

## Bestyrelsens beretning 2012

Det er altid en meget spændende proces at forme beretningen op til en generalforsamling. Den opgave giver os nemlig mulighed for at standse lidt op gøre status over, hvad vi egentlig har nået – og især måske blive bevidste om omfanget af de ting, vi ikke lige havde planlagt, men som pludselig meldte sig og visse steder fik tydeliggjort behov for en nærmere stillingtagen eller politikformulering.

Og vi kan godt love, at 2011 på den måde blev et rigtigt interessant år i bestyrelsesarbejdet. Ikke alene startede vi året op på en rigtigt spændende udviklingsdagsorden omkring grønne projekter og foreningens økonomi - projekter, som vi i øvrigt har arbejdet med gennem hele året – vi er samtidigt blevet holdt i fuldt sving med damage control af enhver tænkelig art. Programmet har stået på alt fra omfattende vandskader af flere omgange både nede og oppe, til skadedyr, hærværk osv.

Det har været et utroligt travlt år, og vi er nået langt. Blandt de mere planlagte ting har vi i forgangne år som sagt brugt kræfter på at kigge nærmere på den måde, hvorpå vi kommunikerer foreningens økonomi og nøgletal til vores omverden, og de aktiviteter, der ved implementering vil kunne skaffe os vigtige miljømæssige gevinster i driften af vores dejlige sted.

### Grønne projekter i Skydebanen

Grønt udvalg har forestået analysearbejdet i den sidste sammenhæng og indstiller den prioritering af projekter, der umiddelbart har det største potentiale, til forsamlingens behandling her i aften. Og tilbage på tegnebordet ligger endnu et antal projekter, som det vil være interessant at foretage videre analyser på, herunder en energimæssig optimering af vores vaskeri for slet ikke at tale om solcelle- og regnvandsopsamlingsprojekter. Mange tak for det engagement, I har udvist i udvalget, det er en helt central forudsætning for den stadige udvikling, som vores forening løbende skal gennemgå for at kunne kalde sig byens bedste sted at bo.

### Optimering af foreningens finansielle omkostninger

Også økonomiudvalget har fuldført sin mission og afslutter sit arbejde med en meget betydningsfuld omstrukturering af AB Skydebanens regnskab og udgivelsen af et notat, der på en let tilgængelig måde forklarer, hvordan foreningens regnskab skal tolkes – altså hvad tallene egentlig betyder - og dermed en tydeliggørelse af, at AB Skydebanen ikke alene er byens bedste sted at bo, det er også en kernesund investering at købe en andel i vores forening.

Økonomiudvalget har i tæt samarbejde med Bestyrelsen entreret med en uvildig økonomisk rådgiver, Rasmus Juul-Nyholm, der har forestået processen omkring omstrukturering af foreningens regnskab og skrevet notatet til yderligere belysning af foreningens økonomi. Rasmus illustrerer her senere for os, hvilke ændringer vi har foretaget i den eksisterende regnskabsopstilling, hvad vi nu kan læse i regnskabet, og hvorledes dette yderligere forklares i notatet.

Det har været helt centralt for økonomiudvalget at undersøge alle muligheder for at optimere foreningens finansielle omkostninger. Den brede konklusion her og nu er, at foreningen en tid frem må arbejde indenfor det finansieringsbillede, der for nuværende gør sig gældende. Der ses ikke umiddelbart nogle udviklingsveje ift. omlægninger af låneporteføljen, som det er muligt/formålstjenligt at forfølge. Arbejdet har derfor her

og nu taget sigte på at optimere kommunikationen omkring den finansielle situation, som vi befinder os i således, alle interessenter – det være sig potentielle købere, ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter og kreditforeninger – kan opnå nem tilgang til afkodning af foreningens økonomi.

Og dette arbejde har allerede båret frugt, vi har nemlig også Kristian Balleby fra Realkredit Danmark på besøg her i aften, og Kristian forklarer lidt senere, hvilken betydning det allerede har haft, at vi har valgt at sætte fokus på det indsatsområde, der handler om, hvordan vi formidler foreningens økonomi til vores omverden.

### **Forsikringer:**

Som alle sikkert kun husker alt for godt, har vi i 2011 oplevet to regulære skybrud, ligesom entreprenøren Zacho-Lind på et arbejde for Københavns Energi og Metro her i gaden ramte en vandledning og forårsagede indtrængende mudder i nogle af vores kældre. Omfanget af vores oprydnings- og skadeshåndteringsindsats har i 2011 været helt enorm, og ved årsskiftet blev vi så oven i alle anstrengelserne mødt med det mest utrolige forslag til præmieforhøjelser - sikkert som de fleste andre. For at holde omkostningerne nede, har vi valgt at overgå til selvrisko pr. anmeldelse – pt. i niveau af kr. 5.000.

Det betyder i praksis, at vi fra nu af opkræver de kr. 5.000 hos beboeren, der har forårsaget en skade, når dette skyldes, at beboeren har foretaget sig noget i strid med vedtægter, husorden, særlige tilladelser, god skik og brug m.v.

Vi har i øvrigt gjort en masse for, at vi ikke skal se de omfattende vandskader i kældrene igen. Vi har bl.a. haft vores grundvandspumper gennem en grundig overhaling, ligesom vi har monteret højt vandlukker på et utal af gulv afløb. Mange steder sidder afløbene inde i opbevaringsrummene. Vi opfordrer alle til at undersøge, om de skulle have et afløb i gulvet i deres opbevaringsrum i kældrene. Giv os besked, hvis I har et afløb og ikke har drøftet det med os før.

### **Kældrene generelt**

Og videre om opbevaring i kældrene vil vi også her lige sikre os, at vi får givet de vigtige beskeder videre. Udgangspunktet er, at alle sikrer egne ejendele. Du skal derfor sørge for, at din forsikring dækker ift de effekter, som du vælger at opbevare i dit opbevaringsrum. Sørg for, at dine ting er hævet fra gulvene i kældrene. Stil dem op på paller, så vi kan minimere omfanget af eventuelle fremtidige skader. Det er også vigtigt, at dine effekter ikke berører væggene i kældrene og, at gulvene ikke tildækkes af pap, tæpper og lign. Der må som hidtil ikke opbevares planter eller tørres tøj i kældrene.

Og hold nu kælder- og loftsgange fri for ting og sager. Det er til stor gene for alle, hvis ikke reglerne bliver overholdt, og desuden udgør effekter på gangene en væsentlig brandfare, som i værste fald kan have fatale konsekvenser.

*Hold altid døre og vinduer til kældrene helt lukkede, så rotter og andre ubudne gæster ikke kan komme ind.*

### **Parkering**

Med de ord bevæger vi os over i den lidt mere praktiske afdeling af vores beretning, og vi starter med parkering. Ift. parkering her i gaden vil vi lige genopfriske teorielektionernes indhold omkring lege/opholdszone, som Skydebanegade har status af. Sådan et sted er der parkering forbudt alle steder

udenfor de opmærkede båse. Det betyder omvendt, at det eneste sted, du *må* parkere, er *indenfor* de opmærkede båse. Og i Skydebanegade bakkes der op i båsene.

Lad være at parkere på de brolagte forhøjninger – du blokerer adgangen for de redningskøretøjer, der skal kunne komme til i stikgaderne i tilfælde af brand. Samtidigt trykker du stenene i brolægningen, så de skal lægges om.

Og lastbiler skal slet ikke parkeres på ejendommens område og skal dertil overholde de regler for parkering, som Københavns Kommune udstikker.

### **Når vi skal ind i din lejlighed, f.eks. ved vandskade.**

Vi vil gerne opfordre til, at så mange af jer som muligt har nøgler til lejlighederne hængende på Boligkontoret. Nøglerne opbevarer vi i et stort pengeskab – fuldstændigt sikkert og uden problemer. Det koster kr. 150 for en nøgle, beløbet bliver opkrævet over huslejen. Det nemmeste er at udfylde blanketten, som du fik ved indgangen, og aflevere, når du går ud. Så sørger vi for resten.

Vi har i de sidste par måneder haft brug for at komme ind til flere af jer for at udføre nødvendige arbejder. En del glemmer stadig at aflevere nøgler/være hjemme, og vores arbejde besværliggøres på den måde og bliver jo desværre også dyrere. Vi ser pt. ikke andre muligheder end at pålægge de beboere, der ikke medvirker til arbejdets fremdrift, de merudgifter der måtte opstå. Så måske var det en løsning også for dig, at vi har din nøgle hængende, hvis uheldet skulle være ude.

### **Nøgler til nye leverandører:**

Og apropos nøgler, er der efterhånden rigtigt mange leverandører af dagligvarer, der gerne vil levere fast til vores hoveddøre. Vi arbejder med at opstille retningslinjer for nøgleopbevaring, som nye leverandører fremover skal tiltræde at ville overholde. Når de har gjort det, kan den enkelte beboer, der ønsker leverancen, bekoste en nøgle fremstillet, der udelukkende gælder til den pågældendes opgang.

### **Skrald:**

Også i år skal vi minde hinanden på, hvordan det er med skrald, for vi kan i høj grad blive dygtigere. Husholdningsaffald skal i skraldetankene i aflukkede poser. Storskrald skal i storskralderummene, følg sorteringsanvisningerne på væggene. Især pap skal foldes og lægges i papcontainerne dernede. Hvis containeren er låst, så brug nøglen, der hænger i en wire langs containerens venstre side. Overhold retningslinjerne – det modsatte er et problem for naboerne til tankene, der ind imellem døjer med lugtgener, og for fællesskabet, der skal dække omkostningerne til den forkerte sorteringsadfærd. F.eks. koster aflevering af usorteret pap – det kan være en fyldt papcontainer med bare en enkelt pizzabakke i - ekstra kr. 1.000 pr. container. Vi får hentet 14 papcontainere ved hver tømning – og der er kun et sted at sende regningen hen...

Vi har alle sammen alle chancer for at gøre det her rigtigt – hvis man har meget affald, f.eks. fra en gennemgang af opbevaringsrum, et byggeprojekt el. lign., så kom ned og tal med Boligkontoret, så låner vi dig containere. Og husk, byggeaffald kan vi ikke aflevere til renovation, derfor skal du altid selv køre det på genbrugspladsen. Der er ingen undskyldninger – men hvis vi skal nå et andet sted hen med det her, kræver

det, at alle er med. Så lad os stramme op og gøre tingene rigtigt – og hjælp de naboer, der ikke lige fik hørt det her til at gøre det samme.

### **Driftsorganisationen**

Driftsorganisationen har fundet sin form med den nuværende bemanning bestående af Niels, Brian og Eva. Vi arbejder i år videre med at tydeliggøre indsatser og serviceniveau således, der er tydelighed omkring, hvad man skal forvente af os, og hvornår vi arbejder med hvilke opgaver.

Vores fortovsstrækning på begge sider af Skydebanegade fra Istedgade og til Sdr. Boulevard samt vejen holdes af Københavns Kommune, dog skal vores restauratører og stadeholdere holde rent på udearealerne omkring deres lejemål. Resten er vores egen indsats, og jeg vil gerne opfordre til, at vi hjælper vores gode personale. Nytårsaften er et klassisk eksempel på, hvor meget lettere, vi kan gøre det hele for hinanden – og det var ikke godt nok i år. Det flød med papir og fyrværkerirester over hele vores område, og sådan ser det ikke ud næste gang. For nu ved vi, at der hænger koste og skovle i alle stikgader og porte, som er til fri afbenyttelse i netop sådan en sammenhæng.

Jeg vil sige mange tak til vores driftsfolk for jeres store indsats – både i det daglige, når det står ned med vand såvel fra himlen som fra overboer, når der har været fester etc. etc. Og jeg vil opfordre til, at vi alle sammen i 2012 lige giver den en tand ekstra ift. at værne om de arbejdsvilkår, som vi tilbyder vores ansatte her i foreningen.

### **De små gårde**

Foråret er i fuldt gang, og snart skal vi i de små gårde. Vi har hængt opslag ud om livet i de små gårde, der giver svar på de fleste spørgsmål, der måtte melde sig om, hvordan det nu er, at vi bruger og påskønner vores fantastiske udemiljø. Jeg vil gerne her slå et slag for hensyntagen i almindelighed og for adfærd omkring støj og oprydning i særdeleshed. Lad være at støje tidligt og sent, gå f.eks. hellere i Skydebanehaven hvis du og familiens yngste skal ud og have det sjovt sammen kl. 6.30 søndag morgen. Dette miljø udmærker sig ved at ligge lige op ad os og ved at være bygget til at huse legefaciliteter med beboelsen trukket tilbage fra selve legeområdet. Og træk indenfor fra altaner og gård med dine gæster, kl. 22.00 i hverdage, og måske et par timer senere i weekender.

Ryd op efter dig selv – husholdningsaffald i lukkede poser og i skraldesugene – ikke i de opstillede kurve. Efterlad ikke noget spiseligt, København har rotter.

Ryd op efter dine børn, sandkasser skal være lukkede og legeredskaber lagt på plads, når I forlader gården.

Og lad os hjælpes ad med at huske, at sandet kun bor i sandkasserne, ikke nogen andre steder. Det kan være sjovt for vores små beboere at tage sandet ud og op på borde og stole – ja, sågar i vaskene på vores udekøkkener – men det er ikke så sjovt for de store beboere, der så efterfølgende skal feje fliser, vaske borde af, rense afløb m.v.

Udekøkkenerne er udelukkende til madlavning og må ikke anvendes af vores mindste naboer uden, at du er med. Skal dine børn bruge vand, skal du derfor hjælpe. De dyrt indkøbte blandingsbatterier til koldt vand knækker, fordi børnene trækker sig op i se-højde i dem. Det behov forsvinder, når du er der til at hjælpe.

## **Orientering fra GF i gård øst og vest.**

Generalforsamling i både Gård øst og vest fandt denne gang sted d. 17. april, og vi havde valgt at indstille et forslag til begge gårdlaug om vedtagelse af faste retningslinjer for byggeprojekter, der berører gårdlaugenes områder. Forslaget blev begge steder stemt igennem på den måde, at der nu arbejdes videre med retningslinjerne således, de kan anvendes som et redskab til at sikre gårdlauget dialog om og indflydelse på projekter på gårdlaugets område, *inden* arbejderne sættes i gang.

På gård øst's generalforsamling blev der herudover diskuteret planer for den centrale trappe på det kuperede terræn midt i gården. Der er ikke enighed blandt medlemmerne af gårdlauget om, hvad der skal ske med trappen på længere sigt, men her og nu tilsluttede alle sig, at der hjemtages tilbud på udbedring af områder med råd. Ideen er altså først og fremmest at sikre, at trappen kan blive sikker at færdes på, mens gårdlauget arbejder videre med ideer til, hvad der skal ske med installationen i årene fremover.

Til lige at runde praktiksnakken af med vil jeg huske jer på, at vores børn ikke må kravle op i træer eller på skurenes tage. De er lavet af pap og risikoen for at gå igennem taget er stor. Pappet er sprødt og skarpt, så det er forbundet med betydelig fare at gå rundt på skurenes tage. Lad være.

Med afleveringen af resultaterne for grønt udvalg og økonomiudvalg afrunder Bestyrelsen arbejdet med de beslutninger om projekter m.v., som generalforsamlingen har pålagt os. Hvis vi ser lidt frem, tegner vores agenda for 2012 sig sådan her:

### **Foreningens udendørsarealer:**

Vi vil i 2012 se på, hvordan vi kan arbejde videre med planerne om at opstille yderligere cykelstativer i stikgaderne samt håndtere de mere æstetiske sider af sagen: mere grønt, anderledes lyssætning etc. i områderne.

Der er i øjeblikket mange cykler parkeret udenfor stativer og kældre, og de hindrer vores driftsarbejde og lægger en alvorlig dæmper på det æstetiske udtryk, som vi arbejder på at få frem i samspelet mellem en velholdt ejendom og rene omgivelser.

Det vil vi gerne gøre noget ved og tager derfor det projekt op som en af bestyrelsens sommerindsatser. Vi vil meget gerne høre fra de af jer, der er anlægsgartnere, havearkitekter eller har tilsvarende faglighed ift. indretning af udendørsarealer. Ret meget gerne henvendelse til os, hvis du har en faglighed eller en interesse at byde ind i dette arbejde med.

Alle: venligst hjælp til ved at stille cykler i de eksisterende stativer eller i kældrene. Og venligst kun der.

### **Temaaften om støj**

Vi vil gerne gøre Skydebanen til et endnu bedre sted at bo, og støjhåndtering er et af de områder, hvor vi ser stigende aktivitet. Selvom det til enhver tid er beboernes ansvar at overholde husordenen og indgå de aftaler indbyrdes, der får tingene til at fungere for alle, kan det alligevel være en hjælp at få os til at facilitere samtaler mellem parterne, udfærdige henstillinger osv. Bor man et sted, hvor det kan være vanskeligt at få tingene til at gå op som følge af f.eks. forskellige døgnrytmer og for tynde vægge, er der også forskellige praktiske foranstaltninger, der kan gøre en forskel.

Vi vil arrangere en temaaften om støj, hvor det er vores plan at få en ekspert til at komme og fortælle, hvad man kan gøre, og hvor vi slutter af med at gå rundt og besigtige nogle af de steder, hvor f.eks. en tynd væg giver anledning til ærgrelser på begge sider. Eksperten kan så fortælle, hvad man kan gøre, der er effektivt og ikke koster en herregård.

### **Altanrunde II...**

Der er netop afsluttet indsamling af såkaldt "uigenkaldelige tilsagn om valg af altan" til runde II. Processen går nu i gang, og selve anlægsarbejdet bliver med stor sandsynlighed sat i gang ved årsskiftet. Vi forventer i denne runde at skulle montere i området af 10 altaner.

### **Flere grønne projekter**

2012 bliver også rammen om en videreførelse af nogle af de grønne projekter, som vi lige nu har valgt at lægge i bunken af aktiviteter, der kræver yderligere analyse. Vi skal videre med disse ting sådan, så vi hele tiden er fremme med de grønne projekter, der indebærer interessante gevinster – det være sig såvel miljømæssige som økonomiske – og som markerer foreningen for den udstrakte hensyntagen til miljø og mennesker, som altid har kendetegnet AB Skydebanen.

### **Tak til alle de gode kræfter**

Sædvanen tro holder vi vores store sommerfest 3. lørdag i august, så det bliver i år den 18. august, hvor vi får lejlighed til at ønske hinanden godt tilbage fra sommerferie og tage fat igen. Vores dygtige festudvalg har påtaget sig det store arbejde endnu engang og jeg har lovet Belinda, og Peter og Johnny og resten af gruppen at efterlyse alle flittige hænder, der måtte være interesserede i at give et nap med.

Tag fat i Belinda og aftal det nærmere forløb omkring de ting.

Vi ser sikkert også igen i år et flot Halloween-arrangement, og jeg skulle kende Pusterummet dårligt, hvis de ikke også i 2012 stiller op med et herligt nisselandskab med skønne trykknapper til alle de små kolde fingre. Madklubben mangler en tre-fire familier og hjælp til at drive det gode projekt videre. Vær søde at kontakte Allan, hvis I gerne vil være med.

Herfra skal lyde en rigtigt stor tak til alle jer, der tager jer tiden til at gøre vores sted til noget helt, helt særligt. Det er ikke mindst takket være jer, at Skydebanen er den smukke og varme oase her midt i den store by, som alle taler så meget om. Tusind tak for jeres engagement i udvalg, klubber, fester etc.

Om et øjeblik går vi videre til at forholde os til regnskab, budget, forslag m.v., og jeg vil ønske os alle sammen en livlig debat og en god aften.

God generalforsamling og tak for opmærksomheden.