

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

## REFERAT

### FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

#### i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

Torsdag den 27. november, 2025 kl. 18.30, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i beboerlokalet, Skydebanegade 1, var udsendt pr. E-Boks og E-mail den 19. november 2025 samt omdelt til medlemmerne ved brev, og havde følgende:

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent, ordstyrer, referent og stemmetællere.
2. Langtidsbudget
3. Forslag.
  - 3.1. Facadeprojekt
  - 3.2. Vedtægtsændring - Andelsbeviser
  - 3.3. Vedtægtsændring - Ændring af betegnelse
  - 3.4. Vedtægtsændring - Forandringer
  - 3.5. Vedtægtsændring - Forandringer
  - 3.6. Vedtægtsændring - Eksklusion
  - 3.7. Etablering af individuelle vandmålere
  - 3.8. Midler til renovering af de små gårde
  - 3.9. Arbejdsgruppe til udarbejdelse af beredskabsplan

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

Forperson Anders Krogsgaard bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog René Anias, Lone Koch Stausgaard og Mille Birk fra SWE Administration A/S, Line Selmer Friberg fra AB Skydebanen og Erik Lindahl fra Bang & Beenfeldt.

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

Forperson Anders Krogsgaard indstillede Lone Koch Stausgaard som dirigent og Mille Birk som referent, hvilket en enstemmig generalforsamling tilsluttede sig.

Som stemmetællere blev Michael og Laura valgt.

Dirigenten konstaterede, at 40 ud af foreningens 414 medlemmer var repræsenteret ved generalforsamlingens begyndelse, heraf 4 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

## Vedr. Dagsorden punkt 2 - Langtidsbudget

René Anias fra SWE gennemgik langtidsbudgettet.

Det nye facadeprojekt kræver, at der optages et lån, der er planlagt 44 millioner.

Med optagelse af lånet ligger foreningen stadig inden for den anbefalede belåningsprocent jf. økonomiafdelingens anbefalinger.

Rene Anais oplyste, at det ene af foreningens swap-lån skal genfinansieres i 2026. Det andet swap-lån fortsætter uden afdrag således, at der fortsat ligger gæld i ejendommen.

Det nye lån (med fast afdrag og renter) finansieres med besparelsen fra swap-lånet.

Lånet hjemtages samtidig med at swap-lånet omlægges, hvor hensigten er, at lånet skal omlægges til fastforrentet, så foreningen ikke har lån med variabel rente.

Budgettet vil være ligevægtigt indtil år 2032, hvor det vil blive negativt, da man her skal overveje, om foreningens tag skal skiftes.

Planen er ikke, at det skal skiftes i år 2032, men at det skal skubbes så længe som muligt, da der ikke er grund til at skifte noget der virker. Det er en stor post, og kan man vente med at afholde udgiften til senere, er det en fordel.

Om 3 år vil foreningen have afdraget flere små lån.

Budgettet er lavet med 2 % stigning i boligafgiften hvert år, for at følge med prisudviklingen. Det nye lån kan hjemtages uden stigning i boligafgiften og det har derfor ikke indvirkning på stigningen.

## Vedr. Dagsorden punkt 3 - Forslag

### **3.1. Facadeprojekt**

*Forslag nr. 3.1. Facadeprojekt*

**Bestyrelsen stiller forslag om renovering af facader mod gade og gård og malerbehandling af samtlige vinduer.**

Se 2 stk. bilag på hjemmesiden.

Teresa Clausen-Gallo gennemgik kort forslaget.

Der er gennemført et pilotprojekt, hvor der blev udvalgt et prøvefelt fra sokkel til tagrende, ca. 16 m højt, for at skabe et præcist grundlag for projektet, udbudsmateriale og budgetter.

Der er blevet lavet en ny tilstandsrapport, hvor det fremgår, at facaderne mod gården er i dårlig stand, herunder specielt gesimser, og det er derfor besluttet, at gesimser medtages i projektet og ligeledes maling af vinduer. Anbefalingen er genbehandling hvert 8. år ved malerbehandling.

Vinduer tages med i projektet for at undgå, at der skal sættes stillads op igen senere, og derved er der en besparelse ved stillads mv.

Ved at forlænge vinduernes levetid, kan man udskyde stillingtagen til vinduesudskiftning.

Vedligeholdelsen skal ske nu, da der er et efterslæb på facaderne, der skal vedligeholdes inden skader opstår eller forværres.

Erik Lindahl fra Bang & Beenfeldt gennemgik projektet mere specifikt.

Der har været flere eksperter inde over pilotprojektet og rådgive om hvilke metoder man kan arbejde med, samt hvilke materialer og farver.

Der er fra de tilknyttede firmaer modtaget et godt materiale, herunder antallet af revner i prøvefeltet, hvilke metoder der skal anvendes, samt prisen på metoderne.

Det skal præciseres, at der ikke er tale om en gentagelse af projektet i 2018.

I 2018 var der ikke et prøvefelt og derfor kendes de aktuelle vilkår ikke.

Det er andre forhold der arbejdes med, dog med overlap af gesimserne og på sætningsskader og murskader, da det blev undervurderet hvor stort projektet var.

Der blev spurgt til om der er garanti for at det holder denne gang, hvortil det blev oplyst at de fleste virksomheder giver en garanti på 5 år.

Det blev fastslået, at prisen på 42 millioner, der er oplyst i materialet, ikke er en fast pris men et overslag, da projektet først skal sendes i udbud.

Det blev oplyst, at mange af de projekter, foreningen igangsætter, er vedligeholdelse, der skal udføres igen og igen. Det gælder blandt andet maling af vinduer, gesimser mv.

Tidsrammen for udførsel af projektet blev gennemgået.

Projektet vil blive udført over to år. Den ene side af gaden startes i 2026 og forventes at vare i 8 måneder. Den anden side igangsættes i 2027.

**Facadeprojektet med en overslagspris på kr. 42 millioner blev sat til afstemning og vedtaget med 3 stemmer mod, 1 der undlod at stemme og resten for.**

### **3.2. Vedtægtsændring - Andelsbeviser**

#### *Forslag nr. 2.1. Andelsbeviser*

#### **Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 6, stk. 2 og 5**

Andelsbeviset blev anvendt, i sin tid, til at dokumentere at man var andelshaver af en andelsbolig.

Hvis man skulle optage lån i boligen, kunne man ikke få det tinglyst som man kan i dag, og derfor afleverede man andelsbeviset til banken, som opbevarede det så længe der var lån i boligen.

I dag - siden år 2009 - har det været muligt at tinglyse lån i boligen, hvorfor banken ikke længere skal have andelsbeviset til opbevaring.

Herudover udarbejdes der i dag en overdragelsesaftale, som indeholder alle punkter vedrørende overdragelsen. Denne overdragelsesaftale bliver underskrevet af køber, sælger samt bestyrelsen og er det juridiske dokument ved en overdragelse.

Andelsbeviset har derfor ikke den værdi i dag som det havde for 20 år siden. Det anbefales derfor at afsnittet vedr. andelsbevis slettes (markeret med Gul), så der ikke længere er krav om andelsbevis i A/B Skydebanen.

#### **Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 6, stk. 2 og 5**

Overstreget tekst udgår af §6:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.  
~~For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset til en bolig kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom. En andelshaver kan kun have en boligandel, jf. dog § 3, stk. 2 og 5.~~

Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren, til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

~~Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.~~

Dirigenten gennemgik forslaget og argumenterede for, hvorfor det bør udgå, herunder at man betaler for et bevis, der ikke har nogen værdi.

**Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget.**

**Men da der ikke var fremmødt 2/3 medlemmer til generalforsamlingen, skal forslaget behandles igen på en ny generalforsamling for endelig vedtagelse.**

**Forslag 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6 blev behandlet på den ekstraordinære generalforsamling den 30. april 2025, hvor de blev foreløbigt vedtaget. Der var ikke fremmødt 2/3, men alle forslag opnåede 2/3 flertal af de fremmødte, hvorfor forslagene skal behandles igen for endelig vedtagelse.**

### **3.3. Vedtægtsændring - Ændring af betegnelse** **Ændring af betegnelse**

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægterne, således at betegnelsen Formand gennemgående ændres til Forperson og Næstformand gennemgående ændres til Næstforperson.

**Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.**

### **3.4. Vedtægtsændring - Forandringer**

**Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 10, stk. 17**

Nuværende ordlyd:

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

**Forslået ordlyd;**

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og

lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 3. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

### 3.5. Vedtægtsændring - Forandringer

**Bestyrelsen foreslår ny tilføjelse af vedtægternes § 10, stk. 18**

Foreslået ordlyd;

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjeperson.

Forslaget blev behandlet samlet med 2.3 og 2.5

### 3.6. Vedtægtsændring - Eksklusion

**Bestyrelsen foreslår ny tilføjelse af vedtægternes § 22, stk. 7, såfremt forslag nr. 2.3. samt 2.4. vedtages;**

Foreslået ordlyd;

Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 4.

Efter en kort gennemgang af formålet med forslagene og hvordan det stiller foreningen og andelshavere blev forslagene sat til afstemning.

**Forslag 3.4, 3.5 og 3.6 blev sat til samlet afstemning og endeligt vedtaget med 39 stemmer for og 1 blank.**

### 3.7. Forslag om etablering af individuelle vandmålere

Se bilag på hjemmesiden.

På seneste ekstraordinære generalforsamling blev det vedtaget at der skulle udarbejdes et projektmateriale.

Formålet med projektet er mere opmærksom på at forbrug og en mere rimelig fordeling af udgifterne til individuelt vandforbrug.

Projektet inkluderer at man sætter målere på koldt og varmt vand så man kan følge sit individuelle forbrug.

Projektet skal afklare hvor meget man efter projektets udførelse reelt sparer på vandet.

Energistyrelsen siger mellem 15-25 %, med en forudsætning om udskiftning af målere hvert 9. år.

Holder man etableringsbudget og løbende udgifter op med besparelsen på vand, er projektet ikke fordelagtigt, da udgifterne over 9 år vil udgøre 1 mio. mere, end hvis man ikke etablerede målere.

Krav om individuelle målere er et EU-direktiv, men hvis det ikke er økonomisk rentabelt for foreningen, kan man ved bevis for omkostningerne undlade.

Bestyrelsens anbefaling er at projektet ikke gennemføres.

**Forslaget blev sat til afstemning.  
Forslaget blev nedstemt med 1 for og resten imod.**

### **3.8. Bestyrelsen foreslår midler til renovering af de små gårde**

Vores 8 gårde trænger alle på forskellig vis til en opgradering/ fornyelse/ kraftigt vedligehold eller noget helt nyt som nogen synes mangler. Derfor ønsker BS at gøre det muligt at søge om et højere beløb end de årlige 5.000kr.

Se bilag på hjemmesiden.

Bestyrelsen ønsker ikke at der udarbejdes en generel plan for renovering af alle gårde, da formålet med forslaget er, at projekterne i gårdene kræver beboerengagement, og det er beboerne der skal stå for projektplanlægningen.  
Der blev opfordret til, at flere deltager aktivt i gårdene.

**Forslaget blev sat til afstemning med 35 stemmer for, 1 stemmer mod og 4 blanke.  
Forslaget blev vedtaget**

### **3.9. Bestyrelsen foreslår en arbejdsgruppe til udarbejdelse af en beredskabsplan**

Grundet den desværre rigtig dårlige verdenssituation, hvor Danmark desværre står som et muligt mål for fjendtligheder er der kommet anbefaling fra regeringen om at forberede sig på krise. Med udgangspunkt i Styrelsens for Samfundssikkerheds materiale til andelsboligheder, søges der om 2-3 personer til et lokalt beskrevet beredskab med fokus på strømnedbrud. Det er en strategisk opgave og ikke en udførende.

Se bilag på hjemmesiden.

2 personer meldte sig til arbejdsgruppen. Er andre interesseret i at deltage, kan man kontakte boligkontoret.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 20:08 og takkede for god ro og orden.

**Nærværende referat er godkendt af bestyrelsen og underskrevet med MitID af dirigenten.**

# PENNEO

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

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

## Lone Stausgaard

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:

26112702

Dirigent

Serienummer: 7b941730-a644-4784-a26c-ce357ce963d9

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-01-08 14:57:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.