

Uddrag af opfølgingspunkter for SWE og Bestyrelse, oktober 2016 – www.skydebanen.dk

Altanrunde III, status

I september stod det klart, at ingen af de bydende entreprenører kunne holde sig indenfor budgettet for entreprisen. Vi måtte på den baggrund indhente fornyede tilsagn til deltagelse fra de kommende altanmodtagere.

De fornyede tilsagn – nu til en højere pris – gav desværre anledning til enkelte frafald, og det er vi meget kede af. Altanrunde III gennemføres nu med 19 deltagere, og bestyrelsen har i samarbejde med SWE opstillet udkast til entreprisekontrakt baseret på de 19 deltageres tilsagn.

Styring af varmecentralerne:

Vi har i løbet af oktober måned fået implementeret den nye styring på varmecentralerne, og forløbet har stort set forment sig som planlagt.

Dog oplevede vi i implementeringsugerne, at to af de gamle pumper svigtede, så flere pludselig stod uden varmt vand. Desuden var varmforsyningen som forventet uregelmæssig lige i de par dage, hvor vi arbejdede på varmecentralerne.

Vi har udbedt os energirådgiverens vurdering af, hvordan vi i vores konkrete set-up bedst sikrer os mod nedetid fremover, og vi bliver anbefalet bl.a. at skifte et par centrale pumper, der nu har nået den alder, hvor dette begynder at blive aktuelt. Vi foretager udskiftningen i nærmeste fremtid. Vi modtager dertil en afsluttende rapport fra energirådgiveren med driftsanvisninger, som vi vil følge i driftsarbejdet.

Vi har foretaget udmelding om forløbet til foreningens hjemmeside.

Evaluering af gadefesten

Bestyrelsen har i oktober måned evalueret gadefesten sammen med medlemmer af festudvalget for at identificere de punkter, som vi skal adressere for at gøre det hele endnu bedre. Der var stor ros til festudvalget fra alle kanter for arrangementet - af klager havde vi denne gang kun et par henvendelser om det høje, konstante lydniveau, som vi skulle drøfte og finde gode løsninger på til næste gang.

Regnskabet for festen var desværre ikke helt klar til evalueringen, men det kom senere på måneden, og også i den sammenhæng var tingene landet helt efter planen. Boligkontoret har været omdrejningspunkt for samarbejdet med festudvalget og har derfor meldt tilbage til udvalget med stor ros også for styringen af økonomien.

Korttidsudlejning, fx. via AirBnB

Bestyrelsen er i oktober af flere andelshavere blevet gjort opmærksom på, at der i modstrid med foreningens vedtægter sker korttidsudlejning via bl.a. AirBnB af en række boliger i foreningen.

Forslag om at tillade korttidsudleje er tidligere blevet behandlet på en af foreningens generalforsamlinger, hvor det blev forkastet. Opsamlende kan vi derfor sige, at det her og nu ikke er tilladt at fremleje i foreningen på anden vis end allerede indeholdt i §11 - der er ikke opbakning fra fællesskabet til andet.

Vi har rettet henvendelse til de pågældende og anmodet om, at udlejen bringes til ophør.

Klager over cykler foran ejendommen

Flere er kede af de mange cykler, der står parkeret foran opgangene og mange steder rundt omkring på ejendommens område til både gård- og gadeside, og også i oktober har vi fået henvendelser om dette.

Forskønnelsesudvalget kigger på en mere permanent løsning, mens driften i oktober har arbejdet med en lille kampagne, der skulle bedre forholdene. Mange tog rigtigt godt imod initiativet, der gik på i en uge at flytte cyklerne til en mere hensigtsmæssig placering end den umiddelbart valgte. Kun få steder lykkedes det dog at fastholde det gode resultat mere end et par dage.

Den lille kampagne har som et vigtigt resultat givet et billede af, at ingen er decideret imod, at der bliver flyttet lidt med deres cykel, så længe det sker under fyld hensyntagen til cyklen. Det er et fint resultat, som vi kan bruge videre frem. Næste skridt bliver at finde gode løsninger på, hvordan vi motiverer til at *fortsætte* med at anvende den placering til cyklen, som vi finder til den.

De små gårde

Vi har i oktober modtaget et par henvendelser om manglende rydning af de små gårde, idet flere af os er kede af, at gårdene bliver brugt til opbevaring af private effekter og, at de indkøbte møbler etc. risikerer at gå til som følge af forkert/manglende opbevaring.

Vi har drøftet, hvad der skal til for at motivere yderligere til at sikre oprydning i gårdene, så vi ikke anvender foreningens midler på indkøb, som der efterfølgende ikke værnes om, og så vi ligeledes undgår anvendelse af vores udearealer til opbevaring i strid med de ønsker, vi som fællesskab har til, at udearealerne til enhver tid fremstår tilgængelige, imødekommende og rare at opholde sig i.

Vi sikrer fra driftens side, at der foretages beskæring, græsklipning, oliering af permanente træinstallationer og blæsning af terræn forår og efterår, men det er stadig beboerne i den enkelte gård, der skal forestå nedpakning af møbler m.v. for vinteren, fjernelse af ukrudt, udplantning om sommeren mv.

Det er ligeledes beboerne selv, der skal holde de små gårde fri for cykler på opholdsarealerne samt sikre private effekter opbevaret i de opbevaringsfaciliteter, der hører til hver bolig.

Parkering af MC væk fra ejendommen

Vi har siden sommer sammen med boligkontoret taget en lidt længere dialog med Københavns Kommune om MCParkering. Af hensyn til komforten i foreningens boliger, æstetik m.v. vil vi gerne have MC'erne ud på gaden og meget gerne på "trekanterne", så de ikke optager parkeringspladser for bilerne.

Det er der opbakning til fra kommunen. Næste skridt bliver derfor at finde den gode implementeringsplan og herunder undersøge inputs om eventuelle behov for "forstærkning" af belægningen der, hvor MC'erne skal stå, således de ikke "synker i" og vælter, når det er varmt i vejret.

MC skal i øvrigt nu parkere mod beboerlicens på samme måde som biler, og vi er i den sammenhæng i dialog med udvalget på rådhuset, idet reglerne i København lige nu ikke tillader beboerlicens udstedt til MC, hvis ejeren har beboerlicens til bil i forvejen og bebor en hustand med kun eet medlem over 18 år. Den regel stiller os vanskeligt, da flere af vores MCEjere passer på netop den profil.

Flere MCEjere over hele byen har klaget over den pågældende regel, der forhåbentlig snart bliver ændret. Vi presser i hvert fald på på vegne af MCfolket i AB Skydebanen.

For meget opkrævet for vask

I oktober måned har SWE desværre modtaget en fejlbehæftet vaskeriopkrævning fra Nortec, der registrerer vores forbrug på vaskekortene. Af den grund har mange fået opkrævet et for højt beløb for anvendelse af vaskeriet.

Vi opdagede hurtigt fejlen, idet flere var så flinke at rette henvendelse med det samme. Vi har via SWE været i dialog om kvalitetssikring fra Nortecs side ved afsendelse af en måneds transaktioner og sikret rettelse af fejlen hos SWE med førstkommande boligafgiftsopkrævning.

Vi har foretaget udmelding til foreningens hjemmeside om problemet.

Hul på vores mobilsugsanlæg

Vi har endnu engang oplevet hul på vores mobilsugsanlæg, der beskadiges af genstande, der henkastes i tankene samt gennemtæring. Det er i den sammenhæng vigtigt at gentage opfordringen om affald i lukkede poser, udelukkende aflukkede poser af rette størrelse i suget m.v. Det vil vi sikre i det næste nyhedsbrev.

Vi har foretaget opgravning, udbedring og tilkastning af skaden på kort tid, hvilket vi stræber efter, da skraldecontainere oppe på terræn hurtigt overfyldes og tiltrækker rotter.

Boligkontorets arbejdstider

Boligkontoret, der er på nedsat tid, har ønsket sig mere sammenhæng produktions tid for at kunne give beboerne en god betjening og sikre effektiv opfølgning på de mange aktiviteter, der ligger i denne funktion. Vi prøver derfor i den kommende tid en løsning af, hvor Brian arbejder fuld tid mandag, tirsdag og torsdag.

Der er behov for fleksibilitet ift bemanning af nogle af de tværgående opgaver, og især vintervedligeholdelse har ofte en akut karakter. Niels og Brian udarbejder selv et udspil til fordelingen mellem dem af disse opgaver, der tilgodeser de forskellige ønsker, der er i billedet samtidigt med, at vi fra driften leverer de relevante ydelser i høj kvalitet.

Vi evaluerer ordningen i starten af det nye år, idet vi samler op om eventuelle tilkendegivelser fra beboerne om mulige udfordringer forbundet med ordningen.

Byggeprojekter og reovering af køkken og bad

Vi har utroligt mange byggesager i foreningen, og mange vil gerne reovere køkken og bad. De fleste indflytninger har nu et element af arbejde med køkken og bad.

I den sammenhæng oplever vores leverandør af ventilationsydelse et helt nyt og stærkt øget ressourcetræk forbundet med rådgivning om emhætter, som alle vores boliger skal have. Vi skal derfor finde en samarbejdsform, der fungerer mere hensigtsmæssigt i det nye billede. Vi foretager snarest muligt udmelding til foreningens hjemmeside om den samarbejdsform, der aftales.

Klagesager og påbud

Der er indkommet flere klager/henvendelser om korttidsudleje via Airbnb. Der er endvidere klaget over cykelparkering, opbevaring af private effekter og uordentlighed i de små gårde samt fejlbehæftet vaskeriopkrævning for oktober måned. Der er ikke afsendt påbud.