

Bestyrelsens Beretning 2024/2025

Ordinær Generalforsamling, torsdag den 3. april 2025

Velkomstmappen

Alle nye beboere får vores 'velkomstmappe'. Hvis I ikke har fået den, så har vi ekstra med her i aften. Alle I andre kan også have stor glæde af den. Snup en hos Line, når I går hjemad.

Særlig beretning i år

I år er det ganske særligt for mig personligt at stå her. Efter 8 år på posten som forperson slutter det her til aften. Det er også særligt fordi en beretning har til formål at kigge tilbage på året der gik. Men mange af de drøftelser, vi har haft i det forgangne år, har været et kig ind i fremtiden. Et kig som afspejles i denne aften's hovedtema; Indeksering og mulig stor stigning af vores andelskrone.

Denne udvikling i økonomien vil forstærke den forandring af Vesterbro, vi alle har været vidne til gennem de senere år. Det betyder sikkert også, at der vil blive kigget endnu mere på lejlighederne i vores smukke gade gennem økonomiske briller.

Derfor skal vi være opmærksomme på, at der skal holdes et ekstra vågent øje med det særlige fællesskab og naboskab, vi som andelsforening har mulighed for at skabe sammen. Lad det være en opfordring denne aften, hvor økonomien naturligt nok er i fokus.

Hvilket samtidig er grunden til, at vi har fordelt generalforsamlingen over to aftener – 3. april og 30. april 2025, så vi har god tid til at drøfte andelskroneværdien samt økonomien i det hele taget.

Her kan I se beretningens emneoversigt:

- Solid økonomi
- Vedligehold og projekter
- Teknisk rådgivning
- Ny skraldeløsning
- Et lydt hus
- Korttidsudlejning
- Tak for nu. Tak for samarbejdet.

Solid økonomi

Som sagt, så har vi særlig fokus på økonomi og andelskroneværdi her i aften. Så her gør vi det lidt kort. Men vi vil gerne starte med at sige tak til arbejdsgruppen, der har arbejdet indgående med emnet det sidste halve år. Tak også til revisor der har serviceret og rådgivet os undervejs, hvor der har været usikkerhed om lovgrundlaget og forudsætningerne for indeksering. Om lidt kommer vi til at høre en nærmere redegørelse fra revisor såvel som et oplæg fra arbejdsgruppen.

Noget af det, som gør sig gældende for AB Skydebanen, er, at vi har en bundsolid økonomi, har haft en stabil andelskrone gennem mange år og har haft sikkerhed for, at vi ikke pludselig stod i en situation, hvor andelskronen har skullet sættes ned igen. Samtidig med det har vi haft og har de fornødne ressourcer til at gennemføre de løbende vedligeholdelsesprojekter.

Vi vil fastholde et stabilt økonomisk grundlag, herunder at vi opretholder en solid økonomisk buffer, så vi kan bevare en stabil andelskrone. Bufferen gør, at vi kan lave den nødvendige vedligeholdelse uden, at vi kommer i situation hvor andelskronen skal sænkes. Vi følger løbende behovet for vedligehold af bygningen og udskyder det gerne, når det er muligt, men skal også være klar til at gennemføre det nødvendige vedligehold når det er påkrævet – planlagt eller ej.

Vores skifertag er et eksempel på en bygningsdel i dårlig stand, som vi ikke havde forventet.

Som I snart præsenteres for kommer vi ud af året med et positivt regnskab, hvilket primært skydes, at vi desværre har måttet udskyde projektet med nye bagdøre i øst.

Samtidig holder vi fortsat godt øje med de løbende driftsudgifter. Som det vil fremgå, holder vi os under budget på stort set alle poster.

Vedligehold og projekter

Som I kan se på billedet, så har vi gennemført pilotprojekt omkring facader. Stilladset er nu pillet ned igen, og vi kan begynde at studere resultatet. Der bliver redegjort nærmere for resultaterne på generalforsamlingen den 30. april. Her skal der også tages stilling til det videre forløb.

Ventilations- og VVS-projektet er velgennemført, og der er foretaget 1-års gennemgang. Vi har generelt fået gode tilbagemeldinger. Samtidig ser det ud til, at de lamellofter, der stadig er i en del af vores badeværelser, forsinker ventilens reaktion. Hvis du har problemer med det, så kontakt boligkontoret, så der kan findes en løsning.

Der er også lavet 1-årsgennemgang på projekt varmt vand til alle. Det er også gået godt. Projektet viste dog, at udskiftningen af vores hovedvandrør, skal rykkes frem. De er ved at være gamle og giver især i øst problemer. Den 30. april vil den opdaterede vedligeholdelsesplan blive præsenteret sammen med langtidsbudget. Vi beder teknisk rådgiver om at tage stilling til, hvornår udskiftning af hovedvandrørene bliver nødvendig.

På sidste års generalforsamling vedtog vi nye bagdøre på hele østsiden. Desværre lå alle indkomne tilbud over det lagte budget, og vi vurderede i bestyrelsen, at projektet kræver et nyt mandat fra generalforsamlingen. Dette vil ligeledes blive fremlagt på næste samling. Bestyrelsen anbefaler at vi gennemfører projektet i år. Her skal vi også huske, at nye døre ikke kun handler om, at udskiftning er virkelig tiltrængt. Det sker også af brandhensyn.

Vores skifertag er desværre ikke af god kvalitet. Selvom det kun er 30 år gammelt, er der opstået huller i flere af pladerne. Vi har sammen med håndværkerfirmaet Scanclimb fundet en løsning med løbende udskiftning og udbedring af skiferplader, så vi ikke står overfor en meget dyr tagudskiftning. Når vi nævner det nu, så er det for at rette opmærksomheden mod, at vi som forening skal tage stilling til udskiftning af tag – ikke om 70 år. Men snarere indenfor de kommende 5-10 år.

Teknisk rådgivning

Der er på de seneste generalforsamlinger blevet spurgt til vores samarbejde med Bang og Beenfeldt. Der er blevet spurgt til priserne og til kvaliteten af arbejdet. Vi har valgt at følge op på disse spørgsmål, da der har været tilfælde af langsom sagsbehandling og, her senest, et utilstrækkeligt beslutningsgrundlag omkring bagdørs-projektet.

Jeg selv har blandt andet haft kontakt med en facility manager på meget stor offentlig arbejdsplads, der selv tidligere har arbejdet som rådgivende ingeniør. Han kunne genkende nogle af de udfordringer, som jeg beskrev, men han anbefalede samtidig, at vi gør, hvad vi kan for at fastholde samarbejdet, da teknisk rådgiver opbygger stor viden om vores bygning og installationer og i øvrigt indgår i et tæt samarbejde med boligkontoret. Vi har derfor, nærmere bestemt Anders Krogsgaard og Line på boligkontoret, etableret faste møder med ledelsen af Bang og Beenfeldt. Ligesom vi i bestyrelsen har skærpet vores fokus på kvaliteten af den service, vi betaler for.

Ny skraldeløsning!

Sidste år var der et spørgsmålstegn - ? - efter overskriften 'nye skraldeløsninger'. Det er nu udskiftet med et udråbstegn. Vi skal sammen finde en ny løsning. Vores skraldesug kan ikke mere. Rørene er brudt sammen, og det er alt for dyrt at blive ved med at reparere.

Vi har haft en landskabsarkitekt til at undersøge, om der kan etableres nedgravede containere i gaden. Det er desværre ikke muligt, da vores gade er fyldt med ledninger og andet godt under vores fortov. Samtidig peger den seneste brandrapport på, at vi af brandmæssige årsager, bør fjerne containerne fra vores porte. Så. Ja. Vi skal finde ud af noget nyt.

Vi har bedt landskabsarkitekten om at undersøge alternative muligheder. Så I kan forvente et udspil i nærmeste fremtid. Vores håb er, at det både bliver effektivt i forhold til sortering af affald men også en æstetisk flot løsning.

Et lydt hus

Jeg ved ikke, hvordan I har det. Oplever I ind i mellem, at man godt kan høre naboen? Ja. Vi bor tæt. Vi bor i et meget lydt hus. Især nogle af de nye andelshavere kan blive helt forskrækkede over, hvordan det er. Her troede man, at man skulle læse til eksamen i fred og ro og finder ud af, at naboens barn har fået nyt legetøj på hjul. Planen var, at man skulle tidligt i seng og finder ud af, at naboen elsker at game. Man holder en hyggeaften og synes den foregår nogenlunde fredeligt og finder dagen efter ud af, at dem helt oppe på 4. kunne høre musikken.

Vi får i bestyrelsen jævnligt henvendelser om, hvad der er ret og rimeligt. Her står vi overfor en snak om balance. Hvordan ser verden ud, hvis man læser den gennem vores husorden og gårdregler. Og hvordan ser verden ud, hvis man læser den gennem det gode naboskab og muligheden for at leve sit liv. Det er jo ikke en balance, der er givet en gang for alle. Men i de opgange, hvor man snakker godt sammen, går det som regel smidigt. Hæng en seddel op. Ring på hos din nabo, hvis du fik spillet lidt for høj musik. Hvis det går i hårdknude, tilbyder vi fortsat mægling.

Korttidsudlejning

Der foregår en del Airbnb og anden korttidsudlejning i gaden. Det er ikke tilladt, hvilket fremgår af vores vedtægter. Det vi samtidig har erfaret er, at nogle af de nye andelshavere ikke er klar over dette. Derfor siger vi det højt her i aften og vil i det hele taget gøre en indsats for at oplyse om reglerne. Beklageligvis har vi også konstateret, at der tilsyneladende er nogle andelshavere, der udlejer fast. Disse har for nylig modtaget en advarsel.

I bliver, dog ikke i aften, men på generalforsamlingen den 30. april bedt om at tage stilling til, hvorvidt korttidsudlejning skal være tilladt. Vi har nemlig modtaget et beboerforslag, der åbner for dette.

Tak for nu. Tak for samarbejdet.

Det ligger os altid på sinde at sige tak til vores samarbejdspartnere og rådgivere. Det er ikke muligt for bestyrelsen at forvalte denne butik uden tekniske og økonomiske rådgivere, banken, forsikringsmægleren og ikke mindst SWE. Ligesom vi er dybt afhængige af medarbejderne, som hver dag ses og mærkes i gaden. Tak til dig Line for din enorme indsats.

Det ligger os også meget på sinde at sige tak til alle jer, der frivilligt bidrager. Det være sig hobbyrumsudvalget, de to gårdlaug og ikke mindst festudvalget. Vi havde en fantastisk sommerfest, som også blev mulig fordi en masse af jer stillede jer til rådighed. En særlig tak til Anne Fellows, der har haft masser om ørerne omkring altanrunde IV.

I år, hvor jeg stopper, vil jeg samtidig rette en særlig tak til min wingman og næstforperson Martin, som har siddet ved siden af mig alle 8 år. Vi har talt meget om, hvornår det er passende at give stafetten videre. Her er jeg glad for, at du er klar til at tage en tørn mere, så vi sikrer kontinuitet.

Vi har de sidste par år gjort det til en praksis at invitere suppleanter med ind i bestyrelsen – det er godt nok uden honorar og stemmeret. Men det har vist

sig at være fordelagtigt. Både Teresa og Sofia havde således mærket, hvordan det er, da der pludselig var ledige pladser i bestyrelsen. I år har vi haft glæde af Bodils viden og indsats og for Anders jo særligt betydningsfuldt, da han har valgt at stille op som forperson. Det sker med bestyrelsens fulde opbakning, da Anders allerede har udmærket sig ved indsatser omkring økonomi, projektstyring og administration.

Hvis du sidder i salen og tænker, mon det er noget for mig. Så vil jeg hejse et flag for suppleantrollen. Den er mindre forpligtende og samtidig en oplagt mulighed for at snuse til bestyrelsesarbejdet.

★★

For jer der tålmodigt har lyttet til mine tidligere beretninger, tror jeg, det er åbenlyst hvor meget, jeg har holdt af opgaven. Denne levende myreture af installationer, intentioner, ideer, interesser og indekseringer. Det er vildt og til tider overvældende at forvalte bygning, økonomi, ansatte, kommunikation og stemning. Jeg holder af det. Alligevel stopper det nu. Vemodigt fordi hjertet stadig slår for dette unikke fællesskab. Nødvendigt for den kølige hjerne, der tager bestik af, at det ikke bliver for vanepreget. Vi tror på, at det er et godt tidspunkt med en ny for bordenden.

Jeg blev i sin tid valgt ind med et meget stort mandat. Et mandat der det meste af vejen har været intakt i årene, der er gået. Omstændighederne har betydet, at jeg er blevet mødt af en lille, men aktiv opposition, som man godt har kunnet høre. Ganske skinger til tider, efter min smag, men selvsagt legitim.

Det jeg gerne vil sige nu, er derfor rettet til jer, der har bakket mig og bestyrelsen op. Hvis I er tilfredse med den nye bestyrelse, så sig det højt. Skriv en mail. Sig det højt på generalforsamlingen. Måske endda en kommentar på Facebook, hvis du orker. Jeg ved godt, at tavshed ofte er udtryk for opbakning. "Godt de tager bøvlet", tænker mange af jer nok. Men I skal vide, at det frivillige arbejde til tider kan være krævende. Så en high five eller en virtuel krammer betyder meget.

Med det in mente vil jeg sige:

Tak for opbakningen. Tak for samarbejdet. Og tak for det hele!!

På vegne af AB Skydebanens bestyrelse

Thorkild Olsen

3. april 2025