

## Referat af møde med repræsentanter for gårdlaugets ejerkreds ONS 21/10-2015 hos Kirsten Preisler, Gernersgade 39 5.sal

### Til stede:

KPG70 / GG41	Jørgen Jensen
KPG74	Jan Frederik Hansen
KPG76 / GG45	Thea Sand
GG39	Kirsten Preisler, Gert Galster (ref)
GG35 / SPP9	Ole Paulsen
SPP5-7	Carsten Bæk
SPP3 / SPG44	(ikke repræsenteret)

Mødet var indkaldt af bestyrelsen for Andelsboligforeningen Gernersgade 39, jf udsendt mail, bilag 1.

Som ordstyrer valgtes Kirsten Preisler, som referent Gert Galster.

Gert gjorde rede for årsagen til at andelsboligforeningen Gernersgade 39 havde foreslået et møde for ejerkredsen: Det har ikke været muligt for gårdlaugets bestyrelse at afholde den vedtægtsbestemte ordinære generalforsamling med fremlæggelse af revideret regnskab og budget, og karréens beboere bidrager så lidt til arbejdsdagene, at nødvendigt arbejde ikke bliver udført. Gårdlaugets arbejde er således påvirket af et utilfredsstillende fremmøde fra karréens beboere og af et utilfredsstillende fremmøde og aktivitetsniveau for gårdlaugets bestyrelse. Gården skal drives, og de tinglyste vedtægter for gårdlauget skal følges, og det er derfor nødvendigt enten at revitalisere gårdlauget eller at købe sig fra de opgaver, som kræves.

Der udspandt sig herefter blandt de tilstedeværende en bred debat, hvorfra refereres hovedpunkter:

### Hvem er gårdlauget og hvorfor dette møde?

Gårdlauget udgøres af de syv ejere af karréens ejendomme. Bestyrelsen består af repræsentanter for ejerkredsen, og det er derfor centralt for gårdlaugets virke, at ejerkredsens repræsentanter i fornødent omfang bidrager til bestyrelsens arbejde. Det er således nødvendigt at vælge gårdlaugsrepræsentanter, som evner og har mulighed for at varetage bestyrelsens opgaver.

Fra flere sider blev der givet udtryk for, at man på dette grundlag ville genoverveje udpegning af gårdlaugsrepræsentanter.

### Hvem skal udføre gårdlaugets opgaver?

Med udgangspunkt i en omdelt liste med opgaver (bilag 2) drøftede man omfang og fordeling af opgaverne. Udover de administrative opgaver, som man anså at gårdlaugets bestyrelse burde kunne varetage, er der tale om en lang række manuelle opgaver. Disse opgaver har tidligere været varetaget af karréens beboere sammen med gårdlaugets bestyrelse - noget i forbindelse med 'havedage', noget som enkeltstående ildsjæles indsatser.

Det blev fra flere sider påpeget, at i den nuværende situation bliver disse opgaver ikke systematisk udført, men varetages kun, når gårdens enkelte ildsjæle hver for sig synes at behovet er for stort.

Man drøftede opgavernes udførelse ud fra tre scenarier:

1. Gårdlauget køber sig til opgavernes udførelse
2. Gårdlaugets opgaver udføres af karréens beboere
3. En mellemløsning, hvor dele af gårdlaugets opgaver udføres mod betaling

Scenarie-1 vil betyde en betydelig forøgelse af gårdlaugets omkostninger - en fire-dobling af budgettet blev nævnt. Med udgangspunkt i et ønske om dels at forsøge at holde gårdlaugets budget nede, dels at videreføre

gården som et fællesskab for karréens beboere, var der mest stemning for at gårdlaugets opgaver i videst muligt omfang udføres af karréens beboere. Der vil selvfølgelig fortsat være opgaver, som gårdlauget må betale sig fra, fordi beboerne ikke råder over den fornødne kompetence/forsikringsdækning - fx træfældning.

Der var enighed om, at opgaverne skal sættes i system, og at gårdlaugets bestyrelse skal tilvejebringe den nødvendige infrastruktur. Specielt blev det påpeget, at regelmæssigt forekommende og forudsigelige opgaver - fx græsslåning, snefejdning, hækkeklipping mm. - skal planlægges eksplicit. Der blev som muligheder nævnt vagt/arbejdsplaner for frivillige eller at bestemte ejendomme er ansvarlige for bestemte opgaver. Disse muligheder videregives til drøftelse i gårdlaugets bestyrelse.

## Hvordan motiverer man karréens beboere til at deltage i gårdlaugets arbejde?

Det blev påpeget, at arbejdsbyrden for formanden i den eksisterende bestyrelse er så stor, at den ikke med rimelighed kan varetages af én person. Da bestyrelsen er selvkonstituerende, er det et fælles anliggende for bestyrelsens medlemmer at løse opgaverne. Der var generel tilslutning til, at gårdlaugets funktion nødvendiggør en fungerende bestyrelse bestående af gårdlaugsrepræsentanter, som evner og har mulighed for at varetage opgaverne. For at sikre en fungerende bestyrelse, bør hver ejendom desuden vælge en suppleant for gårdlaugsrepræsentanten.

Det blev i den forbindelse anført, at de enkelte ejendomme har mulighed for at anerkende og belønne det arbejde, som deres gårdlaugsrepræsentanter udfører.

Det blev fremhævet, at det er en væsentlig opgave for gårdlauget, at beboerne løbende orienteres om gårdlaugets virke og opfordres til at bidrage og være en del af fællesskabet om gården. Man drøftede i den forbindelse en række konkrete tiltag:

- Nogle af andelsforeningerne har en vedtægtsbestemt mulighed for - i forbindelse med foreningens arbejdsdage - at medlemmer, som ikke deltager i arbejdet, pålægges en bøde eller anvises en specifik arbejdsopgave. En lignende ordning kunne tænkes for gårdlauget.  
Det blev påpeget, at man derved næppe opnåede andet end nødtørftig deltagelse, og der var generelt ikke stemning for at anvende sådanne negative motivatorer.
- Man kan anvende samme princip med omvendt fortegn, ved at hæve gårdlaugets kontingent betydeligt og så udbetale bonus til ejendommene i forhold til deres beboeres bidrag til løsning af gårdlaugets opgaver.  
Denne løsning videregives til drøftelse i gårdlaugets bestyrelse.
- Bestyrelsen kan anerkende og i begrænset omfang belønne den indsats, som enkelte ildsjæle udenfor bestyrelsen udfører.
- Det var bred enighed om, at der skal løftes en betydelig kommunikationsopgave overfor karréens beboere. De følgende (uprioriterede) punkter blev berørt og videregives til drøftelse i gårdlaugets bestyrelse:
  - En hjemmeside med orientering om gårdlauget og hvad der sker i gården.  
Der findes aktuelt siden "Vores have" på < <http://vores-have.dk/> >.
  - Fremstilling af en folder, som fortæller om gårdlaugets eksistens og formål. Folderen kan husstandsomdeles og være en del af velkomstpakken til nye beboere.  
Gert vil lave et udkast, som gårdlaugets bestyrelse kan arbejde videre med.
  - Etablering af en mailliste og udsendelse af nyhedsbreve til karréens beboere. Med udgangspunkt i erfaringer med maillister blev det frarådet at etablere en central mailliste. Da gårdlaugets virke er af betydning for karréens ejendomme, anbefales det at benytte ejendommenes lokale maillister til udsendelse af nyhedsbreve.

- En kampagne med husstandsomdelt invitation til havedag som supplement til den sædvanlige invitation på ejendommenes opslagstavler.
- Øget fokusering på det sociale aspekt af at deltage i gårdlaugets arbejde og være en del af et fællesskab og have muligheder for at møde (nye) naboer - fx fællesspisning, grillaftner, juletræsrejsning, gløgg og æbleskiver, sommerfester, mm.
- Oplysning om gårdlauget i forbindelse med boligforeningernes generalforsamlinger og beboermøder. Specielt er det vigtigt at orientere nye beboere om gårdlauget.
- Man drøftede ambitionsniveauet for beboernes deltagelse i havedagene. Der var enighed om at karréens ejendomme bør kunne stille med 2 deltagere pr opgang - dvs i alt 24 personer.

## Løsning af den konkrete situation for gårdlaugets bestyrelse

Den aktuelle situation for gårdlaugets bestyrelse er uholdbar. Der var i ejer kredsen enighed om, at der straks skal ske følgende tiltag:

- Formanden skal snarest indkalde gårdlaugets bestyrelse til møde for at planlægge en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at fremlægge det reviderede regnskab for 2014 samt budgetter for 2015 og 2016.
- Bestyrelsen skal snarest derefter indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at fremlægge det reviderede regnskab for 2014 samt budgetter for 2015 og 2016. Jan Frederik og Gert vil hjælpe kassereren med budgetterne og med forberedelse af den kommende årsafslutning.
- Bestyrelsen skal rekonstitueres, idet der skal lægges vægt på, at medlemmerne evner og har mulighed for at udføre bestyrelsens opgaver.

## Øvrige konkrete beslutninger og anbefalinger

- Flere af karréens ejendomme vil genoverveje udpegning af deres gårdlaugsrepræsentanter med henblik på at sikre, at repræsentanterne evner og har mulighed for at varetage bestyrelsens opgaver. Det anbefales, at hver ejendom udover gårdlaugsrepræsentanten vælger en suppleant.
- Det er i ejer kredsen ønsket, at gårdlaugets opgaver i videst muligt omfang udføres af karréens beboere. Det er ambitionen, at man til havedagene kan stille med 2 deltagere pr opgang.
- Gårdlaugets opgaver skal sættes i system. Gårdlaugets bestyrelse skal tilvejebringe den nødvendige infrastruktur, herunder sikre eksplicit planlægning af de regelmæssigt forekommende og forudsigelige opgaver.
- Det er nødvendigt at løfte en betydelig kommunikationsopgave overfor karréens beboere. Der er ovenstående angivet forslag til indsatsområder. Gårdlaugets bestyrelse skal prioritere denne opgave.

København, 28. oktober 2015

Gert Galster

# Bilag 1. Invitation til møde

Subject: Møde om gårdlauget den 21. oktober  
From: Kirsten Preisler <xxx>  
Date: 20-09-2015 16:10  
To: <xxx> ... <xxx>

Kære medlemmer af Skt. Pauls Plads Karréens Gårdlaug

I bestyrelsen for andelsboligforeningen Gernersgade 39 er vi bekymrede over gårdlaugets aktuelle funktion.

Det forlyder, at det er svært at få samlet bestyrelsen til møder, og på arbejdsdagene møder kun et fåtal af beboerne op. På den seneste generalforsamling var der så få medlemmer repræsenteret, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig. Desuden foreligger der stadig ikke et revideret regnskab for 2014 eller et godkendt budget for indeværende år.

Vi er dermed i en situation, som juridisk er uholdbar jf. gårdlaugets vedtægter - og som rent praktisk betyder at vedligeholdelsen af det fælles anlæg næsten er gået i stå.

Vi minder om, at gårdlauget har pligt til at administrere og drive det fælles anlæg. Så hvis ikke gårdlauget kan fungere på basis af frivilligt arbejde, er alternativet at betale for administration og vedligeholdelsesarbejder. Dette vil mangedoble ejendommenes udgifter til gårdens drift.

På den baggrund foreslår vi et møde mellem gårdlaugets medlemmer - ejerkredsen - med henblik på at revitalisere arbejdet i gårdlauget. Vi henvender os derfor direkte til formændene for de forskellige andelsboligforeninger i gårdlauget samt repræsentanter for lejeboligerne i gårdlauget.

Vi vil foreslå følgende dagsorden:

- 1) Valg af ordstyrer og referent
- 2) Drøftelse af tiltag for at engagere og motivere gårdlaugets medlemmer og karréens beboere
- 3) Planlægning af ekstraordinær generalforsamling
- 4) Kommunikationsstrategi i - både website og direkte information til karréens beboere via digitale kanaler

For at skabe en platform for kommunikation mellem gårdlaug og beboere har vi revideret gårdlaugets hjemmeside

<http://vores-have.dk>

herunder tilføjet en side om hvordan gårdlauget fungerer:

<http://vores-have.dk/gaardlaug.php>

og lagt gårdlaugets vedtægter online:

<http://vores-have.dk/dokumenter/vedtaegter.html>

Vi foreslår et møde

onsdag den 21. oktober 2015, kl. 19.30

hos Kirsten Preisler, Gernersgade 39, 5. tv.

Vi håber at I har mulighed for mødes og tale om hvordan vi fortsat kan vedligeholde og passe på vores dejlige gård.

Venligst giv mig en tilbagemelding senest søndag den 27. september om I kan komme.

Venlige hilsner

Bestyrelsen i Gernersgade 39

Gert, Eva og Kirsten (formand)

## Bilag 2

### *Tilbagevendende opgaver i gården, som i øjeblikket foretages af frivillige*

Slå græs

Klippe hække

Feje og luge

Rydde sne, gruse og salte

Beskære træer og buske

Vedligeholde skure, tørreplads mm. med reparationer og maling

Vedligeholde plankeværk og låger med reparationer og maling

Vedligeholde havemøbler med reparationer og olje

Fjerne grafitti fra skure og plankeværk

Rense brønde

Holde orden i og omkring affaldscontainerne

Foranstalte sortering og fjernelse af storskrald

Bortkøre "ulovligt affald" (kemikalier, maling, lysstofrør, sanitet, mv)

Rydde op i cykelskure, inkl. fjernelse af gamle cykler

Skifte sand i sandkasse

Rette skæve fliser på gangarealerne

Vedligeholde feje- og græsslåmaskine

Indkøbe og transportere materialer til det ovenstående

Bogføre gårdlaugets regnskab, inkl opkræve kontingent til gårdlauget

Revidere gårdlaugets regnskab