

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

A/B Skydebanen  
Ejd.nr.: 1-460

## **REFERAT**

### **FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

#### **i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V**

År 2017, mandag den 24. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i uKirken (tidligere Gethsemane Kirke) Dannebrogsgade 53, var omdelt til medlemmerne ved brev af 7. april 2017, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formand Eva Madsen bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog Michael Tarding samt Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Anette Holmskov fra Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, samt Svend Dupont Larsen og Morten Blicher fra Nykredit.

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

Michael Tarding blev valgt som dirigent og Rikke Pedersen blev valgt som referent.

Som stemmetællere blev Thomas Hansen, Martin Pihl Jensen og Eric P. Jonsen valgt.

Dirigenten konstaterede, at 208 ud af foreningens 413 medlemmer var repræsenteret, heraf 99 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 om ændringer til vedtægterne, idet der ikke var mødt 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 Eva Madsen forelagde på bestyrelsens vegne følgende beretning.

### ***Bestyrelsens beretning 2017***

*Kære fremmødte andelshavere, det er igen blevet tid for generalforsamling, og vi glæder os til at fortælle jer om det travle år, vi har bag os, og til sammen med jer at lægge planer for det næste.*

*Riget tilstand er heldigvis kort og godt, at vores forening kører rigtigt godt. Vi, der bor her, bliver boende meget længe - vi investerer i vores boliger, og vi engagerer os i gadens og lokalområdets fremtid.*

*Og alle de, der ikke er vores naboer endnu, skriver til os for at høre til mulighederne – der er meget stor interesse for at købe en lejlighed i foreningen. Flere fortæller, at der ikke sjældent er flere konkurrerende købere, når vi skal sælge.*

*AB Skydebanen er allerede byens bedste sted at bo, men der er heldigvis stadig mange ting, vi kan gøre, for at gøre vores dejlige sted endnu bedre.*

*Vi har over de forgangne år fokuseret meget nøje på at pleje og værne om det flotte resultat i form af en top-istandsat ejendom, som tidligere bestyrelser har givet videre til alle os, der udgør medlemskredsen nu. Byfornyelsesprojektet i AB Skydebanen var et af landets største og udover vores dejlige tidssvarende boliger med den helt rigtige beliggenhed og veldefinerede tekniske stand, gav dette projekt os også en unik driftssituation med en langt lavere vedligeholdelsesindsats, end man vil se i tilsvarende ejendomme andre steder.*

*På samme måde er denne bestyrelse selvfølgelig også trådt ind i driftsvilkår, som det har været vigtigt at udvikle eller ændre for at sikre foreningens fortsatte attraktivitet. Først og fremmest har vi fået gjort op med den store udfordring, der knyttede sig til, at der var forskelle i boligafgift fra medlem til medlem på såvel almindelige kvm. som loftskvm. Her lykkedes det at få indført gennemskuelige standardvilkår gældende ensartet for alle, og modellen er fuldt indfaset indenfor de næste par år.*

*På samme måde er vi gået fra en relativt stor driftsorganisation til en helt præcist tilskåret organisation, der når sine mål og som regel får stor ros for sin indsats. Den oprindelige tanke med have lokalt forankret kompetence på det administrative område har vi bakket op om. Dette for effektivt at kunne leve op til beboernes forventninger om service og information og friholde bestyrelsen for drift, så den kan fokusere på udvikling. De tidligere udfordringer relateret til foreningens personale som f.eks. klager over manglende respons og/eller uvenlig*

*betjening og forkerte svar har vi lagt bag os - kvaliteten af de leverede ydelser er nu på et højt niveau med forudsigelige leverancer. Personaleomkostningerne i perioden 2008 til 2016 reduceret med 40-50 %, og det resultat skal også ses i lyset af et opgaveomfang, der i samme periode er vokset massivt – formentlig til det dobbelte eller mere.*

*I fortsættelse af udmeldingerne på tidligere generalforsamlinger er situationen status quo på personalesiden. Den daglige administrative drift varetages af Brian og Eva, der tilsammen passer den lokale administration i et antal timer pr. uge pænt under den fuldtidsstilling, der udgjorde den oprindelige ramme. Den fysiske drift passes af Niels i en fuldtidsstilling. Den samlede bestyrelse godkender al implementering inden udførelse og oplyses aktivt om samtlige økonomiske dispositioner i driftsorganisationen hver uge, således tilgangene kan justeres, hvis nødvendigt.*

*Vi fik ved årets revision stor ros af revisor for den tilgang til økonomistyring, som vi har fået på plads – det er en kunst at være hurtig, venlig og prismæssigt attraktiv, når vedtægternes tunge regler om kontrol og godkendelse samtidigt skal honoreres. Det er selvfølgelig rart at høre for det, når de svære ting lykkes.*

*Bestyrelsens sigte er fortsat, at foreningens medlemmer for så lav en udgiftsramme som muligt skal have effektiv og serviceminded ejendomsdrift af høj kvalitet, at AB Skydebanens driftsorganisation proaktivt sikrer en vel vedligeholdt ejendom samt, at foreningen er attraktiv ift. andre foreninger og til enhver tid er en ansvarlig arbejdsgiver.*

*Og vi arbejder også videre med en bestyrelsesagenda, der til enhver tid skal være langsigtet og fælles forankret samt give økonomisk mening for fællesskabet. Bestyrelsens virke skal involvere foreningens medlemmer i udviklingsarbejdet og støtte op om medlemmernes initiativer.*

*Med vedtagelsen af vedligeholdelsesplan og langtidsbudget har vi konsolideret driften yderligere og i det daglige forfiner vi hele tiden vores tilgang til økonomistyring, personaleledelse, entreprisedeltagelse m.v. Vi glæder os til sammen med udvalg og medlemmer at føje nye spændende afsnit til vores beretning om god foreningsdrift.*

### **De vigtigste begivenheder siden sidst**

*Siden sidste ordinære generalforsamling har vi fået vedtaget en 10-års vedligeholdelsesplan med tilhørende langtidsbudget. Vi har med den vedtagne plan fået den vedligeholdelsesindsats på plads, der udgør anbefalingen til, hvordan AB Skydebanen opnår og bevarer en vel vedligeholdt ejendom jf. de vedtagne principper. Vedligeholdelsesplanen og langtidsbudgettet findes på foreningens hjemmeside.*

*I november holdt vi en økonomiaften for alle interesserede, og her nedsatte vi et økonomiudvalg, der over vinteren har arbejdet med de fremadrettede grundprincipper for indretning af foreningens finansiering. Resultatet af deres arbejde fremlægges i dag. Arbejdet med foreningens finansiering hænger tæt sammen med langtidsbudgettet, da vi ønsker at drive foreningen i trygge og forudsigelige rammer.*

*Et af årets andre vigtige projekter har været skift af styringen på varmecentralen fra en relativt kompleks tilgang, der var uforholdsmæssig dyr i drift, til simpel styring på varme og*

varmt vand. Ejendommen kan med dette opretholde forsyningsikkerhed mange år ud i fremtiden samt optimere sit energiforbrug til gunst for miljøet. Vi er klar over, at der har været en indkøringsperiode med det nye system, hvor vi lige har skullet finde det rigtige driftsniveau. Samtidigt med indkøringen har vi oplevet udfald af fjernvarme samt lokale problemer i nogle opgange, men driften er nu stabil.

Altanrunde III er fortsat i projekteringsfasen og har trukket utroligt langt ud som følge af kommunens lysindfaldsregler, der stort set blokerede for fremdrift i over et halvt år, samt den nye væsentligt mere komplekse proces, der er forbundet med at opnå byggetilladelse. Vi fastholder presset, så vi hurtigst muligt kan få flotte altaner ud til vores naboer, der har ventet så længe.

Festudvalget bad bestyrelsen sikre en god erstatning for den gode gamle julekæde, der ikke kunne mere. I samarbejde med Juleministeriet har vi valgt en smuk og rolig udsmykning, der anvender meget lidt strøm, så vi også tænker på miljøet. Vi valgte at købe selve udsmykningsdelen i genbrugsplast, og det var noget dyrere end budgetteret. Skiftet af kæderne tjener sig hjem igen allerede efter år 2, idet de gamle kæder var voldsomt meget dyrere at hænge op end de nye.

På bestyrelsesniveau har vi i år desværre måttet sige farvel til Patrick, der er fraflyttet foreningen, men vi har været heldige at få lov at arbejde sammen med Pelle i stedet.

### **Det gode naboskab**

Vi vil stærkt opfordre alle interesserede til at involvere sig i gadens liv enten gennem bestyrelsesarbejdet, udvalg, egne initiativer el. lign. Måske er det især det perspektiv, som helt nye andelshavere kan tilføre foreningen, som vi med fordel kan styrke i bestyrelsesarbejdet i de kommende år.

Nye naboer fører en masse gode ideer og erfaringer med sig, som vi kan bruge i arbejdet, og så kan der være stor forskel på, hvordan man ser på foreningsdrift alt efter, om det er et meget stort beløb, man har investeret her – som det jo er tilfældet for de nye – eller om man har boet her fra dengang, investeringsvilkårene var anderledes. Vi mener, bestyrelsen så vidt muligt skal være bredt sammensat og afspejle beboersammensætningen generelt.

Naboskabet, herlighedsværdien og alle de andre bløde dimensioner, vil det også være utroligt fordelagtigt, at bestyrelsen engagerer sig i – det ideelle er selvfølgelig, at alle medlemmer bidrager til dette. Vi har det store held her i foreningen, at mange ressourcer stærke beboere ønsker at danne udvalg og arbejdsgrupper om specifikke projekter. Det er en enormt positiv udvikling, der i høj grad gavner foreningsdemokratiet, og vi lægger os i selen for at sikre dette arbejde de bedst tænkelige betingelser.

Vi er allerede gode til at bruge hinanden – og for at blive endnu bedre har vi lagt op til en revitalisering af alle udvalg.

Vi har lagt lister frem ved døren, hvor du kan skrive dig på, hvis du gerne vil være med. Vi har her og nu følgende grupper, som du kan melde dig på:

- Nabokorpset
- Elevatorudvalg

- *Festudvalg*
- *Gode vilkår for erhverv i gaden*
- *Gadens Fysik, forskønnelse*
- *Økonomiudvalg*
- *Arbejdsgruppe om korttidsudleje*

*For at understøtte den gode afvikling af foreningens samlinger fremadrettet tager vi al den feedback med os videre, som vi modtager. Efter seneste generalforsamling modtog vi en del henvendelser fra gadens beboere, der især var ærgerlige over den lange samling og den hårde tone. Herunder synes vi også det er vigtigt at lære af den indsigelse mod referat af generalforsamlingen, som vi modtog, og i det hele taget af, hvordan den samling formede sig. Som en konkret ændring er vi overgået til beslutningsreferat, hvor vi udover konklusionerne af samlingens arbejde med de forskellige punkter alene gengiver centrale pointer fra salen samt stemmetal. På samme måde styrer vi efter, at samlingen max varer 3 timer.*

### ***Tak for indsatsen og jeres store opbakning***

*Også til denne samling skal der lyde en meget stor tak fra os til både vores driftsfolk og til alle de gode kræfter, der tager fat omkring vores fester. Også en stor tak til Pusterummet for den flotte togbane, som man fremover kan sætte i gang i vinduet til værkstedet i hele julemåneden.*

*En stor tak skal der også lyde til vores nabokorps, der består af et antal beboere, som hver 1. mandag i måneden viser vores nye naboer rundt og bidrager til den gode modtagelse her i foreningen.*

*Mange tak for jeres engagement og trofaste opbakning om de fælles opgaver.*

*Vi ekspederer dagligt mange henvendelser til bestyrelsesmailen og til Boligkontoret, og vi opfordrer også dig til at tage det op med os, hvis du ser noget, vi skal gå ind i eller har gode udviklingsideer, der kan komme alle til gode. Vi er alle sammen afhængige af hinanden i forhold til at skabe den interessante udvikling, som er en gevinst for fællesskabet.*

### ***Og også i år lidt fra den praktiske afdeling...***

*Luk døre og porte: Husk, at døre og porte til enhver tid skal være lukket og låst. Det gælder også døre til bagtrapperne. Vi havde desværre indbrud på flere lofter over julen, hvor mange naboer mistede deres gode ting. De ubudne gæster var kommet ind af døre til bagtrapperne, der var efterladt ulåste og havde desværre derudover fundet et antal trapper, hvor der heller ikke var låst ind til lofterne.*

### ***Fokus for det kommende år***

*Vi forventer, at projektarbejdet på den korte bane kommer til at forme sig således:*

2017:

- *Altanrunde III,*
- *implementering af nyt netværk,*
- *fælles projekt om fugning af afløb i bad samt bruseområde (tilbydes fælles men betales individuelt af de andelshavere, der vælger at deltage).*



*Særligt vedr. netværksprojektet:*

*TDCs gigabredbåndsprojekt er indenfor kort tid på vej også til københavns-området og indebærer meget høje hastigheder på den kabling, som vi allerede har inde i stuerne til kabelTV. Hvis nogen på den baggrund har forbehold overfor det netværksprojekt, som samlingen vedtog på seneste ordinære generalforsamling, vil vi meget gerne høre fra jer hurtigst muligt.*

*Hvis vi ikke hører fra nogen, går vi videre med at byde opgaven ud som planlagt.*

*2018:*

- Øst, maling af udvendige vinduesrammer samt arbejder, der kræver stillads.*

*Ny hjemmeside er et af de helt store ønsker til den fremadrettede formidlingsindsats. Vi arbejder videre med at forme et konkret projektoplæg.*

*Af øvrige projekter kan vi nævne, at vi også i den kommende vækstsæson forventer at arbejde videre med den udendørs beplantning til gadesiden. Indsatserne formes i samarbejde med udvalget om Gadens Fysik.*

*Årsrapporten viser, at beboerlokalet har givet et lille underskud. Vi overvejer en mindre prisstigning for erhvervslejere, så vi kan holde prisen nede for beboere.*

### ***Hvor skal vi hen...***

*Vi har alle sammen de bedste hensigter med vores indlæg og aktiviteter ift foreningens liv, men der hvor tingene virkelig giver mening er, når vi samarbejder om at nå de fælles løsninger. Og her står foreningens formål øverst; nemlig at eje og administrere vores ejendom.*

*Foreningens formål er fuldstændigt styrende for bestyrelsesaktiviteten, og bestyrelsen er forpligtet til at levere resultater på det punkt. Bestyrelsen har mange roller, hvoraf arbejdet med det gode naboskab og herlighedsværdi er meget central, men det er vigtigt at gøre sig klart, at driften af ejendommen og optimering af fællesskabets investering er det område, som bestyrelsen har pligt til at være dygtige på, og hvor fællesskabet formelt både kan og skal kræve konkrete resultater.*

*Med udsigt til at lægge nogle retningslinjer for sammensætning af foreningens finansiering, der er styrende for den fremtidige drift af foreningen og en opdatering af vores udeomgivelser til gadesiden er vi på nuværende tidspunkt fint på plads på de store linjer, vurderer vi. Men man kan altid blive bedre, og hertil hører bl.a. bedre muligheder for kommunikation via ny hjemmeside og arbejdet med fremelskning af foreningens profil/brand og komparative fordele relativt til andre foreninger. I vil også se en del proces i den kommende tid, hvor vi prøver at effektivisere yderligere. Det er vigtigt at få formidlet, at det ikke handler om at bestemme alt muligt men om at tilrettelægge hensigtsmæssige arbejdsgange, der producerer brugbare resultater på kort og langt sigt med det lavest mulige ressourceforbrug.*

*Vi vil allerhelst kommunikere med jer elektronisk, så vi kan få mest muligt ud af vores ressourcer. Vi har derfor også lagt en liste frem til de af jer, der endnu ikke modtager nyhedsbrev fra foreningen og har lyst til at kunne følge foreningens liv på den måde. Skriv jer meget gerne på listen, som I finder nede ved døren. Nyhedsbrevet er efterhånden noget nær obligatorisk læsning, som vi udgiver ca. hver tredje måned.*

*Om et øjeblik går vi videre til at forholde os til regnskab, budget, forslag m.v., og jeg vil på vores vegne ønske os alle sammen en livlig debat og en god aften.*

*God generalforsamling og tak for opmærksomheden.*

### **Efter enkelte spørgsmål og svar blev beretningen taget til efterretning.**

#### Vedr. dagsordenens punkt 3 og 4 - Forelæggelse af årsregnskabet og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.

Revisor gennemgik regnskabet for 2016.

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 2016. Der var taget ca. 5 mio. fra foreningens ”andre reserver” for at fastholde andelskronen på de kr. 31.500. Den offentlige vurdering var dog også steget grundet indretning af kvadratmetre på foreningens lofter (loftsudvidelser). Revisor bemærkede, at man anvendte den offentlige vurdering i andelskroneberegningen, men at ejendommen var optaget til dagsværdien i balancen, og at dagsværdien var beregnet med udgangspunkt i, hvad den seneste andelslejlighed var blevet solgt til pr. m2.

#### **Regnskabet for 2016 med en andelskrone på kr. 31.500 blev enstemmigt godkendt.**

---

Herefter gennemgik revisor budgettet for 2017, som fremgik på side 25 i regnskabet.

Budgettet var baseret på bestyrelsens forslag om en 2 % stigning i boligafgiften pr. 1. juni 2017, jf. også dagsordenens pkt. 5, Forslag 1 nedenfor. Stigningen var beregnet på baggrund af det senest opdaterede langtidsbudget, der var gjort tilgængeligt på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

#### **Budgettet for 2017 med en stigning i boligafgiften på 2 % pr. 1. juni 2017 blev enstemmigt godkendt.**

#### Vedr. dagsordenens punkt 5 – Forslag.

##### Forslag fra bestyrelsen:

#### **Forslag 1 – Forslag om 2 % stigning i boligafgiften pr. 1. juni 2017:**

Bestyrelsen stillede forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag på pt.

kr. 692,77 pr. m2 pr. år) stiger med 2 % med virkning fra 1. juni 2017.

Forslaget var behandlet under dagsordenens punkt 4 ”Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften”, jf. også ovenfor.

-----

## **Forslag 2 – Forslag om grundlæggende principper for foreningens finansiering:**

Bestyrelsen stillede forslag om grundlæggende principper for foreningens finansiering, der var vedlagt som bilag til indkaldelsen til generalforsamlingen.

Efter enkelte spørgsmål og svar, hvor det blandt andet blev præciseret, at forslaget skulle anses som et supplement til foreningens vedtægter, og at Sven Westergaards Ejendomsadministration umiddelbart anbefalede, at man senere fik indarbejdet en henvisning til principperne i foreningens vedtægter, blev forslaget sat til afstemning med følgende mindre ændring til ordlyden (se ændring med fed i pkt. 4):

### ***Forslag om grundlæggende principper for foreningens finansiering***

*Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at følgende 10 principper fremadrettet anvendes som ramme i styringen af foreningens finansieringsløsninger.*

*Såfremt generalforsamlingen kan stemme for forslaget, vil bestyrelsen tage de 10 principper med i foreningens styringsgrundlag, og foreningen vil fremover skulle følge de 10 principper, når der arbejdes med finansieringen af foreningen.*

*De 10 principper er blevet udfærdiget af foreningens økonomiudvalg, som blev nedsat i november 2016 og afleverede rapport i april 2017. Rapporten findes offentliggjort på foreningens hjemmeside.*

#### *Grundprincipper for foreningens finansiering*

- 1. Foreningen skal have en lav risiko og en kendt ydelse.*
- 2. Finansieringen skal bindes sammen med langtidsbudgettet.*
- 3. Der skal være et løbende afdrag på den samlede finansiering.*
- 4. Foreningen indgår [UDGIK: som udgangspunkt] kun konverterbare finansieringsaftaler. Inkonverterbare finansieringsaftaler kan **dog** indgås i mindre omfang, dog maksimalt med en fastlåsningsperiode på 5 år, således at engagementet kan opsiges til kurs 100 efter senest 5 år. Dette kunne fx være et F5 lån.*



5. *Store forbedringsprojekter, herunder nice-to-have vedligeholdelsesprojekter (fx gårdomlægning), skal finansieres ved ny gældsoptagelse og indregnes derfor ikke i langtidsbudgettet.*
6. *Generalforsamlingen godkender store omlægninger/forandringer af foreningens økonomi. Dette dækker fx fastlåstning af en variabel rente eller til-/fravalg af afdragsfrihed. Foreningens bestyrelse kan omlægge og forlænge eksisterende lån (men ikke swaps) til nye lån med samme rentetype, risikoniveau og afdragsform, fx nedkonvertere/opkonvertering af fastforrentede lån.*
7. *Boligafgiften skal være stabil og kendt i mange år frem og koblet til langtidsbudgettet. Dette indebærer også, at kendte vedligeholdelsesopgaver (vedligeholdelsesplanen) skal tænkes ind tidligt, således der kan lægges midler til side, hvis det medhjælper til en stabil boligafgift.*
8. *Slutmålet for gældsprocenten bør ikke være 0, så længe foreningen låner mere fordelagtigt end den gennemsnitlige andelshaver. Foreningens finansiering planlægges efter, at opnå en gældsprocent (målt på den gæld hvor foreningen selv betaler ydelsen), som ligger stabilt på mellem 35% og 45%.*
9. *Finansieringen skal indenfor ovenstående rammer sikre foreningens fortsatte drift efter et going concern princip og bidrage til at stille foreningen gunstigt i sammenligning med andre foreninger.*
10. *Forfald af finansiering skal adresseres 10 år før udløb og indarbejdes i langtidsbudgettet.*

**Forslaget blev med stor majoritet vedtaget.**

-----

### **Forslag 3 – Forslag om flagning i A/B Skydebanen:**

Bestyrelsen stillede følgende forslag om flagning i A/B Skydebanen, der var vedlagt som bilag til indkaldelsen.

#### ***Forslag fra bestyrelsen om flagning i AB Skydebanen, april 2017***

*Vores flagstænger trænger til en gennemgang, idet vi bl.a. mangler en og flere kan blæse af tagene som følge af deres nuværende tilstand. Der vil være en vedligeholdelsesmæssig gevinst ved at skifte træstængerne til glasfiber og en økonomisk gevinst ved at købe flere flagstænger på en gang.*

*Der kan umiddelbart arbejdes videre ad tre veje:*

- A. *Vi nedtager alle stænger og udskifter – alle*

B. Vi nedtager alle stænger og udskifter - 2 i hver ende af gaden

C. Vi nedtager alle stænger og udskifter - ingen

En flagdag koster ca. 2.500 kr. ekskl. moms, hvis vi skal have flag op og ned på alle nuværende flagstænger. Henset til den relativt høje udgift forbundet med flagning kan vi overveje enten ikke at flage særligt ofte eller alternativt fra færre stænger.

Flagning i AB Skydebanen er med til at understøtte foreningens image som ”noget særligt”, Bestyrelsen indstiller derfor, at vi fortsat flager i foreningen og, at dette finder sted jævnt fordelt hen over året i sommerperioden (aht. sikkerheden ved færdsel/ophold på taget). Bestyrelsen indstiller aht. omkostningerne, at vi går videre med plan B og således reducerer antallet af flagstænger til 2 i hver ende af gaden, 4 stk. i alt.

Forslag til AB Skydebanen flagprogram: Vi flager med vimpel på foreningens flagstænger til hverdag og Dannebrog på flagdage. Oplæg til flagdage:

1. Dronningens fødselsdag (vi flager for København - 16. april)
2. Danmarks befrielse (vi flager for Vesterbro og Istedgade, der aldrig overgiver sig 5. maj)
3. Grundlovsdag (vi flager for Danmark som frit, demokratisk samfund - 5. juni)
4. Sommerfesten (vi flager for naboskabet- ultimo august)
5. Foreningens fødselsdag (vi flager for AB Skydebanen, byens bedste sted at bo - d. 24. oktober (1988))

Vi flager ikke på religiøse mærkedage i AB Skydebanen.

### **Investering:**

- Nedtagning af eksisterende stænger og bortkørsel: en liftdag a 5.000 kr., hertil bortkørsel 2.000 kr. (priser ekskl. moms)
- **Beslutning 1:** vi opsætter 4 nye flagstænger: Pris ca. 2.000 pr. stk. inkl. levering (priser ekskl. moms)
- **Beslutning 2:** vi flager 5 gange om året jf. flagprogrammet: 900 kr. ekskl. moms pr. flagdag - 4.500 kr. ekskl. moms pr. år. ved 5 flagdage (5.625 kr. inkl. moms).

Efter enkelte spørgsmål og svar, blev forslaget sat til afstemning med ændringsforslag om **indkøb af 12 flagstænger** frem for 4 flagstænger samt tilføjelse af **flagdag den 1. maj**.

**Forslaget blev med stor majoritet vedtaget.**

-----

Forslag fra foreningens øvrige medlemmer:

**Forslag 4 – Forslag til vedtægtsændring vedrørende finansielle aftaler:**

Ingeborg Callesen, Skydebanegade 27, 4. tv., 1709 København V stillede følgende forslag til vedtægtsændring:

Afsnit, som slettes i vedtægternes § 26:

*”Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.”*

Det slettede erstattes af nyt afsnit i § 26:

*”Optagelse af nye lån eller omlægning af eksisterende lån og andre finansielle produkter forudsætter forudgående vedtagelse på en generalforsamling. Aftalers fulde ordlyd og konsekvensberegninger af kritiske antagelser for foreningens driftsbudget og formueudvikling skal fremlægges på generalforsamlingen.”*

Efter nærmere debat blev forslaget sat til afstemning, hvor dirigenten endnu en gang bemærkede, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, idet der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens andelshavere. Såfremt 2/3 af de fremmødte (139) stemte for forslaget kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal fremmødte.

**Forslaget blev forkastet, idet der med 38 ”ja-stemmer” ikke var tilstrækkeligt med stemmer for forslaget.**

-----

**Forslag 5 – Forslag til ændring af § 24 i A/B Skydebanens vedtægter:**

Frederikke Larsen, Skydebanegade 25, st. th., 1709 København V stillede forslag til ændring af § 24 i foreningens vedtægter. Forslaget er vedlagt som bilag til referatet.

Efter nærmere debat blev forslaget sat til afstemning, hvor dirigenten også her bemærkede, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, idet der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens andelshavere. Såfremt 2/3 af de fremmødte (139) stemte for forslaget kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal fremmødte.

**Forslaget blev med 163 ”ja-stemmer” foreløbigt vedtaget.**

***OBS: Af hensyn til de tidsmæssige rammer for generalforsamlingen valgte man efter behandlingen af forslag 5 at gå direkte videre til dagsordens pkt. 6. Der ville således blive indkaldt til en ny generalforsamling til behandling af de resterende forslag 6, 7, 8 og 9 nedenfor.***

-----

**Forslag 6 - Forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe vedrørende korttidsudlejning i A/B Skydebanen:**

Gry Möger Poulsen og Frederik Gjørup Nielsen, Skydebanegade 14, 1. tv., 1709 København V havde indsendt forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe vedrørende korttidsudlejning i A/B Skydebanen. Forslaget er vedlagt som bilag til referatet.

**Forslaget blev ikke behandlet på generalforsamlingen, jf. ovenfor.**

-----

**Forslag 7 - Forslag om at udvalget ”Gadens Fysik” fortsætter sit arbejde – samt forslag om ekstra bevilling på kr. 15.000:**

På vegne af udvalget ”Gadens Fysik” havde Thorkild Olsen, Skydebanegade 24, st., 1709 København V indsendt forslag om, at udvalget ”Gadens Fysik” fortsætter sit arbejde – samt forslag om ekstra bevilling på kr. 15.000. Forslaget er vedlagt som bilag til referatet.

**Forslaget blev ikke behandlet på generalforsamlingen, jf. ovenfor.**

-----

**Forslag 8 - Forslag om holdningstilkendegivelse og opbakning til opstilling af træterrasse/fransk altan:**

Thorkild Olsen, Skydebanegade 24, st., 1709 København V havde indsendt forslag om holdningstilkendegivelse og opbakning til opstilling af træterrasse/fransk altan. Forslaget er vedlagt som bilag til referatet.

**Forslaget blev ikke behandlet på generalforsamlingen, jf. ovenfor.**

-----

## **Forslag 9 - Forslag om dispensation til altanprojektet i relation til byggeforbud i sommermånederne.**

Emilie Zahle Türck og Kenneth Jensen, Skydebanegade 8, 2. th. havde indsendt forslag om dispensation til altanprojektet i relation til byggeforbud i sommermånederne. Forslaget er vedlagt som bilag til dette referat.

**Forslaget blev ikke behandlet på generalforsamlingen, jf. ovenfor.**

### Vedr. dagsordenens punkt 6 - Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.

På valg var formand Eva Madsen samt bestyrelsesmedlem Rikke Ludvigsen, som begge var villige til genvalg.

Endvidere var der en ledig bestyrelsespost for 1 år, idet Jens Pelle Marker, som var indtrådt i bestyrelsen i august 2016, ikke var villig til genvalg.

Til formandsposten stillede både Eva Madsen og Thorkild Olsen op. Efter kampvalg blev Thorkild Olsen (med 128 stemmer) valgt.

Til de ledige bestyrelsesposter stillede Rikke Ludvigsen, Martin Pihl Jensen og Line Selmer Friborg op. Efter kampvalg blev Martin Pihl Jensen (med 152 stemmer) og Line Selmer Friborg (med 112 stemmer) valgt.

Som suppleanter blev Michel Belli og Christian Rygaard valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

|                     |                   |                |
|---------------------|-------------------|----------------|
| Thorkild Olsen      | Formand           | På valg i 2019 |
| Martin Pihl Jensen  | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2019 |
| Morten Friis        | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2018 |
| Line Selmer Friborg | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2019 |
| Jens Halsnæs        | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2018 |
| Michel Belli        | Suppleant         | På valg i 2018 |
| Christian Rygaard   | Suppleant         | På valg i 2018 |

### Vedr. dagsordenens punkt 7 og 8 – Valg af administrator og revisor.

***OBS: Af hensyn til de tidsmæssige rammer for generalforsamlingen overgik dagsordenens pkt. 7 og 8 også til behandling på en ny generalforsamling, jf. ovenfor.***

### Vedr. dagsordenens punkt 9 – Eventuelt.

Under punktet eventuelt blev orienteret om følgende:

Repræsentanter for Distortion havde været på besøg. De kunne orientere om, at der ikke var anmeldt nogen gadefester i A/B Skydebanen. I år ville Distortion også sørge for et ”beboer tlf.nr.”, som man kunne ringe til, hvis der alligevel dukkede gadefester eller andet op i gaden.

Der var et muligt problem med monteringen af enkelte altaner fra runde I. Altanerne og forankringen af altanerne skulle derfor gennemgås nærmere. Der ville komme mere information, når man havde en afklaring. Hvis det viste sig, at der var noget der skulle laves om på altanerne, ville ansvaret umiddelbart ligge hos Kontech.

Fra elevator-udvalget blev der orienteret om, at mulighederne for etablering af elevatorer var undersøgt nærmere. For nuværende var den eneste mulighed at lave udvendige elevatorer i gården, og det var formentlig ikke den bedste løsning. Udvalget ville derfor arbejde videre på eventuelle andre løsninger.

Fra fest-udvalget blev der orienteret om, at det nye fest-udvalg havde fået gennemført sommer/gadefesten for ca. det halve af budgettet sidste år. Udvalget ville gerne overføre det resterende til den næste sommer/gadefest, men det ville også blive taget nærmere op på den kommende generalforsamling.

Foreningens medlemmer blev igen opfordret til at skrive sig på listerne over arbejdsgrupper ved døren. Det kan oplyses, at der er nedsat følgende arbejdsgrupper med følgende tilmeldinger på generalforsamlingen. Grupperne er altid åbne for tilgang:

**Arbejdsgruppe til gadens fysik/forskønnelse:**

Anna Szanicowsica  
Day Witherspoon

**Arbejdsgruppe til gode vilkår for erhverv i gaden:**

Christian Rygaard  
Morten Ranum

**Velkomstkomite til nyindflyttere:**

Henry Macdonagh

**Festudvalget:**

Thomas Svendsen  
Adrian Christen  
Kristina Viderø  
Karina Kamph Martinsen  
Sascha Vedel  
Anne Diaksen

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

**Nærværende referat er underskrevet med NemID af dirigenten.**



## Forslag til ændring af § 24 i AB Skydebanens vedtægter

### Nuværende formulering:

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem.

### Ny formulering:

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem. En andelshaver kan kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

---

Formålet med at ændre vedtægterne er: At styrke foreningsdemokratiet

Diskussionen om, hvorvidt fuldmagter kan bruges eller ikke kan bruges til at stemme med, har været rejst på alle generalforsamlinger, hvor der har været komplicerede diskussioner og ændringsforslag til forslag. Diskussionen har ofte været hård, fordi enkelte andelshavere har haft så mange fuldmagter med sig, at generalforsamlingens drøftelser og overvejelser reelt set var ligegyldige, fordi de tilstedeværende var i mindretal i forhold til fuldmagterne.

Derfor foreslås en vedtægtsændring, der understøtter at andelsforeningen forbliver et levende demokratisk forum. Når en andelshaver kun kan stemme med sin egen stemme + 1 fuldmagt, bliver dialogen og samarbejdet på generalforsamlingerne meget mere afgørende. Systemet med 1 fuldmagt pr. andelshaver vil givetvis også fremme dialogen før og efter generalforsamlinger, fordi de to parter, fuldmagtstager og fuldmagtsgiver taler direkte sammen.

### Inspiration til dette forslag:

Erhvervsstyrelsen: Standardvedtægter for andelsboligforeninger ( 1 fuldmagt)

Andelsportalen: Standardvedtægter (1 fuldmagt)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation ABF: Standardvedtægter (1 fuldmagt)

Forslagsstiller: Frederikke Larsen, Skydebanegade 25 st.th., 1709 København V.  
Indsendt til bestyrelsen d. 1. maj 2016.

## **Forslag til generalforsamlingen om at nedsætte en arbejdsgruppe, der kigger på forholdene omkring og mulighederne for korttidsudlejning i AB Skydebanen**

### **Motivation:**

I løbet af det seneste år har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) præsenteret en mulighed for at lave vedtægtsændring, der kan muliggøre korttidsudlejning f.eks. igennem tjenester som AirBnB.

Efter dialog med bestyrelsen og ejendomsadministratoren fremsætter vi derfor et forslag, om at nedsætte en arbejdsgruppe, der skal bearbejde emnet korttidsudlejning i Skydebanegade frem mod generalforsamlingen i 2018.

Arbejdsgruppen forestilles at arbejde med de juridiske elementer af et eventuelt forslag, som f.eks. kommunal lovgivning, skatteindberetning og foreningens egne vedtægter. Oveni dette foreslås også at arbejdsgruppen kommer til at adressere problemstillinger, der måtte vedrøre fællesarealer, støjgener, klagemuligheder og lignende nabohensyn.

Det vil være vores håb, at man kunne tænke sig at deltage i arbejdsgruppen selvom man måtte have en række forbehold imod korttidsudlejning. På den måde vil et eventuelt forslag forhåbentlig kunne tage højde for et bredt udsnit af holdninger internt i foreningen.

Venlig hilsen

Gry Möger Poulsen og Frederik Gjørup Nielsen, Skydebanegade 14 1.tv

## GADENS FYSIK – Fase II

Forslag til Generalforsamlingen 2017.

**Forslag om at udvalget "Gadens Fysik" fortsætter sit arbejde – samt forslag om en ekstra bevilling på kr. 15.000.**

Ved Generalforsamlingen i 2016 blev der nedsat et udvalg – kaldet Gadens Fysik – der skulle arbejde med og komme med forslag til forskønnelse og forbedringer hvad angår Skydebanegades stikgårde ud mod gaden.

Samtidig blev der bevilget kr. 15.000 til professionel bistand.

Udvalget har gennem året arbejdet og holdt en del møder, hvor udvalget har samlet ideer og udarbejdet en overordnet plan for bedre cykelparkering i gaden, motorcykel parkering, forskønnelse og ny beplantning\* (se næste side).

Det har imidlertid ikke været muligt – indenfor rammen af 15.000 kr. – at få udarbejdet professionelle tegninger og et egentligt prospekt til videre behandling. Samtidig er det vurderingen, at den samlede udgift – selvom der er tale om tiltag der tager udgangspunkt i, at vi allerede har en meget smuk gade – vil være af en størrelsesorden, så det sikkert vil kræve et 2 eller 3-årigt rullende budget.

Vi foreslår derfor følgende:

- At der bevilges yderligere kr. 15.000.
- At der til næste års generalforsamling udarbejdes et professionelt oplæg til at etablere en "prøvegård", så alle kan se og erfare udtrykket.

Pva. Udvalget  
Thorkild Olsen

\*Udvalget arbejder med følgende fokusområder:

Projektet skal tillægge vægt og tage hensyn til den akustik, der er i stikgårdene, hvor lyden forstærkes og forplanter sig op gennem bygningerne og ind i lejlighederne. Derfor søger udvalget udelukkende at arbejde med forslag, som ikke inviterer til ophold i stikgårdene, men tværtom kanaliserer eventuelt ophold ud i gaden.

Projektet arbejder med en optimering af det stigende behov for cykelparkering i stikgårdene. Vi ser gerne, at cykelparkering og beplantning kædes sammen, således at resultatet bliver et helhedsorienteret projekt, hvor æstetik og funktion samarbejder.

Projektet fokuserer på beplantning, som kræver mindst muligt vedligehold, hvor der tages højde for lysforhold og der findes en beplantning, som blomstrer fordelt henover sæsonen.

Det er udvalgets hensigt at bruge de midler, der stilles til rådighed af samlingen til at få arkitekter til at udarbejde et forslag til en forskønnelse af stikgårdene, hvor der tages hensyn til ovenstående. På Generalforsamlingen 2018 fremlægges forslaget, økonomi og evt. tidsplan for projektets udførelse.

## FORSLAG TIL AB SKYDEBANEN – GENERALFORSAMLING 2017

### Forslag:

Holdningstilkendegivelse og ønske om opbakning til følgende: Tilladelse til opstilling af træ-terrasse / fransk altan i stueetagen – ud for terrassedøren i nr. 24, stuen. Gård vest.

### Stiller:

Thorkild Olsen, nr. 24, stuen.

\*\*

Generalforsamlingen anmodes om tilslutning til opstilling af den på billedet viste træ-terrasse. Der er tale om en enkel og æstetisk smuk løsning, da målene på den franske altan modsvarer de almindelige terrasser, der hænger over.



Terrassen er pt. nedtaget efter en mislykket proces med den tidligere Bestyrelse. Derfor denne anmodning om tilslutning i forbindelse med ny ansøgning til Gårdlaug Vest. Det forventes at gårdlauget vil bakke op om løsningen, da de har sagt ja til en lignende løsning i fælleshaven ud mod Dannebrogsgade. Inspireret af den samme enkle funktionalitet og æstetik.

Foreningen har ingen udgifter forbundet med ovenstående.

Vi er så heldige at have i udsigt, at få opsat altan i den kommende altanrunde. Vi har dog været enormt frustreret over de mange udskydelser, der har været af projektet. Vi betalte depositum i primo forår 2015 og havde i udsigt, at have en færdig altan i efteråret samme år. Projektet har været udskudt flere gange, grundet ændrede regler i Københavns kommune og lang behandlingstid hos samme, og løber altså op i over 2 år med "forventningens glæde".

Nu er de sidste godkendelser endelig gået igennem hos kommunen, og det eneste vi afventer er en opsætningsdato fra altanfirmaet. Efter samtale med en medarbejder hos Kontech, tyder det på, at det muligvis rammer ind i det byggeforbud, der er i sommermånederne i A/B Skydebanen.

Vi vil derfor gerne nedsætte forslag om, at der bliver givet dispensation til altanprojektet således, at opsætningen kan påbegyndes i juli og/eller august og blive færdiggjort uden yderligere forsinkelser.

NB. Da vi ikke har fået nogen endelig tidsplan endnu, er dette forslag kun aktuelt på generalforsamlingen d. 24/4-2017, hvis byggeriet bliver stoppet grundet byggeforbuddet.

Venlig hilsen

Emilie Zahle Türck og Kenneth Jensen, Skydebanegade 8, 2.th



# 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.”

## Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

IP: 89.186.174.109

2017-05-22 12:46:20Z

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>