse med byggetilladelserne. De altaner, hvor der er blevet fundet afvigelser, er opsat med metoden "kort indspænding", og bestyrelsen har derfor forespurgt til anvendelse af denne metode i vores altanrunder. Metoden har ikke været anvendt her i foreningen.

- Kommunikation

De kommende altanmodtagere har efterspurgt mere information, særligt da kommunens byggesagsbehandling har trukket ud til et niveau, som ingen har kunnet forestille sig. Bestyrelsen har besluttet, at der udsendes særskilt status til de kommende altanmodtagere hver måned i perioden, frem til vi har en tidsplan fra den valgte leverandør.

Nye styringsfaciliteter på varmecentralen:

Bestyrelsen har været i dialog med foreningens energirådgiver og indhentet og behandlet tilbud om anvisning af den tilgang til måling og styring på varmecentralerne, der udgør det bedste bud på, hvordan vi fremover optimerer vores energiforbrug og sikrer korrekt fremløbstemperatur på det varme vand.

Ny tilgang til måling og styring på varmecentralerne skal implementeres inden fyringssæsonens start.

Papa Ramen

Bestyrelsen har modtaget henvendelser om diverse forhold relateret til drift af restauranten. Bestyrelsen er i dialog med ejeren.

Festudvalget

Bestyrelsen har mødtes med formanden for det nye festudvalg mhp at starte samarbejdet op og især sikre så nem en proces frem mod den nært forestående gadefest for det nye festudvalg som muligt. I processen har bestyrelsen taget budgetsnakken og overdraget de relevante læringspunkter fra tidligere fester.

Som også meddelt på seneste generalforsamling er bestyrelsen af foreningens revisor blevet pålagt at reagere stadigt skarpere på de gentagne budgetoverskridelser, som gadefesten har forårsaget de seneste år. Vi mener dog herudover også selv, at det er væsentligt at sikre budgetoverholdelse, således de vigtige fællesaktiviteter ikke risikerer at miste den fornødne opbakning blandt foreningens medlemmer.

Alle er rigtigt spændte på gadefesten efter det nye format og ser meget frem til samarbejdet om festudvalgets program for den kommende sæson.

Malerentreprisen:

Teknisk rådgiver i malerentreprisen har gennemgået de mangelskemaer, som beboerne har indleveret. Alt er blevet udbedret bortset fra klager over forhold, som ikke er med i projektet eller kan lastes entreprenørens udførelse.

Vi har modtaget to henvendelser, der signalerer utilfredshed med malerarbejdet – vi mener, det er et meget flot resultat henset til reprisens størrelse. Teknisk rådgiver på reprisen har været i dialog med de to beboere for at søge at finde en løsning.

Bestyrelsen har i maj modtaget afleveringsprotokol med mangelliste og bekræftelse af, at reprisen nu ses modtaget uden væsentlige mangler (teknisk rådgiver har senere bekræftet, at alle mangler er udbedret indenfor den aftalte frist og anbefalet slutafregning).

Med det afslutter bestyrelsen malerentreprisen på alle opgange inkl. hoveddøre samt porte og udvendige døre i øvrigt med tilhørende antigraffiti-behandling og fornyelse af anti-skridtape i alle opgange. Vi mangler nu kun oppolering af opgangen linoleum, før alle foreningens hovedtrapper er fuldt istandsatte.

Vi har takket alle medvirkende for det flotte samarbejde - reprisen afleveres til tiden i optimal kvalitet og under budget.

Oppolering af trappeopgangene

Bestyrelsen har anmodet et antal leverandører om at afgive tilbud på opgaven og det billigste tilbud blev udvalgt til at foretage en prøvebehandling, så vi kan forventningsafstemme omkring kvalitet m.v.

Behandlingen har dog ikke givet det ønskede resultat, hvorfor leverandøren har udført supplerende behandling. Heller ikke her er forventningerne helt blevet mødt – bestyrelsen har derfor anmodet den næstbilligste leverandør om ligeledes at foretage prøvebehandling. Teknisk rådgiver i malerprojektet har bistået drift og bestyrelse med vurdering af behandlingerne, idet sigtet har været at skabe et langtidsholdbart resultat, der er nemt og økonomisk attraktivt at vedligeholde. Endeligt valg af leverandør afventer sammenligning, når teknisk rådgiver kommer fra ferie.

Arbejdsfordeling mellem gårdlaug og medlemsejendommene

Bestyrelsen har taget hul på et arbejde relateret til at få etableret en fælles forståelse og tilrettelæggelse af gårdlaugets indsats i gårdanlæggene. For AB Skydebanen vil det være særdeles hensigtsmæssigt, hvis retningslinjerne er ens i begge de store anlæg, der omgiver os.

Vi har lagt op til, at begge gårdlaugsbestyrelser - både øst og vest - planlægger en fælles session, hvor arbejdsindsatsen i de store gårde bliver tilrettelagt (hvilke opgaver, der bliver løst af gårdlauget og hvor og hvornår). AB Skydebanen bistår gerne med procesviden, facilitering etc.

Jens fra AB Skydebanens bestyrelse stillede op til bestyrelsen i gårdlaug øst på ordinær generalforsamling der og blev valgt.

Centrifugen kører igen

Vi er meget glade for at kunne meddele, at det lykkedes at reparere centrifugen i denne ombæring. Vi har dog fået besked om, at det kan være sidste gang, og vi derfor skal købe en ny, hvis vi igen får problemer.

Det er desværre noget nær umuligt, da centrifuger stort set ikke længere er i produktion. Meget peger derfor på, at vi ikke kan genskabe denne facilitet, når den går i stykker igen en gang i fremtiden.

Klage over støj fra nabo, musik m.v.

En andelshaver har henvendt sig til bestyrelsen for hjælp i anledning af, at dialogen med naboen er gået i stå. Sagen drejer sig om udtalt støj relateret til hyppige sammenkomster til sent på hverdage og støjende fester til ud på morgentimerne, hvor andelshaver trods mange forsøg har måttet opgive at komme i kontakt med naboen.

Bestyrelsen har foreslået nabosamtale mhp at få konkretiseret de væsentligste problemstillinger i sagen og indgå de relevante aftaler parterne imellem.

Henvendelser om forhold relateret til foreningens finansielle situation

En andelshaver har henvendt sig om forskellige forhold relateret til foreningens økonomi og finansielle situation. Bestyrelsen har tilbudt andelshaveren et særskilt møde med bestyrelsen for at sikre en hensigtsmæssig ressourceanvendelse i forhold til henvendelserne.

Blandt flere anbringender har andelshaveren i sin dialog med bestyrelsen stillet spørgsmålstegn ved Jens' habilitet, idet Jens – som også oplyst ifm Jens' opstilling til bestyrelsen på seneste generalforsamling - er ansat hos Nykredit A/S. Vi har forespurgt SWE til deres holdning i spørgsmålet, og efter SWEs opfattelse skal der ikke anlægges særlige tilgange relateret til Jens' bestyrelsesindsats men derimod - som i forhold til alle øvrige bestyrelsesmedlemmer - tages stilling fra sag til sag, herunder i tilfælde af, at foreningen overvejer en ændring af sit engagement hos Nykredit. Bestyrelsen har meddelt andelshaveren SWEs svar.

Bestyrelsen har tidligere på året drøftet muligheden for at lave et arrangement til efteråret for de, der har interesse i at stifte nærmere bekendtskab med sammensætningen af foreningens låneportefølje og betydningen heraf. Ideen er udover at sikre fælles kendskab til de muligheder og udfordringer, som foreningen kan arbejde med i den kommende tid på området, at lodde interessen blandt de fremmødte for måske at danne et økonomiudvalg, der kan involvere sig i arbejdet sammen med bestyrelsen. Bestyrelsen har opfordret andelshaveren til at involvere sig i arbejdsgruppen.

Omlægning af www.skydebanen.dk

Flere andelshavere efterlyser det gamle forum, hvor andelshaverne kunne kommunikere indbyrdes. Begrænsninger fra den nuværende løsning gør det imidlertid ikke muligt at etablere noget sådant i regi af den eksisterende hjemmeside. Bestyrelsen undersøger mulighederne for at opprioritere omlægning af den nuværende hjemmeside.

Behandling af altanlån ved overdragelse

Vi får jævnligt spørgsmål til behandling af altanlån ved overdragelse og ligeledes også i maj. Vi har i samarbejde med SWE udfærdiget denne korte redegørelse:

I forbindelse med køb/salg af andele i A/B Skydebanen, som har altan, kan køber af lejligheden enten vælge at overtage gælden, eller at der skal ske indfrielse af restgælden på altanlånet.

Hvis en køber ønsker at overtage gælden, kræver dette, at begge parter underskriver en fuldmagt, som giver SWE ret til at tinglyse debitorskifte på det allerede tinglyste ejerpantebrev i andelen til sikkerhed for altanlånet. Omkostningerne i den forbindelse opkræves hos køber.

Hvis køber ikke ønsker at overtage gælden, kræver det, at sælger i forbindelse med handlen indfrier gælden. Her vil sælger skulle underskrive en fuldmagt til brug for aflysning af pantet. Det eksakte indfrielsesbeløb beregnes af SWE og fratrækkes salgsprovenuet. Omkostningerne på kr. 2.500 hertil afholdes af sælger, men SWE sørger for, at det automatisk fratrækkes salgsprovenuet.

Som sælger skal man være opmærksom på, at hvis køber skal overtage altanlånet, kan værdien af altanen tillægges andelsværdien som en forbedring, men samtidig skal restgælden på altanlånet fratrækkes prisen (så køber ikke betaler for altanen "to gange"). Hvis altanlånet derimod indfries, er sælger berettiget til at tillægge den fulde værdi af altanen til andelsværdien, uden at den lovbestemte maksimalpris herved overskrides.

Klagesager og påbud:

Klager til Bestyrelsen har i maj udover støj drejet sig om alt for mange cykler henstillet udenfor stativer på gaden, kommunens renholdningsordning (skodder på gaden), åbne porte til de store gårde, tonen i opslag om at fjerne barnevogne fra opgangen, efterladt skrald og effekter på fællesarealer på loftet samt cykler på opholdsområderne i de små gårde – herunder kassecykler samt cykler tilhørende beboere fra andre foreninger.

Bestyrelsen har kontaktet forskønnelsesudvalg og gårdlaug samt drøftet tonen i opslag på møde i driften. Der er ikke afsendt påbud.