

Til alle andelshavere i AB Skydebanen

Vedr. indsigelse mod referat af ordinær generalforsamling d. 25. april 2016

Bestyrelsen har modtaget vedlagte indsigelse mod referatet af den ordinære generalforsamling og har inviteret til en dialog om de rejste spørgsmål.

Vi mener særligt, at dette er vigtigt, da indsigelsen ikke synes at anfægte de refererede beslutninger eller de faktuelle forhold, som beslutningerne hviler på – det vil vi gerne være sikre på, at vi har forstået korrekt.

Andelshaverne bag indsigelsen har ikke ønsket at mødes eller indgå i drøftelser om indsigelsen og de emner, der rejses deri, men har derimod udbedt sig en rent skriftlig proces.

Tilbage meldingen fra andelshaverne bag indsigelsen vedlægges ligeledes.

Vi har på den baggrund forelagt indsigelsen for såvel referent som dirigent - deres samlede skriftlige behandling af indsigelsen vedlægges.

Vi mangfoldiggør her de betydende bilag i sagen som led i bestyrelsens pligt til at sikre kendskab blandt alle foreningens medlemmer til en indsigelse mod referat af generalforsamlingen og for loyalt at sikre passende orientering om, at et antal andelshavere oplever at være meget uenige med bestyrelsen.

Materialet vil samtidigt blive lagt på foreningens hjemmeside www.skydebanen.dk samme sted som materialet fra generalforsamlingen i øvrigt.

Bestyrelsens svar på indsigelsen

Den netop afholdte generalforsamling har afstedkommet en del reaktioner, hvor især den hårde tone og behovet for at signalere konflikt og herunder den markante problematisering over flere forhold, som der umiddelbart synes at være enighed om, vækker ærgrelse hos mange.

Da indsigelsen, så vidt vi kan vurdere, ikke anfægter de refererede beslutninger, da vores samarbejdspartnere i deres tilbagemelding når samme konklusion og under hensyntagen til de mange signaler efter samlingen om, at foreningens medlemmer netop *ikke* ser et markant konflikttema som ønskeligt for foreningen, vælger vi at fastholde referatet. Vi er bekymrede for, at eventuelle tilretninger til en ordlyd, der i højere grad signalerer modsætninger og konflikt omvendt er i stor risiko for at blive anfægtet af de andelshavere, der netop *ikke* ser dette element som gavnligt for foreningens liv.

Foreningens liv fremadrettet

Vi mener, at den stærke sammenhængskraft i foreningen er et aktiv af betydelig værdi, der udgør det nødvendige fundament for foreningens videre udvikling. Vi beder derfor om, at man kommer til bestyrelsen med sine observationer og ændringsønsker, således vi i fællesskab kan lægge de rigtige planer. Alle er velkomne – som enkeltpersoner eller i grupper – som udvalgsmedlemmer eller blot på en strøtanke.

Der er intet behov hos nogen for at dæmpe debat, lægge låg på utilfredshed el. lign Der er derimod stor lyst til at arbejde for et større kendskab foreningens medlemmer imellem, fortsat stærk foreningsdrift, mere dialog og flere kreative løsninger.

Vi er alle andelshavere og har derfor en fælles mission og oplagt interesse i, at det går foreningen bedst muligt.

Vi tror, at en menneskeligt og fagligt stærk og handlekraftig bestyrelse, der får hjælp af foreningens medlemmer til at finde de rigtige løsninger, er en forudsætning for dette.

Vi mener derudover, vi bekender os bedst til foreningsdemokratiet ved at være *alles* bestyrelse. Vi tackler derfor denne situation ved at sikre bredt kendskab til indslagene i debatten, så flest mulige andelshavere får mulighed for at deltage på et oplyst grundlag.

Vi forsøger med dette at støtte en nuanceret debat uden at gå på kompromis med de signaler, vi har fået om at fokusere på *sagerne* og de gode løsninger og herunder til stadighed at anvende foreningens sparsomme ressourcer/andelshavernes midler i sammenhænge, der reelt stiller foreningen bedre - også i et mere langsigtet perspektiv.

Vi ønsker alle en god sommer og bringer som efterskrift her en kort status på bestyrelsens arbejde ift de emner, der bringes op i indsigelsen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Kort status på de emner, der berøres i indsigelsen

- Samarbejdet med Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S (SWE) og Administrationshuset A/S

Et velfungerende dagligt samarbejde med SWE er medvirkende årsag til den stærke foreningsdrift, som vi ser i årene her. Det er ikke et problem, at vores daglige ejendomsadministrator, Rikke Pedersen, kender foreningen gennem tæt tilknytning - det modsatte ville derimod være unødigt ressourcekrævende såvel i det daglige arbejde som i generalforsamlingssammenhæng.

To forskellige ejendomsadministrationsselskaber, der begge har stærk tilknytning til foreningen – men i princippet er konkurrerende virksomheder – ser her samstemmende, at referatet afspejler de noter, de hver i sær har taget om debatter og beslutninger under generalforsamlingen (men beklager naturligvis en eventuel oplevelse af afstand til det efterfølgende referat og lægger sig på sinde fremadrettet at være endnu mere omhyggelige i gengivelser m.v.).

Når indsigelsen anfægter den faglighed, som både dirigenten og foreningens daglige ejendomsadministrator bidrager med på generalforsamlingen samt foreslår begrænsninger i deres deltagelse fremadrettet, er det helt forhastede konklusioner. I bestyrelsen oplever vi det hverken som meningsfyldt eller sagligt og støtter ikke synspunkterne eller tager dem til efterretning.

- Bestyrelsen har i en periode ikke haft styr på det varme vand, har der været gjort nok?

I august 2015 medførte et lynnedslag omfattende ødelæggelser på ejendommens installationer og herunder varmecentralen i foreningens østside (ulige numre). Heldigvis kom ingen personer til skade. I perioden, hvor vi afventede udfaldet af forsikrings sagen, indgik vi et samarbejde med vores vanlige vvs-firma om at sikre stabil forsyning med varmt vand og varme. Vores samarbejdspartner har udført de aftalte indsatser men har haft vanskeligt ved fuldt og helt at tage ansvaret for resultaterne, idet der i samme perioden forekom hyppige forsynings svigt fra værket. Vi har foretaget afkalkning af vores varmevekslere sidste gang medio april 2016 og har oplevet stabil forsyning siden. Der har ikke været udfald fra værket i tiden siden.

Vi er i dialog med en energirådgiver om den fremtidige løsning på varmecentralerne, der forventes at være valgt og bestilt i løbet af sommeren. Rapport om valg af løsning foreligger i uge 27/28 - andelshavere med interesse i dette valg og processen er som altid meget velkomne til at kontakte bestyrelsen.

- Håndtering af byggesager i AB Skydebanen

Byggesager i foreningen styres efter en veldefineret proces, der håndterer genebegrebet i vedtægternes §10 og tager sigte på at stille andelshaver, der bygger, bedst muligt og herunder i en veldokumenteret position ved salg. Foreningen har arbejdet efter den nuværende proces gennem nogle år.

En styret tilgang til håndtering af de gener, som byggesager uværgerligt indebærer for omgivelserne, udgør en fordel for fællesskabet, der bliver stadigt mere betydningsfuld, da der bliver flere og flere projekter, og de hver især bliver stadigt mere omfattende. Opgaven er at sikre fællesskabet den nødvendige styring af ulemperne i form af støj, støv m.v. på den ene side og give den enkelte andelshaver hensigtsmæssige muligheder for at indrette sin bolig som ønsket på den anden.

Det sker i praksis kun meget sjældent, at en byggesag har problemer med de udstukne retningslinjer. Bestyrelsen har kendskab til/haft en sagsbehandling ift 4-5 sager indenfor de seneste år, hvor et byggeri ikke har fulgt anvisningerne. Foreningens andelshavere gennemfører i gennemsnit 30-50 store og små byggesager pr. år. Tallet er stigende, da installationerne fra byfornyelsesprojektet efterhånden har eksisteret i mere end 20 år.

Det er aftalt, at bestyrelsen indhenter feedback fra andelshavere, der har været igennem byggesager i foreningen til belysning af, hvordan retningslinjerne alt i alt har fungeret i de pågældende sager.

Foreningens finansielle situation:

Bestyrelsen har tidligere i år drøftet perspektiverne i at lave et arrangement for de i gaden, der måtte være interesserede i et øget kendskab til sammensætningen af foreningens låneportefølje og betydningen af denne sammensætning.

Et sådant arrangement planlægger vi nu til efteråret.

AB Skydebanen har igennem de seneste 10 år haft komplekse finansielle instrumenter som SWAPs, IS-sikring og tilsvarende konstruktioner som en del af sin finansieringsløsning. På generalforsamlingen i maj 2011 blev der nedsat en økonomigruppe, der skulle se på foreningens lån og generelle økonomi mhp at

sikre de bedst mulige vilkår for foreningens medlemmer i den konstruktion, som foreningen nu engang har valgt. Gruppens arbejde er afrapporteret på foreningens hjemmeside (<http://www.skydebanen.dk/info/oekonomi-vurdering-2012.pdf>)

Da det således er noget tid siden sidst, vi havde et særligt fokus på dette emne, vil bestyrelsen under efterårets arrangement undersøge, om der er stemning for at nedsætte et decideret økonomiudvalg til vurdering af de eventuelle nye muligheder, der måtte vise sig for optimering i foreningens nuværende situation.

- Anvendelse af fuldmagter

I mange foreninger kan hvert medlem kun møde til generalforsamling med een fuldmagt, sådan er de såkaldte "standardvedtægter" formuleret.

Standardvedtægterne tager sigte på at tilbyde et nøglefærdigt styringsgrundlag til hovedparten af landets andelsboligforeninger. Andelsboligforeninger i AB Skydebanens størrelse er der ikke så mange af, og det er helt almindeligt, at de store foreninger arbejder anderledes end standardvedtægterne, således de kan tilgodese deres særlige styringsbehov med redskaber, der passer bedre til den store forenings behov.

I AB Skydebanen har vi os bekendt aldrig arbejdet efter standardvedtægten på dette område, idet vores vedtægter fastlægger en anden arbejdsform. I AB Skydebanen må alle foreningens medlemmer møde med et vilkårligt antal fuldmagter.

Bestyrelsen opfordrer alle til at møde frem på generalforsamlingerne, så de kan deltage direkte i debatterne og bidrage med deres egen erfaring og viden til fællesskabet. Mange andelshavere er dog glade for muligheden for at kunne forvalte deres medlemskab via afgivelse af fuldmagt.

Nogle afgiver fuldmagt til naboen, andre til formanden (i praksis til bestyrelsen, der anvender fuldmagterne i enighed). Ofte stemmer de afgivne fuldmagter ens, uanset hvem de er givet til – andre gange gør de ikke.

At andelshaverne viser stor opbakning til den siddende bestyrelse i en forening er ikke i sig selv et problem for demokrati-udfoldelsen i foreningen. Den tillid er derimod et grundlag for såvel bestyrelsesarbejde som drift og udvikling af foreningen, som den til enhver tid siddende bestyrelse skal gøre sig fortjent til.

Vi skal imidlertid sikre os, at de valgte løsninger til en enhver tid nyder bred opbakning blandt foreningens medlemmer. Det er aftalt på generalforsamlingen, at bestyrelsen ser på, hvordan vi yderligere øger fremmødet på foreningens samlinger fremover.

Bilag:

1. Indsigelse mod referat af ordinær generalforsamling 25. april 2016
2. Tilbage melding på bestyrelsens mødeinvitation
3. Skriftlig behandling af indsigelse v/Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og Administrationshuset A/S
 - a. Vedr. Indsigelse fra Ingeborg Callesen
 - b. Vedr. Indsigelse fra Frederikke Larsen m.fl.