

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

## REFERAT

### FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

Torsdag den 3. april, 2025 kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt hos IDA, Kalvebod Brygge 31-33, 1780 KBH V, var udsendt pr. E-Boks og E-mail den 19. marts 2025 samt omdelt til medlemmerne ved brev, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt bekræftelse af årsrapporten.
  - 3.1. Orientering og debat vedr. fastsættelse af andelskronen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
  - 5.1. Ordensregler for altaner
  - 5.2. Montering af vandmålere
  - 5.3. Vedtægtsændring - Andelsbeviser
  - 5.4. Vedtægtsændring - Ændring af betegnelse
  - 5.5. Vedtægtsændring - Forandringer
  - 5.6. Vedtægtsændring - Forandringer
  - 5.7. Vedtægtsændring - Eksklusion
6. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
7. Orientering og status fra gårdlaug, udvalg mv.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

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

Forperson Thorkild Olsen bød velkommen.

Thorkild oplyste, at punkt 5 forslag ville blive behandlet frem til kl. 21.00. De forslag der ikke var færdigbehandlet til kl. 21.00, ville overgå til ekstraordinær generalforsamling den 30. april 2025. På samme ekstraordinære generalforsamling ville forslag modtaget fra medlemmerne i 2025 ligeledes blive behandlet.

Udover bestyrelsen deltog René Anias og Lone Koch Stausgaard fra SWE Administration A/S, Line Selmer Friberg fra AB Skydebanen samt Anette Holmskov & Carsten Schou fra Grant Thornton.

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

Forperson Thorkild Olsen indstillede René Anias som dirigent og Lone Koch Stausgaard som referent, hvilket en enstemmig generalforsamling tilsluttede sig.

Som stemmetællere blev Ida og Michael valgt.

Dirigenten konstaterede, at 140 ud af foreningens 414 medlemmer var repræsenteret ved generalforsamlingens begyndelse, heraf 22 ved fuldmagt.

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

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

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

Der var en enkelt bemærkning til facadeprojektet.  
Bemærkning til samarbejdet med rådgiver ved byggeprojekter.

**Herefter blev beretningen taget til efterretning.**

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

Revisor gennemgik regnskabet for 2024.

Revisor indledte med at bemærke, at der var tale om et revideret regnskab, og at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold. Der var ingen ændringer til de principper, som regnskabet er aflagt efter, i forhold til tidligere år.

Der er dog en fremhævelse af øvrige forhold i regnskabets side 4.

Fremhævelse af øvrige forhold bliver det beskrevet, at foreningen har anvendt princip d i Andelsboliglovens §5 stk. 2, jf. note 1 i årsrapporten. Den indekserede offentlige vurdering pr. 31. december 2024 udgør kr. 1.516.454.175, som er den værdi, der anvendes ved beregning af andelskroneværdien. Foreningens ejendom er i aktiverne indregnet til dagsværdi kr. 849.600.000 jf. vurderingsnotat fra valuar.

Regnskabet viste et resultat før finansielle omkostninger på kr. 13.822.440,00.

Efter finansielle indtægter og omkostninger udgjorde resultatet pr. 31.12.24 kr. 6.761.604,00.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31.12.24 kr. 691.773.748.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet.

**Årsrapporten blev enstemmigt godkend.**

Revisor gennemgik andelskroneberegningen.

Revisor redegjorde for betydningen af den lovændring, der er vedtaget af Folketinget den 15. april 2024. Lovændringen var vedtaget kort før generalforsamlingen i år 2024.

Loven åbner mulighed for at man som andelsboligforening kan anvende den seneste offentlige ejendomsvurdering og indeksere denne.

Revisor og Økonomiudvalget har foretaget en omfattende forundersøgelse siden generalforsamlingen i 2024, hvor revisor bl.a. har været i dialog med ministeriet.

Revisor forklarede, at man i ny beregning anvendte den offentlige vurdering med indeksering fra 2012 og frem til 2025 i andelskroneberegningen, men at ejendommen var optaget til dagsværdien i balancen, og at dagsværdien var beregnet med udgangspunkt i den indhentede valuarvurdering.

Lasse fra Økonomigruppen forklarede gruppens arbejdsforløb sammen med revisor. Ligeledes forklarede han hvad gruppens ønske er med den foreslået nye andelskroneberegning. Der er udarbejdet et Q&A som ligger på foreningens hjemmeside.

Følgende spørgsmål/kommentarer blev stillet til andelskroneberegningen;

- Hvad har det af betydning, hvis man vælger at sætte beregningen til kr. 35.000 i stedet for kr. 41.000? Det vil bevirke at hensættelserne bliver større.
- Hvad har det af betydning, hvis skiffertaget skal skiftes om 5-10 år? Vi kender ikke udgiften til nyt tag om ca. 10 år. Herudover er der ved at blive udviklet solceller som ligner et skiffertag. Det blev tilføjet, at swaplånet udløber om 2 år. Dirigenten forklarede kort om swaplån, IS sikring mv.
- Kan størrelsen af hensættelser have indflydelse på boligafgiften? Nej det kan den ikke.
- Er den nye beregning højt i forhold til andre foreninger i området? Ja den er høj.

Der var ikke yderligere spørgsmål til andelskroneberegningen.

**Andelskrone på kr. 41.000 blev herefter godkendt med 4 stemmer imod og 8 stemmer blank.**

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

Der var en kort pause.

Efter pausen var der 114 til stede, heraf 24 ved fuldmagt.

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

Revisor gennemgik budgettet for 2025.

Budgettet var baseret på bestyrelsens forslag om en stigning i boligafgiften på 2 % pr. 1. juni 2025.

Følgende spørgsmål/kommentarer blev stillet til drifts- og likviditetsbudgettet:

Spørgsmål til stigning i boligafgiften og om man ikke blot kan stoppe projektet med nye bagdøre. Der er tale om en form for indeksregulering af boligafgiften. Bagdøre behandles først på den ekstraordinære generalforsamling den 30. april 2025.

Der var spørgsmål til afvigelsen i budget 2025 i forhold til resultat 2024 for Renholdelse og Udenomsarealer.

Anders Krogsgaard uddybede følgende:

Den samlede afvigelse udgør **473.147 kr.** og kan forklares ved følgende forhold:

- **Bortkørsel af affald:** Budgetteret **110.000 kr.** højere end tidligere som følge af planlagt oprydning af lofts- og kælderarealer.
- **Skadedyrsbekæmpelse:** Budgetteret til **160.000 kr.**, sammenlignet med realiseret **1.600 kr.** i 2024.
- **Vinduespolering:** Øgede omkostninger på **30.000 kr.** grundet højere priser.
- **Øvrige poster under Renholdelse og Udenomsarealer:** I resultat 2024 har omkostningerne på disse poster ligget **10.000 - 25.000 kr.** lavere pr. post end det oprindeligt budgetterede.

Budgettet for 2025 med stigning på 2 % af boligafgiften pr. 1. juni 2025 blev herefter vedtaget med 6 imod og 6 blanke stemmer.

Vedr. dagsordenens punkt 5 - Forslag.

#### 5.1. Ordensregler for altan

### Forslag til ændring af Ordensregler for altaner pkt. 13

**Generalforsamling den 3. april 2025**

Nuværende ordlyd:

*13. Der må ikke monteres markiser eller andet på murene.*

Det foreslås at punkt 13 fjernes.

---

Hvis ovenstående forslag ikke godkendes på generalforsamlingen foreslås at punkt 13 rettes til:

*Der må monteres neutral markise ved godkendelse fra bestyrelsen. Der må monteres kroge på muren til solsejl.*

---

Hvis ovenstående forslag ikke godkendes på generalforsamlingen foreslås at punkt 13 rettes til:

*Der må ikke monteres markiser på murene. Der må godt monteres kroge i muren til solsejl.*

---

Hvis ovenstående forslag ikke godkendes på generalforsamlingen foreslås at punkt 13 rettes til:

*Der må ikke monteres markiser på murene.*

### **Motivering for forslaget**

Da jeg er én af de uheldige beboere, der ikke har en altan lige over min egen altan, oplever jeg at ved regn og slud, er hele min altan våd. Når jeg kigger på de andre altaner, der har en altan lige oppe over, kan jeg se at størstedelen af altanen ikke er våd ved regn og slud.

Træværket har ikke godt af at være vådt hele tiden, så det vil få træværket til at holde længere, hvis man har lov til at sætte en markise eller et vejrfast solsejl op, der kan beskytte altanens træ.

/Helle Bang

1. Det foreslås at punkt 13 fjernes.  
Forslaget blev nedstemt med 4 stemmer for.

2. Punkt 13 rettes til: Der må monteres neutral markise ved godkendelse fra bestyrelsen. Der må monteres kroge på muren til solsejl.  
Forslaget blev nedstemt med 4 stemmer for.

3. Punkt 13 rettes til: Der må ikke monteres markiser på murene. Der må godt monteres kroge i muren til solsejl.  
Forslaget blev nedstemt med 5 stemmer for.

4. Punkt 13 rettes til: Der må ikke monteres markiser på murene.  
Forslaget blev nedstemt med 3 stemmer for.

**Forslaget er faldet.**

## 5.2. Montering af vandmålere

### Udarbejdelse af projekt til individuelle vandmålere i alle lejligheder i AB Skydebanen

Jeg stiller hermed forslag om at udarbejdes et projektforslag om etablering af individuelle vandmålere i AB Skydebanen. Projektforslaget udarbejdes af en rådgivende ingeniør og skal indeholde etableringsbudget og forventede besparelser.

Udgifterne til udarbejdelse af projektforslaget forventes at kunne holdes inden for 80.000 kroner.

#### Motivation

Mange undersøgelser peger på, at der, når der sættes vandmålere op, vil være en besparelse på ca. 20-25 %.

I min tidligere andelsboligforening, var jeg med til at få sat målere op og de oplever en besparelse på ca. 30 %.

Derudover, vil der være en mere rimelig fordeling af udgiften til vand, da man kun betaler for sit eget forbrug. I dag, bliver vandet delt ud på lejlighederne ud fra haneandele m.m. ikke ud fra forbrug og man skal også huske på, at der oveni dette kommer en udgift til at få vandet varmet op, som heller ikke betales ud fra forbruget.

Da vi er i en situation, hvor vi skal spare på vandet, passe på miljøet og vi får en øget miljøbevidsthed, som kan gives videre til næste beboere/generationer, er målere en mere grøn måde at håndtere vandforbruget.

I dag er der kun en begrænset motivation for at spare på vandet.

Et eksempel på at det også kan være dyrt at have en dryppende vandhane eller et løbende toilet:

|                       |                           |            |
|-----------------------|---------------------------|------------|
| Dryppende vandhane:   | 30 m <sup>3</sup> pr. år  | kr. 1.817  |
| Let dryppende toilet: | 100 m <sup>3</sup> pr. år | kr. 6.062  |
| Løbende toilet:       | 400 m <sup>3</sup> pr. år | kr. 24.248 |

Da vi i forvejen har elektroniske målere på radiatorerne, vil det være billigere at få koblet fjernaflæsning af vandmålere til.

En tidligere undersøgelse fra 2014 indeholder desværre ingen data, så det er meget svært at efterprøve konklusionen.

/Helle Bang

Forslaget blev debatteret, hvorefter det blev sat til afstemning og vedtaget med 60 stemmer for.

**Forslag om udarbejdelse af projekt til individuelle vandmålere blev vedtaget.**

Klokken blev 21.00 og resterende forslag blev derfor udsat til ekstraordinær generalforsamling den 30. april 2025.

### Vedr. dagsordenens punkt 6 - 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.

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg for en 2-årig periode:

Thorkild Olsen                      genopstiller ikke  
Martin Pihl Jensen    Villig til genvalg

Anders Krogsgaard Johansen præsenterede sig selv som kandidat til forperson posten.

Anders Krogsgaard Johansen blev nyvalgt og Martin Pihl Jensen blev genvalgt.

Som suppleanter opstillede:

Bodil Malle Pedersen og Rasmus Glavind Espersen.

Begge blev valgt.

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

|                            |                   |                |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| Anders Krogsgaard Johansen | Forperson         | På valg i 2027 |
| Martin Pihl Jensen         | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2027 |
| Denis Bowers               | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2026 |
| Sofia Tellerup             | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2026 |
| Teresa Clausen-Gallo       | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2026 |
| Bodil Malle Pedersen       | 1. Suppleant      | På valg i 2026 |
| Rasmus Glavind Espersen    | 2. Suppleant      | På valg i 2026 |

### Vedr. dagsordenens punkt 7

Orientering og status fra:

#### **Gårdlaug Øst:**

Ved Bodil Høg, foreningens repræsentant i Gårdlaug Øst.

Der blev givet status og drøftet forhold vedrørende gårdlauget. Der blev efterspurgt flere interesseret medlemmer.

#### **Gårdlaug Vest:**

Ved Arine Kirstein Høgel, foreningens repræsentant i Gårdlaug Vest.

Sofia Tellerup gav en kort status om forhold vedrørende gårdlauget. Sofia opfordrede andre beboere til at deltage.

#### **Festudvalget:**

Ved Thorkild Olsen på vegne af Frederikke Larsen.

Medlemmerne i festudvalget ønsker ikke at stå for sommerfesten. Der efterlyser derfor nye udvalgsmedlemmer.



**Hobbyforeningen:**

Ved Lars Helsinghof.

Hobbyrummet er i funktion og der efterlyses donationer. Alle er velkommen til at være med. Man henvender sig til Boligkontoret/Line og her køber man to nøgler.

Det blev ligeledes oplyst, at der var ønske om kontingent på kr. 20 om måneden for medlemskab af hobbyforeningen.

**Arbejdsgruppe altanrunde IV:**

Ved Anne Fellows.

Der er modtaget tilladelse fra kommunen for 16 ud af 19 altaner. Der mangler stadig godkendelse på 3 altaner, da der er et andet brandkrav til disse 3 altaner.

Det vil senere blive meldt ud hvilke 19 lejligheder det drejer sig om.

Bestyrelsen takkede alle repræsentanter for deres store arbejde i arbejdsgrupperne. Forsamlingen tilsluttede sig med applaus.

Vedr. dagsordenens punkt 8 og 9 - Valg af administrator og revisor.

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

Vedr. dagsordenens punkt 10 - Eventuelt.

Henry Macdonagh, Skydebanegade 50, 4. th. ønsker at danne en gruppe til modstand mod hundegården på Sønder Boulevard. Man er velkommen til at tilslutte sig gruppen ved at kontakte Henry på harmacdon@gmail.com.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.30 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 registreret, 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: 185.141.xxx.xxx

2025-04-29 12:09:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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