

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

REFERAT

FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

År 2021, mandag den 23. august, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt hos DGI-Byen, CPH Conference, Tietgensgade 65, var udsendt pr. E-boks 12. juli 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.
 - Herunder behandling af evt. fastfrysning af den offentlige vurdering af 1. oktober 2019 til brug ved andelskroneberegningen.
 - Fastsættelse af andelskronen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forelæggelse af langtidsbudget samt information om økonomi/finansiering i forbindelse med negativ rente. Se foreningens hjemmeside for nærmere beskrivelse.
6. Forslag.
 - 6.1. Forslag om ændring af vedtægternes § 23, stk. 4 – Generalforsamling
 - 6.2. Forslag om bemyndigelse – Tilbagebetalingsdeklaration
 - 6.3. Forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 – Knopskydning
 - 6.4. Forslag til ny altanhusorden
 - 6.5. Forslag om udskiftning af 85 af foreningens 88 ventilatorer
 - 6.6. Forslag om maling af alle udvendige adgangsdøre
 - 6.7.1. Forslag om maling af bitrapper og evt. udskiftning af køkkendøre
 - 6.7.2. Forslag om maling af bitrapper og udskiftning af køkkendøre til branddøre
 - 6.8. Forslag om hobbyrum under foreningens festlokaler
 - 6.9. forslag om Tårnfalkekasser
 - 6.10. Forslag om online opkobling til vaskeri
 - 6.11. Forslag om forhøjelse af andelskronen
 - 6.12. Forslag fra loftudvalget
7. Orientering og status fra gårdlaug og festudvalg mv.
8. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
9. Valg af administrator.
10. 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.

Formand Thorkild Olsen bød velkommen.

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

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

Formand Thorkild Olsen indstillede Renè Anias som dirigent, Helle Schnedler som ordstyrer og Tina Hald som referent, hvilket en enstemmig generalforsamling tilsluttede sig.

Som stemmetællere blev Thomas Hansen og Karoline Bergendorff valgt.

Dirigenten konstaterede, at 159 ud af foreningens 413 medlemmer var repræsenteret, heraf 25 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. 1 og 2 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.

Formand Thorkild Olsen forelagde på bestyrelsens vegne beretningen, som findes vedlagt nærværende referat som bilag 1 og 2.

Følgende spørgsmål/kommentarer blev stilet til beretningen;

Sp. Af byggeregnskabet for seneste projekt, fremgår det at der er tilbageholdt mio. 7-10 og kun 50 % afsluttet i Vest, er det vedrørende gesimserne og er der en tvist?

Da byggeregnskabet ikke var medbragt på generalforsamlingen, var det ikke muligt at besvare det fulde spørgsmål, hvorfor det samlede svar gengives efter gennemgang af regnskabet.

Sv: Byggesagen er afsluttet, der udestår ingen arbejder og der er ingen tilbageholdelser. Øst og Vest var en samlet entreprise i to dele: Etape 1 Vest og Etape 2 Øst, der hver opgøres som 50% af den samlede byggesag. Med færdiggørelse af Etape 1 Vest er 50% af den samlede byggesag afsluttet og med færdiggørelse af Etape 2 Øst er 100% afsluttet.
Bestyrelsen oplyste, at der på nuværende tidspunkt ikke var nogen tvist, men man afventede konklusionen på de misfarvede gesimser fra Teknologisk Institut.

Se byggeregnskabet her; <http://abskb.dk/wp-content/uploads/Byggeregnskab.pdf>

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Revisor gennemgik regnskabet for 2020.

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 fra før 1. juli 2020, men at ejendommen var optaget til dagsværdien i balancen, og at dagsværdien var beregnet med udgangspunkt i den indhentede valuarvurdering.

Regnskabet for 2020 blev herefter enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen havde foreslået en uændret andelskrone på kr. 31.500 og følgende forslag var modtaget fra en gruppe andelshavere;

Andelshaver Eva-Margrethe Madsen gennemgik forslaget;

Forslag 6.11;

Vi foreslår at tilpasse andelskronen, så der støttes op om den værdi, der er fordelt på den enkelte andelshaver, og juridisk risiko reduceres. Vi indstiller: at andelskronen reguleres til 35.500 kr. pr. m².

Revisor oplyste at den foreslåede værdi ikke kunne lade sig gøre indenfor lovgivningens rammer da andelsboliger er reguleret via Andelsboliglovens §5, hvor der er maksimalpriser. Den højeste værdi der kan beregnes i A/B Skydebanen er kr. 33.922, hvis der ikke foretages hensættelser. Revisor anbefalede at andelsværdien holdes uændret på de kr. 31.500 og bevarelse af hensættelser til imødegåelse af større projekter, der ikke kan klares indenfor det løbende driftsbudget.

En andelshaver spurgte om man kunne tillægge forbedringer til den fastfrosne vurdering så andelskronen kan forhøjes, og revisor oplyste at forbedringer skal vurderes ud fra hvad en valuar ville forhøje ejendommens værdi med, og eftersom valuarvurderingen er lavere end den offentlige vurdering, vurderer revisor at forbedringer ikke kan medtages.

Da forslaget ikke var inden for lovens rammer og der ikke forelå ændringsforslag, **blev en uændret andelskrone på kr. 31.500, baseret på fastfrysning af den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019, godkendt med overvældende flertal.**

Herefter gennemgik revisor de centraløkonomiske nøgletalsoplysninger, iht. Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2019.

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

Revisor gennemgik budgettet for 2021.

Budgettet var baseret på bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

Revisor gjorde generalforsamlingen opmærksom på at posten for vedligeholdelse, genopretning og renovering justeres til kr. 8.095.000, hvorfor det samlede underskud udgør kr. 2.827.000.

Korrigeret budget, findes på foreningens hjemmeside.

Budgettet for 2021 med uændret boligafgift blev herefter vedtaget med simpelt flertal.

Vedr. dagsordenens punkt 5 - Forelæggelse af langtidsbudget samt information om økonomi/finansiering i forbindelse med negativ rente. Se foreningens hjemmeside for nærmere beskrivelse.

Herefter gennemgik dirigenten langtidsbudgettet, som kan findes på foreningens hjemmeside.

Langtidsbudgettet anvendes som værktøj for bestyrelsen, og danner et overblik over foreningens økonomi til planlægning af kommende vedligeholdelsesprojekter, med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen.

Langtidsbudgettet forelægges således ikke til godkendelse for generalforsamlingen, men gennemgås blot til orientering.

Det er en omkostning for foreningen at spare op til fremtidigt vedligehold pga. den negative rente, hvorfor foreningen med fordel kan overveje, at fremskynde og samle arbejder, der kan finansieres med lån, hvilket enten kan ske ved afvikling eller alternativt uden hvis renten er meget lav.

Da foreningen havde et lån, hvor der ikke længere var tilskud fra kommunen, samtidig med et større indestående på driften, valgte bestyrelsen at indfri lånet med indestående på driften, da renten på lånet og den negative rente på indestående udgjorde ca. 2,25% i rente for foreningen.

Det er ikke planen at indfri foreningen swap aftale før udløb, da der nu er 5 år til udløb, hvor den negative værdi på ca. 50 mio. kr. udløber til 0 kr. Såfremt lånet blev omlagt nu til en lavere rente, ville foreningen ikke kunne afvikle 50 mio. kr. på de næste 5 år til en lavere ydelse, hvorfor det fastholdes at swap aftalen fortsætter uændret.

Vedr. dagsordenens punkt 6 – Forslag.

Forslag nr. 6.1 – Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 23, stk. 4 – Generalforsamling

Nuværende formulering:

Der udsendes referat af generalforsamlingen. Skriftlige indsigelser mod referatet skal afleveres til bestyrelsen senest 14 dage efter referatets modtagelse.

Foreslået formulering: (ændring fremgår med fed skrift)

Referat af generalforsamlingen gøres tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Skriftlige indsigelser mod referatet skal afleveres til bestyrelsen senest 14 dage efter referatets **offentliggørelse på hjemmesiden.**

Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 6.2. – Bemyndigelse

Bestyrelsen bemyndiges til at acceptere tinglysning af tilbagebetalingsdeklaration i forbindelse med Københavns Kommunes tilsagn om støtte til etablering af wc/bad i boligen. Max. Kr. 75.000,- pr. bolig.

Deklarationen aflyses og støtten tilbagebetales af andelshaver, såfremt denne fraflytter inden udløbet af den 20-årige periode.

En andelshaver efterspurgte hvilke arbejder der kunne søges støtte til, og det blev oplyst at Toilet-puljen er rettet mod boliger i etageejendomme, der mangler badeværelse eller toilet. Dog skal boligen være i en andelsforening, ejerforening eller privat udlejningsejendom.

Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 6.3. – Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller atter forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 og 8 – Forandringer, herunder knopskydning, og afventer eventuelt forslag fra arbejdsgruppen.

Motivering af forslag:

Med de gældende regler betaler en andelshaver samme pris per m² for en indflytningsklar lejlighed med køkken, bad, elinstallationer og radiatorer som for et rå tårreløft. Rådgiver estimerer en omkostning på 16.250 kr. per m² for at omdanne tårreløft til beboelse uden køkken og bad. Med dette estimat ender prisen for et beboelsesklaart loftsareal med nuværende priser og andelskrone på 47.750 kr. per m². Prisniveauet udelukker de facto for udvidelser, hvor der inddrages loft til beboelse. Udvidelserne giver andelshavere mulighed for at udvide lejligheden, hvis der er et ønske om at få en større lejlighed, og der er loftareal det er muligt at inddrage.

Udover at give andelshavere en reel mulighed for udvidelse af 4. sals lejligheder, vil konvertering af loftsareal give foreningen en økonomisk gevinst, både ved selve salget og fremadrettet via boligafgiften.

Cirka halvdelen af fjerdesalslejlighederne har teknisk set mulighed for at foretage udvidelser, men efter de store stigninger af andelskronen i nulleterne er der næste ikke konverteret loftarealer til bolig. Hvis eksempelvis halvdelen af arealerne over de lejligheder, der ikke er loftudvidet, bliver solgt til 60 % af prisen vil foreningen kunne opnå en ekstrairndtægt på 30,8 mio. kroner og en årlig merindtægt på 1,2 mio. kroner. En større udnyttelse af boligarealet vil samtidig påvirke den offentlige vurdering positivt.

De 60% er fastsat som en forudsigelig og fast takst, der giver andelshavere med mulighed for loftsudvidelse en rimelig pris, uden at de stilles bedre end andre andelshavere.

En fast takst på 60% af andelskronen er en ordning, der er nem at administrere og dermed giver lave administrationsomkostninger. Det er samtidig en ordning, der er i bedre overensstemmelse med praksis i andre foreninger.

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.

Foreslået formulering: (ny tekst med fed, overstreget tekst slettes)

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.

~~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.~~

Margalith Kurzweil gennemgik Loftudvalgets forslag 6.12:

Forslag 1: Ingen ændringer i vedtægternes §10 Foreningen **bevarer** de eksisterende principper knyttet til prissætning af foreningens kvm på lofterne i vedtægterne (§10).

Forslag 2: Udvalget vil gerne arbejde videre Udvalget har undersøgt andre muligheder for at øge omsætningen af foreningens arealer, der vil tilgodese alle andelshaveres interesser, og anbefaler, at der arbejdes videre med disse ideer. Hvis generalforsamlingen støtter dette, skal bestyrelsen udpege hvilke ledige kvm, der er i spil.

Spørgsmål og svar:

Sp: Kan loftudvidelserne tillægges den offentlige vurdering som en 100% forbedring eller vil en udvidelse medføre en udhuling af andelskronen?

Sv: Dirigenten oplyste at man ville forhøre sig med revisor. Da revisor har oplyst at det komplicerede spørgsmål kræver yderligere undersøgelser for at kunne besvare, vil svaret ikke fremgå af nærværende referat, men vil blive medtaget i et kommende bestyrelsesreferat.

Sp: Er forslaget overhovedet relevant, hvis der ingen ledige arealer er?

Sv: En andelshaver oplyste at han havde et tomt loftsrum over sin lejlighed, men at det var for dyrt med de gældende regler, når der både skal betales fuld pris for kvadratmeter samt indretning.

Bestyrelsen oplyste, at såfremt deres forslag ikke blev vedtaget, må Loftudvalget eller interesserede andelshaver arbejde videre med forslaget.

Da flere andelshavere havde forladt generalforsamlingen, blev samtlige stemmer optalt.

Bestyrelsens forslag blev nedstemt med følgende stemmer;

Ja: 90

Nej: 28

Blank: 25

Forslag nr. 6.4. – Forslag til ny altanhusorden

Efter godt 10 år med altaner er der behov for at præcisere reglerne på baggrund af de henvendelser, bestyrelsen har modtaget og de emner, vi ikke var opmærksomme på, da de første altaner blev etableret. Sigtet med præcisering af reglerne er at skabe klarhed, lette bestyrelsens sagsbehandling og undgå nedfald fra altanerne.

Nuværende altanhusorden kan findes på foreningens hjemmeside.

Forslag: Altanhusorden

Formålet med ordensreglerne er at skabe enighed om brug af altanerne. Brugen af altanen bør bero på almindelig sund fornuft og i virkeligheden bør det ikke adskille sig væsentlig fra brugen af en fransk altan eller et åbent vindue.

1. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og må ikke bruges til opbevaring.
2. Tøj må kun tørres indenfor altanvænet.
3. Brug af åben ild eller grill er ikke tilladt af hensyn til brandfare og røggener.
4. Det er tilladt at anvende gasgrill med gasflasker op til 5 kg.
5. For at undgå gener som følge af fugle er det ikke tilladt at fodre fra altanerne eller efterlade madvarer.
6. Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.
7. Der må ikke smides affald som eksempelvis cigaretskodder ud fra altanerne.
8. Der må ikke spilles musik på altanerne,
9. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
10. Altaner og mure må ikke males.
11. Altanerne må ikke indhegnes over værnets højde.
12. Antracitgrå ensfarvet læsejl må bruges til afskærmning under værnets højde.
13. Der må ikke monteres markiser eller andet på murene.
14. Altankasser, parasoller og andet, der fastgøres til altanvænet, skal sikres, så der ikke er risiko for nedstyrtning.
15. Der må ikke hænge altankasser udenpå altanen i perioden fra 1. november til påske.
16. Ophold på altanerne er i øvrigt underlagt Husorden for Ab Skydebanen.

Bestyrelsen, administrationen, Boligkontor og gårdmænd har ret til at påtale overtrædelse af ordensreglerne for altaner, og deres anvisninger skal følges.

Forslaget blev motiveret af bestyrelsesmedlem Mette Skjærbæk og vedtaget med stort flertal.

Forslag nr. 6.5. - Forslag om udskiftning af 85 af foreningens 88 ventilatorer

Bestyrelsen fremsætter forslag om samlet udskiftning af 85 af foreningens 88 ventilatorer. Størstedelen af vores ventilatorer er mere end 25 år gamle og har et markant højere el-forbrug end nye ventilatorer. Derfor er det så højt at udskiftningen vil være tjent ind i sparet strøm efter 10 år. Udskiftningen er derfor en rentabel investering i grønnere drift.

Bestyrelsens forslag bygger på og følger anbefaling 2 på side 2 i notat fra autoriseret ventilationsingeniør og foreningens nyeste energimærkerapport. Både rapport og notat er tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Budget, tilbagebetaling og finansiering

Udskiftningen forventes at koste 4 mil. Prisestimatet indeholder 85 ventilatorer, fuldmontering, indregulering i lejligheder, rådgiverhonorar og 10% til uforudsete udgifter. På grund af de nuværende ventilatorers høje elforbrug vil investeringen tjene sig ind på lidt mindre end 10 år.

Forslaget finansieres af vores opsparing.

Fordele

Økonomisk vil vedtagelse af forslaget medføre et træk i vores likviditet, men en varig besparelse i vores driftsbudget. Firkantet sagt vil udskiftningen have tjent sig ind efter 10 år og vil derefter udgøre en besparelse. Træk i likviditeten kan yderligere betragtes som en fordel, da vi betaler negativ rente. De klimamæssige fordele ved lavere strømforbrug vil være øjeblikkelige.

Vi forventer yderligere, at udskiftningen vil give en mere stabil drift og derved også færre udgifter til servicebesøg.

Ventilationsanlægget

Vores ventilationsanlæg er af typen mekanisk udsugning, hvor ventilatorer på loftet skaber undertryk i lejlighederne, hvorved der suges luft ind udefra. Udsugning sikrer et sundere indeklima og er et krav i bygningsreglementet. Systemet består af tre dele: Ventilatorer på loftet, rørsystem der forbinder de enkelte lejligheder med ventilatorer på loftet og emhætter/ventiler i de individuelle lejligheder. Vi har i alt 88 ventilatorer. De er fra byfornyelsen på nær tre, som er udskiftet siden, fordi de var defekte. I 2017 blev rørene rensed og ulovlige/uhensigtsmæssige installationer i lejligheder registreret. Dette forslag vedrører udelukkende ventilatorer på loftet.

Alternative løsninger og muligheder for forbedringer

Udover en mere stabil drift vil nye ventilatorer ikke mærkes hos andelshaverne og vil ikke forbedre det varmetab udsugningen medfører. På sigt kan udskiftningen af ventilatorerne kombineres med to andre tiltag, som vil reducere varmetabet. Det er 1) udskiftning af ventilerne i badeværelserne med en fugtighedsstyret ventil i badeværelserne. Ventilen åbner, når der er fugtig luft og lukker, når luften er tør, så unødigt varmetab undgås. Udskiftningen foretages billigst i forbindelse med næste rens af rørene (forventet 2024). Og 2) udskiftning af vinduer til ventilationsvinduer, når vinduerne alligevel skal udskiftes (forventet 2032). Ventilationsvinduer er en løsning, hvor solen og lejlighedens varmetab anvendes til at forvarme den udeluft, der trækkes ind i lejligheden som udskiftning af den luft, ventilationsanlægget fjerner.

Bestyrelsen har undersøgt andre muligheder for varmegenvinding, men har vurderet, at de vil være så omfattende, at de ikke er relevante i vores forening. Det inkluderer en decentral løsning med selvstændige motorer i hver enkelt lejlighed, der ville kræve, at der trækkes rør fra motor i eksempelvis entre til alle lejlighedens rum. Det inkluderer også genvinding af varmen fra udsugningsluften, som ville kræve, at der trækkes rør fra alle ventilationsrum på vores lofter til de to varmekældre.

Implementering

Størstedelen af projektet foregår på loftet. De enkelte ventilatorer vil være ude af drift når de skiftes, så emhætter og udsugning på badeværelset vil ikke fungere den dag.

Ventilationsfirmaet skal have adgang til alle lejligheder for at indregulere.

Bestyrelsen ønsker at gøre kommende serviceaftale til en del af udbuddet, så vi samtidigt vælger ny serviceleverandør.

Notat samt termografifotos ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside - www.skydebanen.dk

Thorkild Olsen motiverede forslaget, som blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslag nr. 6.6. - Maling af alle udvendige adgangsdøre

Bestyrelsen fremsætter forslag om malerbehandling af alle udvendige adgangsdøre.

Malerbehandling af alle udvendige adgangsdøre til gård- og gadeside anbefales i foreningens vedligeholdelsesplan udført i 2021. Dette bør gøres for at sikre træværkets holdbarhed og et ensartet og velholdt udtryk. Forslaget omfatter alle adgangsdøre i gadeplan; til hovedtrapper og køkkentrapper, til erhvervslejemaal, cykelkældre og porte til barnevognsrum.

Estimeret budget ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Budget: 1,33 mio. Udgiften finansieres via foreningens opsavede midler.

Denis Bowers motiverede forslaget og en andelshaver efterspurgte ekstra beskyttelse til f.eks. døren til vaskeriet.

Forslaget blev vedtaget med flertal.

Forslag nr. 6.7

6.7.1. Det lille projekt:

6.7.2. Det store projekt:

Grundet tidsnød blev forslagene udskudt til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2021.

Forslag nr. 6.8 – Hobbyrum

Forslag modtaget rettidigt og orienteret via opslag på hjemmesiden

Et hobbyrum i Skydebanegade har været efterspurgt i mange år. Nu er lokalet fundet. Det ligger perfekt under Fælleslokalet, så der ikke er nogen overboer der generes.

Vi håber på, at generalforsamlingen, her i dag, stiller lokalet til rådighed for en forening, der bliver ansvarlige for driften af et hobbyrum. En hobbyforening der er til rådighed for alle andelshavere i Skydebanegade.

Hobbyforeningen vil organisere sig inden for rammerne, af de til en hver tid gældende regler i AB Skydebanegade. Der er 4x4 meter: 16 m², 5 stikkontakter og lys, ellers er rummet helt bart. Hobbyrummet skal bygges op fra grunden – arbejdsstationer, hylder og borde. Indledningsvis skal der ikke noget værktøj, det skal man selv have med. Alt hvad der skal bruges til at etablere rummet, skal finansieres af brugerne selv.

En arbejdsstation kan bookes via en app, der findes flere gode gratis på nettet. Om der skal være et kontingent og/eller indskud, en plan for hvem der gør hvad i opstarten og hvem informere bestyrelsen og dermed gaden om udviklingen af rummet osv., skal en arbejdsgruppe tage sig af. Der er brug for en god håndfuld kommende brugere, der tager ansvaret for etableringen af hobbyrummet, i en arbejdsgruppe.

Der skal tages beslutninger om adgang til lokalet, skal der være nøgle boks, eller skal vi have en nøgle hver? Udover arbejdsbord, hvilke maskiner og værktøjer kunne være interessante, at have i fællesskab? Som udgangspunkt et brugerfinansieret hobbyrum, der skal udvikles og indrettes efter brugernes behov. Såfremt, selvfølgelig, hobbyrummet bliver vedtaget her på generalforsamlingen i dag, kan man uden for døren her, skrive sig på en liste med sin mailadresse.

Lars Helsinghof motiverede forslaget som blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 6.9 – Tårnfalkekasser

Forslag modtaget rettidigt fra andelshaver Giuliano Matessi og orienteret via opslag på hjemmesiden.

Jeg vil gerne forslå til den kommende generalforsamling d. 23/8 at i foreningen vi undersøger muligheder for at installere redekasser for tårnfalk, muresejler og måske andre arter, for at forbedre en smule naturindholdet i vores gade, og bidrage til at støtte og forbedre biodiversiteten i byen.

Jeg vil derfor gerne bede om generalforsamlings tilladelse til:

- at undersøge nærmere muligheder for at installere redekasser for disse to, og måske andre, arter på gadens tage.
- at undersøge muligheder for og prisen af at installere webcam for de to falkekasser, og måske andre.
- at derefter sætte projektet i gang, efter eventuelt godkendelse af en budget fra bestyrelsen.

En andelshaver påpegede at muresejlere kan medføre udfordringer ved et evt. tagprojekt.

Giuliano oplyste ligeledes at der kan være støjgener da tårnfalkene skriger i juni/juli.

Forslaget blev herefter enstemmigt godkendt.

Forslag nr. 6.10 – Online opkobling til vaskeri

Forslag modtaget rettidigt fra andelshaver H. Mac Donagh og orienteret via opslag på hjemmesiden

Mit forslag går på at (gen)etablere oversigten til glæde for de af foreningsmedlemmerne der benytter vaskeriet. Det vil spare tid for alle, man skal ikke gå forgæves, det vil eliminere en kilde til frustration og det vil gøre brugen af vaskeriet mere smidige for alle.

Bestyrelsen oplyste at oversigten vil betyde en etableringsudgift på ca. kr. 30.000,- og ikke vil betyde løbende driftsudgifter.

Forslaget blev herefter enstemmigt godkendt.

Forslag nr. 6.11

Vi foreslår at tilpasse andelskronen, så der støttes op om den værdi, der er fordelt på den enkelte andelshaver, og juridisk risiko reduceres. Vi indstiller: at andelskronen reguleres til 35.500 kr. pr. m².

Revisor oplyste at den foreslåede værdi ikke kunne lade sig gøre indenfor lovgivningens rammer da andelsboliger er reguleret via Andelsboliglovens §5, hvor der er maksimalpriser. Den højeste værdi der kan beregnes i A/B Skydebanen er kr. 33.922, hvis der ikke foretages hensættelser. Revisor anbef

falede at andelsværdien holdes uændret på de kr. 31.500 og bevarelse af hensættelser til imødegåelse af større projekter, der ikke kan klares indenfor det løbende driftsbudget.

En andelshaver spurgte om man kunne tillægge forbedringer til den fastfrosne vurdering så andelskronen kan forhøjes, og revisor oplyste at forbedringer skal vurderes ud fra hvad en valuar ville forhøje ejendommens værdi med, og eftersom valuarvurderingen er lavere end den offentlige vurdering, vurderer revisor at forbedringer ikke kan medtages.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 3.

Forslag nr. 6.12

Forslag 1: Ingen ændringer i vedtægternes §10 Foreningen **bevarer** de eksisterende principper knyttet til prissætning af foreningens kvm på lofterne i vedtægterne (§10).

Forslag 2: Udvalget vil gerne arbejde videre Udvalget har undersøgt andre muligheder for at øge omsætningen af foreningens arealer, der vil tilgodese alle andelshaveres interesser, og anbefaler, at der arbejdes videre med disse ideer. Hvis generalforsamlingen støtter dette, skal bestyrelsen udpege hvilke ledige kvm, der er i spil.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 6, forslag 6.3.

Vedr. Dagsordenens punkt 7 - Nyt fra festudvalg, gårdlav og orientering om tema-workshops

Festudvalget:

I en Corona-tid har Festudvalget arrangeret små begivenheder, hvor gadens beboere kunne være sammen på en sikker måde eller kunne "møde hinanden" på afstand. Til jul var der fællessang og uddeling af materialer til juledekorationer. I løbet af sommeren har der været små musikarrangementer i Øst-gården. Vi har også inviteret til fælles morgenmad og har holdt små loppemarkeder i august.

Festudvalget kan kontaktes pr. mail: festudvalget@skydebanen.net

Gårdlaug Øst og Vest:

Vest: Lene Møller Jørgensen oplyste, at Lars S. Christensen er ny gårdlaugsrepræsentant.

Vedr. dagsordenens punkt 8 - Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.

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

Formand Thorkild Olsen var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg.

Bestyrelsesmedlem Sophie Bruun Kristensen var udtrådt og suppleant Anne-Katrine Lefmann indtrådt. Anne-Katrine ønskede ikke at genopstille.

Næstformand Martin Pihl Jensen var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg

Formand Thorkild Olsen blev enstemmigt genvalgt med akklamation.

Næstformand Martin Pihl Jensen blev enstemmigt genvalgt med akklamation

Rikke Steen Hansen stillede op til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt med akklamation

Lars Helsinghof og Asbjørn K. Jensen meldte sig som suppleanter og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Thorkild Olsen	Formand	På valg i 2023
Martin Pihl Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Mette Skjærbæk	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Denis Bowers	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Rikke Steen Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Lars Helsinghof	1. Suppleant	På valg i 2022
Asbjørn K. Jensen	2. Suppleant	På valg i 2022

Vedr. dagsordenens punkt 9 og 10 – 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:

Thorkild Olsen, oplyste på vegne af andelshaver Marie Rehfeld, at der lå en liste klar man kunne skrive sig på, såfremt man var interesseret i at deltage i altanudvalget for altanrunde 4 eller var interesseret i en altan.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 22.00 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

2021-09-23 04:12:52 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>