

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

## REFERAT

### FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

#### i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

År 2023, mandag den 23. januar, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i Beboerlokalet (på hjørnet af Skydebanegade og Istedgade, 1709 København V, var udsendt pr. E-Boks 11. januar 2023 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. VVS Projekt
  - 2.2. Ventilationsprojekt
  - 2.3. Etablering af cykelparkering

---

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

Forperson 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.

Forperson Thorkild Olsen indstillede Renè Anias som dirigent og Tina Hald som referent, hvilket en enstemmig generalforsamling tilsluttede sig.  
Som stemmetællere blev Lars Helsinghof og Marianne Lundberg valgt.

Dirigenten konstaterede, at 53 ud af foreningens 412 medlemmer var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

#### **Forslag nr. 2.1. Forslag om VVS-projekt vedr. brugsvandsinstallationen**

Bestyrelsen fremsatte forslag om udvidelse af budgettet for et samlet VVS-projekt vedrørende følgende punkter i vedligeholdelsesplanen:

- Udskiftning af eksisterende reguleringsventiler
- Udskiftning eller renovering af varmtvandsbeholdere

- Udskiftning af stikledninger

Projektet skal sikre varmt vand til alle lejligheder ved at udskifte defekte reguleringsventiler og tilpasse anlægget til lavtemperatur fjernvarme.

Forslaget blev vedtaget på ordinær generalforsamling den 27. april 2022. Derefter blev udbudsmateriale udarbejdet og projektet sendt i udbud hos fire entreprenører. De indkomne tilbud viste desværre, at projektet ikke kan garanteres gennemført indenfor det budget, der blev vedtaget af generalforsamlingen.

Budgetoverskridelsen skyldes fortrinsvis de generelle prisstigninger men også justeringer i projekteringen.

#### **Budget:**

Tidligere vedtaget budget: kr. 7,5 mio.

Budget til vedtagelse: kr. 10 mio.\*

\*Budgettet er baseret på de faktiske tilbud tillagt 10% til uforudsete udgifter.

Forslaget finansieres af foreningens likvide midler

Det oprindelige forslag, oprindeligt budget og nyt budget findes på foreningens hjemmeside.

Forperson Thorkild Olsen fremlagde kort forslaget og fremhævede at forslaget tidligere var blevet gennemgået samt vedtaget, hvorfor der alene blev lagt vægt på at der var tale om en budgetudvidelse, da det estimerede budget fra rådgiveren var for lavt sat. Forslaget om budgetudvidelsen var baseret på tilbud fra 4 entreprenørfirmaer. Bestyrelsen meddelte ligeledes at tilbuddene var baseret på at man samlede begge projekter, forslag 2.1. samt 2.2., med garanterede 2022 priser, hvorfor man opfordrede generalforsamlingen til at vedtage begge forslag.

Generalforsamlingen stillede følgende spørgsmål;

Sp: Har man forsøgt andre løsninger og vil dette virke?

Sv: Bestyrelsen har igangsat flere tiltag for at løse problemerne, men desværre har det ikke virket. En fuldstændig udskiftning som det fremgår af forslaget, vil virke. Bestyrelsen har modtaget rådgivning fra to uafhængige rådgivere, som begge er kommet frem til samme konklusion. Bestyrelsen oplyste ligeledes, at udover manglende varmt vand til alle andelshavere, sikrer det nuværende anlæg ikke tilstrækkelig afkøling, hvilket medfører HOFOR opkræver betaling for manglende afkøling.

Sp: Hvad er levetiden for det nye anlæg?

Sv: Bestyrelsen mente at der var tale om 30 år, men efter generalforsamlingens afslutning har teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, fået oplyst af leverandøren, Armatec, at man som udgangspunkt skal regne med en levetid på 20 år på de to nye units samlet set. Hvis man isoleret ser på de enkelte komponenter, så skal man forvente en levetid på rør og veksler på 50 år, mens at levetiden på eksempelvis elektroniske komponenter såsom pumper, motorventiler og klimastater har en levetid på mellem 10-20 år.

- Sp: Skal man tømme sit kælderrum, hvis håndværkerne skal have adgang? Og hvad med værdigenstande?
- Sv: Da der endnu ikke er indgået kontrakt med en entreprenør, kan der ikke gives et sikkert svar, men i tidligere sager har håndværkerne krævet, at der skal være ryddet 1 meter fra arbejdsområdet, samt en acceptabel adgangsvej til rørene. Andelshaverne opfordres til at ikke opbevare værdigenstande i kælderrummene, og sørge for at de opbevares i lejligheden imens arbejdet foregår. Ved eventuelle vandskader vil andelshavers egen indboforsikring skulle dække skaderne. Andelshavere med kælderrum, hvor der kræves adgang, vil modtage en mere specifik varseling såfremt projektet vedtages og når en entreprenør er valgt. Boligkontoret vil i enkelte særlige tilfælde kunne henvise andelshaver til opbevaring i et andet kælderrum, det kan dog ikke forventes, at der er ledige kælderrum i alle opgange. Bestyrelsen oplyste ligeledes, at stophaner og reguleringsventiler ville blive flyttet ud i gangen i forbindelse med projektet, så man fremover undgår at skulle have adgang til kælderrummene i forbindelse med arbejder, der kræver at vandet lukkes.

En andelshaver oplyste, at det normalt er beboernes ansvar at finde alternativ opbevaringsplads, mens projekter i opbevaringsrum udføres.

- Sp: Er der nogen garanti på det nye anlæg?
- Sv: Ja, entreprenøren vil have ansvar for anlægget i 5 år efter de almindeligt gældende regler for byggeri. Dertil kommer eventuel leverandørgaranti på komponenterne.
- Sp: Hvilket materiale er valgt til de nye stikledninger?
- Sv: På generalforsamlingen blev der svaret alupex. Teknisk rådgiver har siden præciseret at der på baggrund af den nyeste viden om tæring er valgt rustfri stål svarende til stigstrengene.

**Forslaget blev herefter vedtaget, da 46 andelshavere stemte ja.**

## **Forslag nr. 2.2. Forslag om udskiftning af 85 af foreningens 88 ventilatorer**

Bestyrelsen fremsætter forslag om udvidelse af budgettet for samlet udskiftning af 85 af foreningens 88 ventilatorer.

Projektet giver nye driftssikre ventilatorer med et væsentligt lavere energiforbrug end de eksisterende ventilatorer, hvoraf størstedelen er fra byfornyelsen.

Forslaget blev vedtaget på ordinær generalforsamling den 23. august 2021. Derefter blev udbudsmateriale udarbejdet og projektet sendt i udbud hos fire entreprenører. De indkomne tilbud viste desværre, at projektet ikke kan gennemføres indenfor det budget, der blev vedtaget af generalforsamlingen.

Budgetoverskridelsen skyldes udover de generelle prisstigninger, at en række følgearbejder og brandmæssige foranstaltninger ikke var medtaget i det vedtagne budget. Derudover har det vist sig fordelagtigt at medtage udskiftning af de eksisterende badeværelsesventiler med fugtregulerede ventiler. Fugtregulerede ventiler reducerer varmetabet ved kun at åbne for fuld udsugning, når luften i badeværelset er fugtig. Dermed udskiftes en mindre mængde varm indeluft med kold udeluft. Se også Ventilationsnotat på foreningens hjemmeside. Merprisen for samtidig udskiftning af baderumsventil er ca. kr. 1,1 mio.

**Budget:**

Tidligere vedtaget budget: kr. 4 mio.

Budget til vedtagelse (Inkl. udskiftning baderumsventiler): kr. 8 mio.\*

\*Budgettet er baseret på de faktiske tilbud tillagt 10% til uforudsete udgifter.

Forslaget finansieres af foreningens likvide midler.

Det oprindelige forslag, oprindeligt budget og nyt budget findes på foreningens hjemmeside.

Forperson Thorkild Olsen fremlagde kort forslaget og fremhævede at forslaget tidligere var blevet gennemgået samt vedtaget, hvorfor der alene blev lagt vægt på, at der var tale om en budgetudvidelse, da det estimerede budget fra rådgiveren var for lavt sat samt anbefalingen om udvidelse til udskiftning af de eksisterende badeværelsesventiler.

Generalforsamlingen stillede følgende spørgsmål;

Sp: Er dette projekt nødvendigt og ikke blot "nice to have"?

Sv: Bestyrelsen oplyste at udgifterne til vedligeholdelse af ventilatorerne var støt stigende, ligesom udgifterne til elforbruget. De nye anlæg vil medføre strømbesparelse samt give en mere driftssikker udsugning. Ligeledes er ventilatorernes levetid overskredet.

En andelshaver bekræftede at strømforbruget på de eksisterende ventilatorer er så højt, at de skal skiftes hurtigst muligt.

Sp: Larmer de nye ventilatorer lige så meget som de gamle?

Sv: De nye ventilatorer er mere støjsvage.

Sp: Er der i projektet taget højde for om vinduernes friskluftsventiler er vedligeholdet i projektet?

Sv: Bestyrelsen oplyste, at friskluftsventiler er omfattet af andelshavers vedligeholdelsespligt, men at de vil sørge for, at der bliver foretaget stikprøver, og vil tage stilling til yderligere tiltag på baggrund af resultatet.

Sp: Hvem har vedligeholdelsespligten mht. baderumsventilerne?

Sv: Andelshaveren har vedligeholdelsespligten, dog har foreningen ansvaret så længe garantien for baderumsventilerne er gældende, herefter tilbagegår forpligtigelsen til andelshaveren.

Efter en længere debat om nødvendigheden af projektet, foreningens økonomi, den likvide beholdning samt foreningens vedligeholdelsesbehov de næste 10 år, stillede en andelshaver et ændringsforslag. Andelshaverne foreslog at der også skulle stemme om bestyrelsens forslag uden baderumsventilerne til ca. kr. mio. 1,1.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag 2.2. inkl. baderumsventilerne til afstemning først.

**Forslaget blev herefter vedtaget, da 40 andelshavere stemte ja.**

### **Forslag nr. 2.3 – Cykelparkering**

#### **Etablering af cykelparkering i resterende stikgader.**

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

**Budget: kr. 1,1 mio.**

Forslaget finansieres af foreningens likvide midler.  
Materiale om pilotprojektet findes på foreningens hjemmeside.

Efter en større debat, hvor der var stor uenighed om hvorvidt løsningen fungerede bedre eller om de nuværende løsninger i de øvrige stikgader fungerede lige så godt, mente en andelshaver, at de nye cykelstativer desværre havde for lille afstand mellem cyklerne og stativerne derfor ikke kunne håndtere så mange cykler som forventet. Bestyrelsen oplyste at forslaget var baseret på ensartede stativer i de øvrige stikgader.

**Forslaget blev herefter nedstemt, da alene 15 andelshavere stemte ja.**

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 20.17 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: SWE

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

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-02-10 13:34:54 UTC



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>