

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

REFERAT

FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

År 2022, tirsdag den 6. september, kl. 18.30, afholdtes ekstraordinær 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 24. august samt omdelt til medlemmerne ved brev, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Forslag.
 - 2.1. Ændring af vedtægternes § 10, stk. 9 – Forandringer
 - 2.2. Ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 og 8 - Forandringer
 - 2.3. Udskiftning af køkkendøre
 - 2.3.1. Udskiftning af alle døre i øst.
 - 2.3.2. Udskiftning af de 90 dårligste døre
 - 2.4. Cykelløsning i stikgade
 - 2.5. Altanrunde IV, forslag om ændring af belåningsgrad

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

Formand Thorkild Olsen bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog Renè Anias og Tina Hald fra Sven Westergaards Ejendomsadministration samt driftsleder i A/B Skydebanen Line Selmer Friborg.

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

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

Dirigenten konstaterede, at 87 ud af foreningens 412 medlemmer var repræsenteret, heraf 20 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Forslag nr. 2.1 – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling d. 27. april 2022, og kunne endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal uanset hvor mange, der var fremmødt.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 9

Nuværende formulering:

For andelshavere der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er kun muligt at tilkøbe kvadratmeter på arealet umiddelbart over ens lejlighed. Dvs. det er ikke muligt at købe arealet til siderne og ind over andre lejligheder, selvom disse lejligheder ikke har udnyttet loftsarealet.

Foreslået formulering: (ændring fremgår med fed skrift)

For andelshavere der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er kun muligt at tilkøbe kvadratmeter på arealet umiddelbart over ens lejlighed **samt trappeopgange**. Dvs. det er ikke muligt at købe arealet til siderne og ind over andre lejligheder, selvom disse lejligheder ikke har udnyttet loftsarealet.

En andelshaver spurgte om det fortsat var praksis, at andelshaverne afgav/byttede loftsrum, og at bestyrelsen ikke tvang andelshavere til dette i forbindelse med loftudvidelser. Bestyrelsen bekræftede, at denne praksis fortsat var gældende.

Forslaget blev herefter endelig vedtaget, da kun 8 andelshavere stemte imod og 0 stemte blankt.

Forslag nr. 2.2. – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling d. 27. april 2022, og kunne endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der var fremmødt.

Forslaget 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: Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet 60 % af den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

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. m² for et rå tårreloft 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.

Andelshaver Jesper Bernt motiverede forslaget, og dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på at forslaget var til 2. behandling samt at blanke stemmer ville blive talt som nej-stemmer iht. vedtægterne.

Bestyrelsesmedlem Mads Poulsen gennemgik kort de økonomiske perspektiver ved loftudvidelser, skrivelsen kan findes på foreningens hjemmeside, og gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at en ændring i reserve for at fastholde andelskronen, var nødvendig, uanset om forslaget blev vedtaget eller nedstemt, pga. den nuværende rabatmulighed iht. vedtægterne.

Dirigenten oplyste, at flere ting påvirkede reserverne, bl.a. foreningens SWAP aftale, vedligeholdelsesprojekter samt kursudsving. Hvorfor generalforsamlingen årligt tager stilling til reservernes størrelse i forbindelse med godkendelse af årsrapporten.

En andelshaver bemærkede, at skrivelsen kunne skabe usikkerhed, om hvorvidt bestyrelsen ønskede at overgå til den lavere valuarvurdering. Bestyrelsen meddelte, at sådan en beslutning alene kunne vedtages af generalforsamlingen, og at man som udgangspunkt ønsker at anvende den fastfrosne offentlige vurdering så længe denne gav den højeste andelskrone.

Forslaget blev herefter nedstemt, med følgende stemmefordeling;

Ja: 52
Nej: 27
Blankt: 8

Forslag nr. 2.3. Udskiftning af køkkendøre

Efter forsamlingens holdningstilkendegivelse vedrørende malerbehandling af bitrapper og udskiftning af køkkendøre på den ordinære generalforsamling den 27. april 2022. Har bestyrelsen arbejdet videre med et projekt uden malerbehandling i overensstemmelse med forsamlingens kommentarer. Udspecificeret budget kan findes på foreningens hjemmeside.
Bestyrelsen stiller forslag om;

Forslag 2.3.1. Udskiftning af alle døre i øst.

Samtlige køkkendøre i øst, dvs. gadens ulige numre, skiftes til branddøre.
Budget: kr. 4,9 mio.

Forslag 2.3.2. Udskiftning af de 90 dårligste døre

90 køkkendøre i øst er fra før byfornyelsen. Disse 90 køkkendøre udskiftes med branddøre.
Budget: kr. 2,6 mio.

Bestyrelsen fremlagde forslagene og oplyste, at 90 døre ikke var udskiftet i forbindelse med byfornyelsen, hvorfor disse døre ikke var brandsikre. De nye døre vil være BD30 døre og dermed overholde de gældende regler for brandsikkerhed i opgange.

En andelshaver efterspurgte indhentelse af flere tilbud, hvorefter bestyrelsen oplyste at det estimerede budget var udarbejdet af Bang & Beenfeldt og baseret på erfaringstal. Der vil blive indhentet flere tilbud såfremt et af forslagene vedtages.

En andelshaver spurgte hvilke arbejder der var taget højde for i forbindelse med udskiftningen af

døre, og bestyrelsen oplyste at udskiftning af karme, dørtrin samt eventuelle murreparationer var medtaget udover de nye døre. Eventuelle malerreparationer vil være andelshavers eget ansvar.

Forslag 2.3.1., udskiftning af alle (172) døre i øst, blev herefter vedtaget med følgende stemmer;

Ja: 53

Nej: 20

Blankt: 10

Bemærk venligst at flere andelshavere havde forladt salen, hvorfor de stemmeberettigede antal var 83 under afstemningen.

Forslag 2.4. Ny cykelløsning i én stikgade

Forslag til etablering af cykelparkering i stikgade ved vaskeriet v/ Frederikke Larsen
Kr. 115.897,- inkl. moms og finansieres af foreningens likvide midler.

Forslaget findes i sin helhed på foreningens hjemmeside.

Frederikke Larsen fremlagde forslaget, og meddelte at forslaget var baseret på en prøveordning indtil den perfekte løsning findes.

Generalforsamlingen roste Frederikke for initiativet samt det store arbejde.

Forslaget blev herefter vedtaget, da alene 1 andelshaver stemte nej.

Forslag 2.5. Altanrunde IVI - Belåningsgrad

Forslag fra Altanudvalget;

Kravet for at kunne låne til altan gennem foreningen foreslås ændret, således at belåningsgraden på nuværende maks. 70 % i lejligheden hæves til 75%

Dirigenten oplyste at kravet om en belåningsgrad var blevet vedtaget i forbindelse med altanrunde II, for at beskytte foreningen, da en højere gældsfaktor giver en større risiko.

Forslaget blev herefter vedtaget, da 3 stemte nej og 9 stemte blankt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 20.05 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: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-09-19 10:54:04 UTC

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>