

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Skydebanen
Ejd.nr.: 1-460

REFERAT
FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

År 2019, tirsdag den 17. september, kl. 19.30, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i beboerlokalet (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade, 1709 København V), var omdelt til medlemmerne ved brev den 9. september 2019, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Endelig behandling af forslag fra den ordinære generalforsamling af 10. april 2019
3. Nye forslag.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Formand Thorkild Olsen bød velkommen og orienterede de fremmødte at grundet den store debat omkring forslag 7, havde bestyrelsen besluttet at trække forslaget tilbage.

Selvom forslaget var lovligt fremsat og kunne vedtages af generalforsamlingen, vil bestyrelsen arbejde videre på forslaget og i forlængelse heraf vurdere hvorvidt forslaget skal genfremsættes på kommende ordinære generalforsamling.

Thorkild opfordrede andelshaverne til at sende en mail til bestyrelsen, med input til en udformning af forslaget.

Udover bestyrelsen deltog Renè Anias og Tina Hald Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S (SWE).

Vedr. dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent, referent og stemmetællere.

Formand Thorkild Olsen indstillede Renè Anias som dirigent og Tina Hald som referent, hvilket en enstemmig generalforsamling tilsluttede sig.

Som stemmetællere blev Denis Bowers og Tina Hald valgt.

Dirigenten konstaterede, at 69 ud af foreningens 414 medlemmer var repræsenteret, heraf 12 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig iht. endelig vedtagelse af forslag 1-5, dog ville der i henhold til vedtægternes § 25, stk. 2 alene kunne ske foreløbig vedtagelse af det på generalforsamlingen fremsatte nye forslag nr. 6 om ændring til vedtægterne, idet der ikke var fremmødt 2/3 (276) af foreningens medlemmer. Hvis mindst 2/3 af de fremmødte stemte for de fremsatte forslag, kan de vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal fremmødte.

Vedr. dagsordenens punkt 2.

Forslag nr. 1 – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 11 – Fremleje

Nuværende formulering:

”En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde, f.eks. ved dokumenteret studieophold, udstationering eller lignende give dispensation til forlængelse af fremlejeperioden til maksimalt 3 år.

Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år førend ny fremlejeperiode kan tillades.

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille andelsforeningens bestyrelse en kopi af fremlejeaftalen til godkendelse.”

Foreslået formulering:

”En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde, f.eks. ved dokumenteret studieophold, udstationering eller lignende give dispensation til forlængelse af fremlejeperioden til maksimalt 3 år.

Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år førend ny fremlejeperiode kan tillades.

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt **og udarbejdes af foreningens administrator mod et gebyr.” Andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille administrator en underskrevet kopi af fremlejeaftalen til godkendelse.**

Forslaget blev endeligt vedtaget med 2/3 flertal, da stemmerne fordelte sig således;

Ja: 63

Nej: 0

Blank: 6

Forslag nr. 2 – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse og ændring af vedtægternes § 10 – Forandringer, herunder knopskydning

Nuværende formulering:

"En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til viceværten, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg."

Foreslået formulering:

"En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. **Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen lokalplaner og andre offentlige forskrifter.**

Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Bestyrelsen kan pålægge det ansøgte forandningsprojekt at udtage særskilt entreprisforsikring, forinden forandringen sættes i værk.

Bestyrelsen er berettiget til at føre tilsyn med arbejdets udførelse, dels ved et bestyrelsesmedlem og dels ved andelsboligforeningens arkitekt eller en anden sagkyndig. Andelshaveren skal acceptere de krav til arbejdets udførelse, herunder også krav om ændringer i projektet, som stilles af tilsynsførende. Såfremt de tilsynsførende finder, at arbejdet ikke udføres i overensstemmelse med god håndværksmæssig standard, kan de forlange, at arbejdet færdiggøres af autoriserede håndværkere.

Alle udgifter afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte forandringerne. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med disse krav samt udgifter til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor.

Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til **Boligkontoret**, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg."

På trods af opbakningen til forslaget på den ordinære generalforsamling, udtrykte flere andelshavere kritik overfor forslaget og foreningens faste håndværkere/rådgivere. Bestyrelsen opfordrede derfor til at kontakte bestyrelsen, såfremt man oplevede dårlig behandling, kvalitet eller lignende ved anvendelse af foreningens faste håndværkere.

Bestyrelsen oplyste at der tages stilling fra sag til sag, men såfremt forslaget bliver vedtaget, vil der kræves etablering af entreprisforsikring i forbindelse med projekter som påvirker bygningen, såsom f.eks. ændring rørføring, nedrivning af bærende vægge, gennembrydning af tag mv.

Efter flere sammentællinger baseret på håndsoprækning med stemmesedler, kunne det konkluderes at **forslaget blev endeligt vedtaget med 2/3 flertal, da stemmerne fordelte sig således;**

Ja: 46
Nej: 11
Blank: 12

Forslag nr. 3. – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 26, stk. 3 – Bestyrelsen

Nuværende formulering:

”Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.

Bestyrelsen kan ansætte lønnet medhjælp.

Referaterne fra bestyrelsesmøderne bliver lagt ud på foreningens hjemmeside.”

Foreslået formulering:

”Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.

Bestyrelsesmedlemmer kan ikke varetage anden lønnet funktion for foreningen

Bestyrelsen kan ansætte lønnet medhjælp.

Referaterne fra bestyrelsesmøderne bliver lagt ud på foreningens hjemmeside.”

Forslaget blev endeligt enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 4. - Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 27, stk. 2 – Valg til bestyrelsen

Nuværende formulering:

”Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.

Foreslået formulering:

Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere **som ikke i forvejen varetager anden lønnet funktion for foreningen**. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.”

Flere andelshavere protesterede over formuleringen ” i forvejen”, hvilket vil medføre at nuværende ansatte beboere bliver forhindret i at stille op til bestyrelsen uden at først opsig sig stilling.

Bestyrelsen og dirigenten erklærede sig enig i dette, og meddelte at såfremt forslaget ikke blev endeligt vedtaget, vil forslaget vil blive omformuleret og taget op igen på en anden generalforsamling.

Forslaget blev nedstemt da 28 andelshavere stemte imod.

Forslag nr. 5. - Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 27, stk. 4 – Valg til bestyrelsen

Nuværende formulering:

”Såfremt antallet af valgte bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4 indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling, sker valget der. Endvidere vælges 2 suppleanter for et år ad gangen.”

Foreslået formulering:

”Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.”

Forslaget blev endeligt enstemmigt vedtaget.

Vedr. dagsordenens punkt 3.

Forslag nr. 6. – Vedtægtsændring – Nyt forslag.

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 15 – Vurdering af andel

Nuværende formulering:

”Når en boligandel sættes til salg, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.”

Foreslået formulering:

”Når en boligandel sættes til salg, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør og

VVS-rapport fra autoriseret VVS-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Udgiften til rapportererne deles ligeligt mellem køber og sælger.

Udgiften til eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens El-/VVS-installationer, der foretages af en autoriseret el-/VVS-installatør betales af fraflyttende andelshaver."

Bestyrelsesmedlem Martin Jensen motiverede forslaget, og lagde vægt på at bestyrelsen var blevet anbefalet af foreningens vurderingsfirma, at anvise en fast el- og VVS-installatør for at sikre kvalitet og kontinuitet i rapportererne.

Martin gjorde ligeledes opmærksom på at der ikke stilles krav om at eventuelle udbedring foretages af det anviste firma.

Flere andelshavere udtrykte kritik overfor foreningens faste håndværkere, og bestyrelsen anmodede atter andelshaverne om at sende en mail til bestyrelsen med en beskrivelse af de konkrete problemstillinger, således at bestyrelsen kan gå i dialog med de relevante firmaer.

En andelshaver kom med følgende ændringsforslag;

Øverstreget tekst: Slettes

Understreget tekst: Tilføjes

Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør og VVS-rapport fra autoriseret VVS-installatør, ~~begge anvist af bestyrelsen~~, om at lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand efter principper anvist af bestyrelsen. Udgiften til rapportererne deles ligeligt mellem køber og sælger.

Udgiften til eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens El-/VVS-installationer, der foretages af en autoriseret el-/VVS-installatør betales af fraflyttende andelshaver."

Bestyrelsen fastholdt deres forslag og gjorde opmærksom på at ændringsforslaget vil medføre øget ansvar for bestyrelsen og dermed foreningen.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag til afstemning.

Bestyrelsens forslag blev nedstemt med majoritet.

Dirigenten satte herefter ændringsforslaget til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 2/3 flertal.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.10 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er godkendt af bestyrelsen og underskrevet med NemID af dirigenten.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

René Holmbergius Anias

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-10-19 10:40:59Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>