

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

Altanrunde III, status

Vi har modtaget tre tilbud indenfor fristen og modtaget teknisk rådgivers indstilling om ordretildeling.

Det har imidlertid vist sig, at ingen af de bydende har kunnet holde sig indenfor budgettet for entreprisen. Der skal derfor indhentes fornyede tilsagn fra deltagerne, såvel for altan i "standardkonfigurationen" som for ekstra valg, før der kan ordretildeles.

Vi har udsendt fornyede tilsagn til de kommende altanmodtagere, med kort svarfrist så vi sikrer fremdrift i sagen.

Istandsættelse af trappeopgangene er færdig

Vi er nu helt færdige med oppoleringen af linoleumsbelægningen på hovedtrapperne. Aktiviteten har kørt helt til tiden og uden ekstraomkostninger. Med det er istandsættelsen af hovedtrapperne nu helt færdig, og vi vil jævnligt gå ud med relevant info for at øge chancen for, at de fine trapper kan holde i mange år frem.

Styring af varmecentralerne:

Vi har indhentet tre tilbud på implementering af lokal styring, der alle lå meget lige. Vi har indgået kontrakt med den entreprenør, der kunne honorere foreningens tidsplan.

Kuben Management er teknisk rådgiver på entreprisen.

Langtidsbudget:

Vi har drøftet langtidsbudgettet med SWE og udbedt os et udkast, hvor der er en mere direkte sammenhæng til regnskabet, således budgettet bliver nemmest muligt at anvende for alle vores interessenter. Langtidsbudgettet forelægges på førstkommende ekstraordinære generalforsamling.

Nyt netværk:

Der er aftalt opstartsmøde i projektet med webmaster til oktober måned.

Program for samlinger 2. halvår 2016

Vi planlægger en ekstraordinær generalforsamling (XGF) til behandling af de vedtægtsændringer, der blev stemt igennem på den ordinære generalforsamling, samt langtidsbudget.

Vi vil ligeledes invitere til en temaaften om foreningens økonomi for interesserede andelshavere. Vi forventer, at temaaftenen bliver i november, mens XGF lægges i december.

Temaaften er startskuddet til de økonomiundersøgelser, som et økonomiudvalg nedsat af interesserede andelshavere og bestyrelsen skal forestå. Undersøgelserne har til formål at sikre størst mulige udbytte af de historisk lave renter.

Mulige emner for økonomiarbejdet er:

- konvertering af altanlån
- anvendelse af foreningens likviditet til at reducere ydelser
- ændring af engagementet, så vi frigøres fra swap's

Vi har pt i vores forhandling med Nykredit opnået tilbud om at øge indlånsrenten overfor foreningen og håber, vi bliver rigtig mange til temaaftenen og, at nogle har mulighed for at deltage i det efterfølgende arbejde i økonomiudvalget.

Overdragelsesprocessen

Overdragelsesprocessens mange dokumenter gør det ofte unødigt vanskeligt og tidskrævende at gennemføre processen. Bestyrelsen har drøftet med SWE, hvordan vi kan lette overdragelsesprocessen for vores sælgere, og SWE har taget en række initiativer.

Som noget nyt har SWE introduceret en direkte adgang på www.swe.dk, hvor køber indtaster de nødvendige oplysninger til brug for overdragelsesaftalen. Sagen går herefter direkte ind til SWE, der afsender automatisk svar-mail til sælger og køber med bekræftelse på de modtagne oplysninger samt forventet sagsbehandlingstid. Automatiseringen af processen forventes at nedbringe sagsbehandlingstiden betragteligt.

SWE sikrer grundig orientering til foreningens sælgere om de nye muligheder også via foreningens eget materiale om salg på hjemmesiden, idet SWE har påtaget sig at opdatere vores materiale inden årets udgang.

Indsigelse mod referat af ordinær generalforsamling

Bestyrelsen har som tidligere udmeldt modtaget en samlet indsigelse mod referat af ordinær generalforsamling fra en gruppe andelshavere. Bestyrelsen har anmodet SWE A/S og Administrationshuset A/S om at kommentere på de i indsigelsen rejste kritikpunkter til referatet. Det samlede indsigelsesmateriale inkl. svar fra de to ejendomsadministrationsselskaber er efterfølgende omdelt til alle andelshavere.

Bestyrelsen har efter omdelingen af materialet modtaget en klage fra en andelshaver over husstandsomdelingen af indsigelsesmaterialet, idet andelshaveren kritiserer bestyrelsen for at anvende ressourcer i den størrelsesorden, når der alene er tale om en henvendelse fra en lille gruppe beboere. Der peges på, at indsigelsesmaterialet i stedet kunne have været lagt på foreningens hjemmeside (og ikke husstandsomdelt).

Da der er tale om en indsigelse til et formelt foreningsdokument, og det ikke er en forudsætning at have adgang til internettet for at forvalte sit medlemskab af foreningen, mener vi imidlertid, at vi bedst stiller alle lige i deres medlemskab ved at husstandsomdele i en sådan situation og dermed altså ved at anvende ressourcer i den størrelsesorden, som der klages over. Bestyrelsen har svaret andelshaveren dette.

Bestyrelsen har i øvrigt over sommeren modtaget en afsluttende kommentar fra andelshaverne bag indsigelsen mod referat af ordinær generalforsamling. Gruppen ønsker også den afsluttende kommentar offentliggjort på foreningens hjemmeside. I den afsluttende kommentar fremhæves de samme synspunkter, som Bestyrelsen tidligere har sagsbehandlet.

Bestyrelsen har kvitteret for synspunkterne, der således fastholdes af gruppen – hvilket SWE A/S, Administrationshuset A/S og bestyrelsen altså ser anderledes på – men da der ikke er opbakning til at offentliggøre materialet på den korrekte måde (på foreningens hjemmeside og ved husstandsomdeling), må bestyrelsen henvise til den sagsbehandling, der allerede har fundet sted af de fremsatte synspunkter med omdeling af samlet materiale til alle andelshavere.

Vi mener i øvrigt fortsat, det er nyttigt at tage et møde, hvor vi kan drøfte de konkrete input til afvikling af samlinger, som gruppen måtte have, således vi kan imødegå en eventuelt lignende situation i fremtiden. Vi har derfor opfordret gruppen til at deltage i et møde med bestyrelsen om emnet.

Nye vinterlejere

Vi har behandlet en ansøgning om nye vinterlejere i et af foreningens erhvervslejemål og imødekommet ansøgningen.

Klage over fester

Bestyrelsen er af en andelshaver anmodet om at indkalde til nabosamtale, da mange forsøg på dialog med naboen om fester, høj musik m.v. til sent på aftenen hverdag og weekend ikke har givet det ønskede resultat. Bestyrelsen har indkaldt, men naboen har meddelt at fraflytte ved udgangen af måneden, hvorfor samtalen ikke er blevet gennemført.

Klage over opslag foretaget af anden beboer

Bestyrelsen har i september måned taget et møde med en andelshaver, der har konstateret sig hængt ud via anonymt omdelt materiale til udvalgte andelshavere og offentligt tilgængelige steder i foreningen. Bestyrelsen tager - uanset den underliggende sags natur - afstand fra et sådant initiativ, da det kan ses som et forsøg på at mobilisere forening og/eller andre andelshavere til at anlægge pres mod en navngiven andelshaver.

Vi anbefaler i stedet, at vi taler direkte med hinanden om eventuelle problemer og uoverensstemmelser mhp at indgå de relevante aftaler for tiden fremadrettet. Bestyrelsen bistår gerne ved sådanne samtaler eller på anden måde.

Vi søger i øvrigt altid at komme hele vejen rundt i vores forståelse af en konflikt og hører derfor også meget gerne fra den eller de andelshavere, der med materialet har søgt at fremme det hensyn, som de har ment, skulle have prioritet i sagen.

Sammenlægning af lejlighed

En andelshaver har forespurgt til muligheden for at sammenlægge sin lejlighed med dele af naboens lejlighed, idet naboen ønsker sig en mindre bolig. Bestyrelsen har sammen med teknisk rådgiver set på de forudsætninger, som et sådant projekt vil indebære. Andelshaveren vil vurdere et eventuelt projekt nærmere i samråd med bestyrelsen.

Klager over hundeluftning

Vi har modtaget klager over, at der i gård 5, den lille gård som vi deler med ejerforeningen Sdr. Boulevard 34-36, ofte løber hunde løs i strid med reglerne for anvendelse af vores udearealer.

Vi har sikret opslag også i gård 5 om, hvordan udearealerne skal bruges, og vi beder om, at disse regler respekteres. Vi tillader husdyrhold i AB Skydebanen, og det er en rigtig vigtig ting forbundet med at bo netop her – måske *den* vigtigste – for mange af vores beboere.

Manglende respekt for rammerne omkring husdyrhold er tilbøjelig til at anlægge pres mod disse muligheder, og det ønsker vi på ingen måde.

Juleudsmykning

Som meddelt på generalforsamlingen kan den gamle juleudsmykning ikke mere, og det vil blive uforholdsmæssigt dyrt at reparere den. Efter aftale med festudvalget har bestyrelsen taget opgaven forbundet med at sikre ny udsmykning, ophængning m.v., og vi har hjemtaget tilbud og valgt en leverandør.

Vi er nu rigtig spændte på julearrangementet 1. søndag i advent, d. 27. november 2016 om eftermiddagen, hvor den nye udsmykning skal tændes. Vi håber, at rigtig mange bakker op om

arrangementet, hvor vi alle mødes i gaden og ønsker hinanden god jul – denne gang i skæret af den nye, flotte udsmykning.

Klagesager og påbud

Der er indkommet en klage over ressourceforbruget forbundet med husstandsomdeling af indsigelsesmateriale. Der er endvidere klaget over hundeluftning, mange fester hos nabo samt opsætning af opslag om en navngiven andelshaver.