

## **Uddrag af opfølgningspunkter for SWE og Bestyrelse, april 2016 – www.skydebanen.dk**

### **Ordinær generalforsamling 2016**

#### Forberedelse

April måned står i generalforsamlingens tegn, og bestyrelsen anvendte sine møder til at færdiggøre processen omkring budget 2016 sammen med revisor samt udarbejde årets beretning.

Vi stillede til denne samling en række forslag om vedtægtsændringer, en stigning i andelskronen samt et forslag om ny internetkabling og switche i samarbejde med webmaster. Bestyrelsen drøftede i den sammenhæng det endelige oplæg til forslag til generalforsamlingen på et særligt møde med webmaster.

Tre andelshavere henvendte sig forud for generalforsamlingen og meddelte deres interesse i at stille op til bestyrelsen. Andelshaverne fik en nærmere orientering om indsatserne i arbejdet og blev opfordret til at opstille på selve generalforsamlingen.

En andelshaver henvendte sig på vegne af et par medlemmer og forespurgte til muligheden for at danne et festudvalg. Bestyrelsen takkede de pågældende for engagementet og opfordrede til, at de meddelte deres interesse på generalforsamlingen, hvor bestyrelsen ville lægge lister frem til tilmelding til forskellige udvalg og herunder til festudvalg.

Et medlem henvendte sig på vegne af en gruppe og anmodede om, at der blev anvendt en dirigent på generalforsamlingen uden tilknytning til ejd.administrator og/eller bestyrelse. Medlemmet pegede på en kandidat fra sin arbejdsplads, der besad de rette kompetencer. Som årsag angav medlemmet, at det måtte forventes at blive en svær generalforsamling, hvorfor medlemmet ønskede en mødeleder, der kunne facilitere med særlig tanke på selve processen. På den måde ville debatten blive stillet bedst muligt.

Anmodningen har været svær at håndtere, da vi i bestyrelsen alene må disponere således, at beslutninger giver økonomisk mening for foreningen. Vi betaler allerede via vores bidrag til SWE for, at de påtager sig dirigentrollen på vores generalforsamlinger. Vi får af SWE stillet virksomhedens adm. direktør til rådighed til rollen, og vi har for nuværende gennemført 10 samlinger eller mere i den opstilling uden, at nogen har påklaget den præsterede indsats. Der er således ikke umiddelbart belæg for at pådrage foreningen den efterspurgte ekstraudgift.

Vi har for at understøtte generalforsamlingens afvikling svaret andelshaveren, at vi selvfølgelig er helt enige i, at debatten skal have de bedst tænkelige vilkår, og at det netop vil være grunden til, at dirigenten skal have et stort kendskab til foreningen og dens vedtægter, være en rutineret mødeleder (da vi er mange), være meget kompetent fsva foreningsjura samt naturligvis være helt uden personlig interesse i særlige udfald af debatten.

Vi mener, at SWEs direktør til fulde opfylder de pågældende betingelser, men hvis samlingens afvikling kan støttes af, at vi f.eks. anvender Administrationshuset, der på samme måde lever op til kravene til god mødeledelse i vores sammenhæng, så undersøger vi meget gerne det (Administrationshuset A/S er et andet ejendomsadministrationsselskab, som vi i AB Skydebanen samarbejder med bl.a. i finansieringsspørgsmål).

Vi har endvidere præciseret, at vi ikke har mulighed for at placere en udefrakommende i dirigentrollen – uanset hvor dygtig – der står i en ansættelsesrelation til en eller flere af foreningens andelshavere, idet vedkommende ikke vil kunne betragtes som uvildig. Vi kan risikere at få tilsidesat samlingens resultater ved at disponere i den retning og dermed spille fællesskabets midler.

Michael Tarding, SWE, måtte på dagen for generalforsamlingen melde forfald pga sygdom. Dirigent på årets generalforsamling blev istedet direktør Patrick Kuklinksi, Administrationshuset. Bestyrelsen har afregnet for den leverede indsats.

Vi modtog 7 forslag fra foreningens andelshavere til behandling på årets generalforsamling.

### Opfølgning

En række af foreningens medlemmer reagerede i dagene efter generalforsamlingen med feedback på arrangementet. Sammen med den omfattende opfølgning på emner, beslutninger m.v. på selve samlingen danner denne dialog input til bestyrelsesarbejdet henover efteråret.

I tilbagemeldingerne til bestyrelsen har der især været fokus på at søge at finde en afviklingsform, der er mere understøttende for den enkeltes involvering i foreningens liv. Nogle medlemmer peger på aktivt at fremme en anerkendende tilgang i behandlingen af generalforsamlingens emner samt at dyrke en form, hvor samlingen tilbyder hjælp og/eller inspiration til de, der skal udføre opgaverne, hvor samlingen mener, dette måtte være nødvendigt. Som årsag angives, at det udover at give de bæredygtige resultater, der nyder opbakning over tid, også er en mere behagelig og konstruktiv form for alle at deltage i samlingerne under. Flere ser direkte dette som en forudsætning for at fremme deltagelse i foreningens liv i diverse grupper, bestyrelse samt generalforsamlinger i det hele taget – det modsatte lægger derimod en dæmper på lysten til at involvere sig.

Blandt henvendelserne klagede et antal medlemmer over, at generalforsamlingen blev for lang og ikke alle steder havde det relevante indhold. Bestyrelsen bliver opfordret til at arbejde med selve den praktiske afviklingsmodel, idet der peges på, at samlingen ikke må vare længere end 3-4 timer. Følgende tiltag bringes i forslag:

- generalforsamlingen skal friholdes for sagsbehandling. Klager over driftsrelaterede forhold som påbud, temperaturen på det varme vand, manglende referater etc. skal forelægges Boligkontoret, Bestyrelsen og/eller ejendomsadministrator. Generalforsamlingen kan evt. anvendes som sidste eskalationsmulighed i sådanne sager, hvis der f.eks. administreres i direkte strid med foreningens formelle styringsgrundlag el. lign.
- debatter og konklusioner skal sikre en klar status på foreningens formål: at eje og administrere en ejendom. Denne status er generalforsamlingens primære udbytte såvel for deltagerne som for de, der skal anvende resultaterne efterfølgende.
- debatter skal være i fællesskabets interesse og føres til afstemning med det samme, der ikke længere tilføres nyt. Man kan sikre, at en given sag har fællesskabets interesse ved at forhøre sig hos bestyrelse og/eller ejendomsadministrator forud for samlingen. Bestyrelsen skal opfordre til en sådan dialog og stille sig til rådighed for den.
- bestyrelsen opfordres til at booke en reservedato for generalforsamlingen, således samlingen på den konkrete aften kan holdes på 3, højst 4 timers varighed. Øvrige emner, der ikke når igennem behandling indenfor den afsatte tid, behandles på reservedatoen.
- Alle medbringer noget til forplejning på aftenen, og/eller der skal tillades et budget til forplejning.

Bestyrelsen arbejder videre med den modtagne feedback til støtte for afvikling af generalforsamlingerne fremover.

### **Altanrunde III**

Bestyrelsen har sammen med teknisk og juridisk rådgiver forsøgt at indhente status på ansøgning om byggetilladelse. Der er fortsat ingen melding i sagen. Bestyrelsen har anmodet juridisk rådgiver om at sikre rykkerprocedure i sagen kørt på ugentlig basis, til vi har en tilbagemelding fra kommunen.

### **Forsyning, varme og varmt vand**

Vi har rettet henvendelse til HOFOR vedr. fjernvarmeforsyningen, idet den gennem en længere periode har været ustabil, og vi efter at have været udlagt som lavtemperatur-område nu pludselig igen får fjernvarmevand med samme temperatur som resten af København.

HOFOR melder tilbage, at vores forsyning af HOFOR er søgt udlagt som lavtemperaturområde, men udlægningen har været så problematisk pga forsyningsproblemer rundt omkring i byen, at vi midlertidigt er lagt tilbage til forsyning efter almindelige retningslinjer. Vi bliver oplyst om, at denne situation er særdeles usædvanlig. Desværre er netop den svingende forsyning med til at tilkalke vores varmevekslere og dermed forværre problemstillinger affødt af, at vi tillige oplever direkte forsyningssvigt.

HOFOR har afvist at indgå i en dialog om de følgevirkninger i form af øget tilsyn med anlægget, som forsyningsbilledet har pådraget foreningen.

Foreningen har sikret orientering om situationen til foreningens hjemmeside.

### **Nye styringsfaciliteter på varmecentralen**

Bestyrelsen har taget en indledende drøftelse med foreningens energirådgiver mhp tilrettelæggelse af proces for at tilvejebringe den tilgang til måling og styring på varmecentralerne, der udgør det bedste bud på, hvordan vi fremover optimerer vores energiforbrug og sikrer korrekt fremløbstemperatur på det varme vand.

Foreningens vanlige leverandør af vvs-ydelser samarbejder med driften om at sikre stabil forsyning i perioden, til vi har ny styring på plads.

### **Malerentreprisen:**

Vi har godkendt følgende ekstraarbejder til entreprisen mhp at kunne aflevere et resultat, der samlet set løfter ejendommen:

- opgangene: fornyelse af antiskridtape på metaltrinnet ved hoveddøren aht sikker færdsel på opgangene
- ejendommen: malerbehandling af alle døre og porte til gadeside, således resultatet er ensartet og giver et velvedligeholdte indtryk. Der har været et mindre ekstrahonorar til rådgiver forbundet med disse ekstraarbejder, og alle døre, såvel hoveddøre som øvrige døre og porte har efterfølgende fået antigraffiti-behandling.

### **Klager over løse katte i gård øst**

En andelshaver har klaget over løse katte i gård øst, der forårsager store problemer med ekskrementer i gruset under gyngen i gård 1, hvor børnene skal lege. Vi indskærper, at løse husdyr jf. gårdlaugets regler ikke er tilladt på vores udearealer, hverken i de små gårde eller i de store gårdanlæg, der omgiver foreningen.

Vi har rettet henvendelse til gårdlaug øst i sagen.

**Klager over altanafskærmning opsat på anden andelshavers altan**

En andelshaver har henvendt sig med klager over en altanafskærmning opsat på en anden andelshavers altan. Afskærmningen blokerer for lyset til klagers altan og lejlighed, og klager har forsøgt sig med dialog med den pågældende andelshaver uden held.

Bestyrelsen har rettet en indledende forespørgsel til andelshaver med den opsatte afskærmning og henledt opmærksomheden på altanhusordenen.

**Vinduerne til beboerlokalet:**

Bestyrelsen har sammen med foreningens erhvervslejere gennem en tid forsøgt at skabe en spændende udstilling i vinduerne til beboerlokalet. Ideen er at etablere en god eksponering af de samarbejdspartnere, der driver deres virksomheder fra foreningens erhvervslejemål.

Det går ikke helt så hurtigt at komme på plads med bidragene fra de enkelte, som man kunne ønske. Vi tilskynder til, at alle tilmeldte hurtigst muligt kommer på plads med deres bidrag til vinduet.

**Henvendelser fra malerne, skader på ejendommen forvoldt af flyttefirma**

Malerne, der i april måned arbejdede med istandsættelse af vores trapper, har været så venlige at meddele os, at de har observeret et flyttefirma beskadige ejendommen under flytning for en andelshaver. Vi har selvfølgelig en forventning om, at et sådant uheld meldes til os af skadevolder selv.

SWE tilskriver det pågældende firma, idet vi ønsker udbedring af skaderne godtgjort.

**Indgåelse af aftale med gartner i de små gårde**

Bestyrelsen har indgået aftale med en gartner om løbende pasning af de små gårde for sæson 2016. Opgaverne omfatter: forårs/efterårsklargøring, græsklipning, beskæring og oliering af fastmonterede møbler m.v. af træ.

**Klagesager og påbud:**

Klager til Bestyrelsen har i april drejet sig om generalforsamlingen, svingende temperaturer på det varme vand, problemer med løse katte samt altanafskærmning. Der er ikke afsendt påbud.