

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

## REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

År 2023, torsdag den 27. april, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt hos SOHO, Flæsketorvet 68, 1711 KBH V, var udsendt pr. E-Boks 11. april samt omdelt til medlemmerne ved brev, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent, ordstyrer, referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt bekræftelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
  - 5.1. Etablering af cykelløsning
  - 5.2. Facadeprojekt fase II
  - 5.3. Vedtægtsændring, loftudvidelser
  - 5.4. Vedtægtsændring, § 24, ny stk. 3
6. Orientering og status fra gårdlaug, udvalg, altanrunde IV mv.
7. Valg af forperson, øvrige bestyrelse og suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
11. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

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

Forperson Thorkild Olsen bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog René Anias og Tina Hald fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Line Selmer Friborg fra AB Skydebanen samt Anette Holmskov fra Grant Thornton.

### Vedr. dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

Forperson Thorkild Olsen indstillede René Anias som dirigent og Tina Hald som referent, hvilket enstemmig generalforsamling tilsluttede sig.

Som stemmetællere blev René Anias og Tina Hald valgt.

Dirigenten konstaterede, at 68 ud af foreningens 413 medlemmer var repræsenteret, heraf 16 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, dog ville der i henhold til vedtægternes § 25, stk. 2 alene kunne ske foreløbig vedtagelse af de på generalforsamlingen fremsatte forslag nr. 5.3 samt 5.4 om ændringer 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, kunne de vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal fremmødte.

#### Vedr. dagsordenens punkt 2 - Bestyrelsens beretning.

Forperson Thorkild Olsen forelagde på bestyrelsens vegne beretningen, som findes vedlagt nærværende referat som bilag

#### **Herefter blev beretningen taget til efterretning.**

#### Vedr. dagsordenens punkt 3 - Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt bekræftelse af årsrapporten

Revisor gennemgik regnskabet for 2022.

Revisor gjorde opmærksom på, at der var tale om et revideret regnskab, og at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Bestyrelsen havde foreslået en uændret andelskrone på kr. 31.500 baseret på den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019. Revisor bemærkede, at man anvendte den fastfrosne offentlige vurdering i andelskroneberegningen, men at ejendommen var optaget til dagsværdien i balancen, og at dagsværdien var beregnet med udgangspunkt i den indhentede valuarvurdering.

Følgende spørgsmål/kommentarer blev stillet til årsrapporten;

- En andelshaver ønskede en redegørelse for budgetoverskridelsen i forbindelse med renovering af Boligkontoret.  
Bestyrelsen oplyste at budgetoverskridelsen skyldtes generelle prisstigninger på materialer samt uforudsete forhold ved blandt andet etablering af døråbning og opretning af gulv.
- En andelshaver efterspurgte en proaktiv plan for vaskeriet og især vaskemaskinerne, da disse er over 10 år gamle.  
Bestyrelsen oplyste at man løbende ville udskifte efter behov, men at opfordringen vil blive drøftet på et kommende bestyrelsesmøde.

#### **Årsrapporten for 2022 med en andelskrone på kr. 31.500 herefter godkendt med overvældende flertal.**

Herefter gennemgik dirigenten de centraløkonomiske nøgletalsoplysninger, iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

René Anias gennemgik herefter kort foreningens langtidsbudget og gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at langtidsbudgettet revideres efter modtagelse af en opdateret vedligeholdelsesplan.

Det blev bemærket at løbende stigninger i boligafgiften blot var en forudsætning i langtidsbudgettet og ikke vedtaget af generalforsamlingen, hvorfor der vil blive taget stilling til eventuelle stigninger i boligafgiften på de kommende ordinære generalforsamlinger.

#### Vedr. dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor gennemgik budgettet for 2023.

Budgettet var baseret på bestyrelsens forslag om en stigning i boligafgiften på 4 % pr. 1. juni 2023

**Budgettet for 2023 med stigning på 4 % af boligafgiften pr. 1. juni 2023 blev herefter vedtaget med simpelt flertal, da blot 18 andelshavere stemte imod.**

#### Vedr. dagsordenens punkt 5 – Forslag.

##### **Forslag nr. 5.1 Etablering af cykelløsning i resterende stikgader.**

Bestyrelsen foreslår etablering af cykelparkering i stikgaderne svarende til den løsning, som er etableret i stikgaden ved vaskeriet.

Forslaget er tilpasset med større afstand mellem cyklerne efter kommentarer på ekstraordinær generalforsamling den 23. januar 2023. Afstanden bliver 60 cm i stedet for 50 cm. Ændringen er omkostningsneutral.

Budget: kr. 1,1 mio.

Forslaget finansieres af foreningens likvide midler.

Materiale om pilotprojektet findes på foreningens hjemmeside.

Der blev efterspurgt antal pladser, når der var større afstand mellem holderne, samt om bestyrelsen forventede at budgettet kunne overholdes. Driftsleder Line Selmer Friborg oplyste at man ikke var bekendt med antal pladser, men tilbuddet forventes fortsat gældende

**Forslaget blev herefter endeligt vedtaget, da 46 andelshavere stemte for.**

##### **Forslag nr. 5.2 Forberedelse af facadeprojekt fase II**

Bestyrelsen foreslår teknisk forberedelse af Facadeprojekt fase II.

Vores vedligeholdelsesplan indeholder en række punkter vedrørende vores facader herunder udbedring af sætningsrevner og diverse pudsarbejder. Da vi efter vedligeholdelsesplanen skal have stillads op i 2032 i forbindelse med vindues- og tagudskiftning, ønsker vi i videst muligt omfang at undgå stillads indtil da. Bestyrelsen foreslår derfor forberedelse af et facadeprojekt med de arbejder, der ikke kan vente til 2032, sammen med teknisk rådgiver, herunder projektering og udarbejdelse af udbudsmateriale.

Projektet forventes at gennemføres i 2024.

Bestyrelsen ønsker forsamlingens holdninger, kommentarer og opmærksomheder. På baggrund af forsamlingens kommentarer og den tekniske forberedelse fremsættes forslag om facadeprojekt fase II på næstkommende generalforsamling.

Budget: kr. 150.000 kr.

Forslaget finansieres af foreningens likvide midler.

Vedligeholdelsesplan findes på foreningens hjemmeside.

Flere andelshavere havde bemærket at der fortsat var monteringshuller efter tidligere projekter med stilladser, bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at melde dette til Boligkontoret, så disse kan udbedres.

**Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.**

### **Forslag nr.5.3. Forslag om nedsættelse af m2 pris for loftsarealer**

Forslaget var modtaget rettidigt fra andelshaver Jesper Bernt

#### **FORSLAG TIL SÆNKNING AF M2-PRIS FOR TILKØBNING AF TØRRELOFT**

Der stilles forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 og 8.

#### **FORSLAG TIL NY FORMULERING:**

##### **A:**

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet 70 % af den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

##### **B:**

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet 70 % af den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

Sælges lejligheden inden for en tiårige periode efter byggeriet af det inddrage loftsareal er færdigmeldt, modregnes "rabatten" efter en løbende "afskrivning" over 10 år, og skal betales tilbage til foreningen.

*Afskrivningsformel for tilbagebetaling: 0-1 år: 30% / 1-2 år 27% / 2-3 år: 24% / 3-4 år: 21% / 4-5 år: 18% / 5-6 år: 15% / 6-7 år: 12% / 7-8 år: 9% / 8-9 år: 6% / 9-10 år: 3% / Efter 10 år: 0%*

#### **NUVÆRENDE FORMULERING:**

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter. Bestyrelsen kan meddele et prisnedslag. Ved fastsættelsen af et eventuelt prisnedslag skal bestyrelsen tage udgangspunkt i den gennemsnitlige prisreduktion i kr. pr. kvadratmeter ved de andelsoverdragelser som er gennemført i foreningen inden for de seneste 12 måneder, dog minimum ved de seneste 5

handler.

#### MOTIVERING FOR FORSLAGET:

Med de gældende regler betaler en andelshaver samme pris pr. m<sup>2</sup> for et rå tårreløft uden isolering og el, som for en indflytningsklar lejlighed med køkken, bad, elinstallationer og radiatorer. Det giver et prisniveau som de facto udelukker for udvidelser, hvor der inddrages loft til beboelse.

Den komplette motivering af forslaget findes på foreningens hjemmeside.

Jesper Bernt motiverede forslaget.

Bestyrelsen har tidligere oplyst, at man ved loftudvidelser regulerer på reserveerne, således at andelskronen ikke påvirkes.

En andelshaver opfordrede til at holde den gode tone.

Den længere debat førte ikke til hverken nye spørgsmål eller kommentarer ift. tidligere referater.

Dirigenten gjorde opmærksom på at blanke stemmer blev talt som nej-stemmer

#### **Forslag A blev herefter foreløbigt vedtaget med følgende stemmer;**

Ja: 46  
Nej: 16  
Blank: 2

Da mere end 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, men 2/3 af andelshaverne ikke var fremmødt, blev forslaget kun foreløbigt vedtaget og skal endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal på en efterfølgende generalforsamling.

Det blev bemærket at flere andelshavere havde forladt generalforsamlingen, hvorfor det samlede antal stemmer blev nedjusteret fra 68 til 64 deltagere.

#### **Forslag nr.5.4. Forslag om vedtægtsændring, §24**

Forslaget var modtaget rettidigt fra andelshaver Margalith Kurzweil

#### **Formål:**

Ændringen foreslås for at understøtte medlemmernes engagement i foreningens udvikling og lyst til at deltage i debatter og generalforsamlinger

#### **Motivation**

Vi oplever ligesom de fleste andre boligforeninger, at der skal arbejdes proaktivt for at øge engagementet i foreningens samlings. Der møder ikke mange frem i forhold til, hvor mange medlemmer vi faktisk er.

Udover det proaktive generelle arbejde for at øge fremmødet skal vi også sikre os, at der er en oplevelse af, at det rent faktisk nytter noget at gå til generalforsamling. De beslutninger og konklusioner, som samlingserne når frem til, skal respekteres og efterleves, ellers dæmper det lysten til at engagere

sig i debatten om foreningens udvikling. Derudover har nye beboere svært ved at navigere i historikken og debatterne, når samme forslag repeteres år efter år.

En vigtig ting i det billede er at gøre op med tendensen til at fremsætte det samme forslag igen og igen for at opnå et andet afstemningsresultat.

### **Forslag**

Jeg foreslår på den baggrund, at vedtægternes § 24 tilføjes nyt stk. 3, der lyder:

*Et forslag på ordinær generalforsamling, der ikke opnår flertal, kan fremsættes på en efterfølgende ordinær generalforsamling med f.eks yderligere uddybning, afklaringer eller lignende tiltag, der styrker beslutningsgrundlaget. Hvis forslaget heller ikke anden gang opnår flertal, kan det ikke genfremsættes til afstemning på de efterfølgende to ordinære generalforsamlinger*

Dirigenten oplyste at man i SWE vurderede forslaget i strid med de foreningsretlige principper som giver andelshaverne ret til at fremsætte et hvilket som helst forslag, på en hvilken som helst generalforsamling, såfremt forslaget er egnet til afstemning. På trods af dette, kan forslaget vedtages og herefter er det op til en forslagsstiller at anfægte bestemmelsen ved et retsligt anliggende.

Margalith Kurzweil motiverede sit forslag og tilføjede at såfremt et forslag blev gentaget år efter år, ville det medføre at andelshavere undlod at deltage på generalforsamlingerne.

En andelshaver indskød at den løbende udskiftning i andelshavere kunne medføre holdningsændringer, hvorfor gentagelser af forslag ikke nødvendigvis var negativt.

**Forslaget blev herefter nedstemt da blot 12 stemte for.**

### **Vedr. dagsordenens punkt 6**

Orientering og status fra:

#### **Gårdlaug Øst:**

Der skal findes en ny repræsentant til Gårdlaug Øst.

Kathe Weidemann meldt sig og Lise Larsen meldte sig som suppleant.

#### **Gårdlaug Vest:**

Gennemgangen fra gård 5 og ind til foreningen Lysholm, er det gamle træhegn og lågen revet ned, og der er opsat en ny låge og hegn.

Der er kommet nyt skur ved den store græsplæne, bl.a. til glæde for Judith, der nu har mulighed for, at opbevare sine redskaber. Skuret fik sin første omgang maling i sommers, med hjælp fra beboerne.

Cykelskure har fået ny sedum på taget. Noget af det var ødelagt, efter nogle børn har opholdt sig på tagene. Det er naturligvis forbudt, for farligt og meget dyrt at udbedre skaderne.

Vi har haft adskillige korrespondancer med U-kirken, jurist og kommunen vedr. den porøse og nedfaldende mur, der adskiller kirken og gård vest. Ansvar for udbedring er kompliceret og er stadig under proces.

U-kirkens forslag er at nedrive muren og sætte et trådhegn op. Som jeg har forstået det, vil U-kirken gerne påtage sig denne opgave, også økonomisk. Løsningen er vi kritiske over for, da det vil øge støjen derfra, og al deres opbevaring vil blive synligt for os beboere. Særligt for dem der bor tæt på U-kirken. Vi håber snart at finde en løsning, der tilgodeser os alle.

Som det er nu, er det ikke helt tydeligt defineret, hvad der er en forenings nærmiljø ift. vedligehold, projekter mm. Og hvad Gård vest har ansvar for. Både økonomisk og hvad vi kan støtte op om. Det har vi arbejdet på og det er stadig i proces.

Vi har opdateret vores ordensregler. De nye ordensregler er opsat i alle portindgange. Her er der lagt særlig vægt på regler for hundeluftning, da det har og stadig er, et problem med hundelorte og løse hunde uden opsyn. Men det skal også siges, at det er blevet bedre. Så tak for det :-)

2023:

Vi indkalder snart til GF. Hold øje med datoen på Skydebanens hjemmeside og Gård vest facebook (Beboere i Skydebane Vest-karreen)

Det vigtigste her, er et forslag om en økonomisk stigning i Gård Vest økonomien.

Forslaget kommer af, at Gård Vest har et lille budget, til et relativt stort og et efterhånden gammelt anlæg, der kræver mere og mere vedligeholdelse.

Økonomien er ikke fulgt med inflationen og Judtih er ikke blevet løn reguleret i flere år. Det er hun nu, svarende til den gældende overenskomst.

Det betyder også at økonomien udhules og at vi har et meget sparsomt råderum, til vedligeholdelsen og evt. nye projekter.

Projekter i år:

1. Træer skal beskæres og et træ skal fældes, da det er ved at gå ud.
2. Skuret på den store græsplæne, skal have anden og sidste omgang maling.
3. Der skal plantes nyt ved det nye skur og ved hængekøjen.
4. Vi inviterer til fælles arbejdsdag i Gård Vest. Holde øje med dato på Skb. Hjemmeside og på facebook.

#### **Festudvalget:**

Festudvalget står for gadefesten i august og Halloween i oktober. Gadefesten forsøges nedskaleret så man undgår at skulle høre ind under de omfattende festivalregler. Ønsker man at bidrage med et arrangement eller hjælpe til i Festudvalget, kan man sende en mail til [festudvalget@skydebanen.dk](mailto:festudvalget@skydebanen.dk).

#### **Hobbyforeningen:**

Foreningens hobbyrum er efter omfattende reovering nu klar til brug. Alle interesserede er meget velkomne til en fremvisning. Kontakt Lars på tlf. 40417369.

Der mangler fortsat værktøj, så donationer modtages gerne og ellers kan man låne af hinanden. Al information om brug, kontingent, husorden med videre fremgår under punktet "faciliteter" på [www.skydebanen.dk](http://www.skydebanen.dk).

#### **Arbejdsgruppe: Altanrunde IV:**

Der er søgt om byggetilladelse til 20 nye altaner og svar afventes pt. fra Københavns Kommune.

#### **Copenhagen in Common/Arkitekturåret/Rundvisninger i Skydebanegade:**

Se bestyrelsens beretning.

#### **Vedligehold af de små gårde:**

Generalforsamlingen gav udtryk for, at der var interesse for et temamøde. Såfremt der ønskes bevilget større beløb end de pt. kr. 5.000,- til de små gårde, skal bestyrelsen modtage forslag 8 dage inden den årlige ordinære generalforsamling. Det skal ligeledes undersøges om der kan findes en smidigere løsning, så andelshavere ikke selv skal lægge ud og herefter afvente refusion.

#### Vedr. Dagsordenens punkt 7 - Valg af forperson, øvrige bestyrelse og suppleanter.

Iht. vedtægternes § 27 - Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens forperson vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Forperson Thorkild Olsen er på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsesmedlem Martin Pihl Jensen var på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsesmedlem Rikke Steen Hansen var på valg og ønskede ikke at genopstille. Jeffrey Nielsen opstillede uden modkandidater og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsesmedlem Mads Poulsen var ikke på valg, men fraflytter foreningen sommeren 2023, hvorfor 1. suppleanten skulle være opmærksom på at indtræde i bestyrelsen.

Sofia Tellerup og Teresa Clausen-Gallo meldte sig som suppleanter og blev enstemmigt valgt med akklamation.

#### **Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:**

Thorkild Olsen	Forperson	På valg i 2025
Martin Pihl Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Denis Bowers	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Jeffrey Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Mads Poulsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Sofia Tellerup	1. Suppleant	På valg i 2024
Teresa Clausen-Gallo	2. Suppleant	På valg i 2024

#### Vedr. dagsordenens punkt 8 og 9 – Valg af administrator og revisor.

Bestyrelsen indstillede genvalg af SWE som administrator og Grant Thornton som revisor, begge blev enstemmigt genvalgt.



Vedr. dagsordenens punkt 11 – Eventuelt.

Under punktet eventuelt blev følgende nævnt:

En andelshaver meddelte at han ville stå i spidsen for et "vagtværn" ved Distortion, for at undgå at deltagerne går bagom hegnet og anvender stiggaderne som pissoir. Bestyrelsen opfordrer til at koordinering sker via Facebookgruppen "Os der bor i Skydebanegade

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at indhente tilbud på udskiftning af låsesystemet til nøglebrikker, da mange nøgler er i omløb. Flere andelshaver udtrykte opbakning hertil.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.33 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

Serienummer: 4b6b32d2-04a5-442f-a4d2-e44ce0a54290

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-15 09:39:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: J3UHL-FK5CI-DTA0M-13ENW-EDBKW-0C7KS

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>