



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

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

REFERAT
FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

År 2018, tirsdag den 19. juni, kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i beboerlokalet (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade, 1709 København V, og havde følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Forslag.

ooooQoooo

Formand Thorkild Olsen bød velkommen, takkede for det store fremmøde og opfordrede de fremmødte til at bevare den gode tone.

Udover bestyrelsen deltog Claes Bohn-Willeberg fra Bang & Beenfeldt, Direktør Michael Tarding og foreningens daglige administrator Tina Hald fra SWE.

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

Michael Tarding blev valgt som dirigent.

Som stemmetællere blev Denis Bowers (andel nr. 324) valgt.

Tina Hald blev valgt som referent.

Ud af foreningens 413 medlemmer var 41 repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

Vedr. dagsordenens pkt. 2 – Forslag

Forslag nr. 1. – Forslag om et samlet tagvindues- og maler-/facadeprojekt

”På Foreningens ordinære generalforsamling den 25. april 2018 blev der vedtaget en entrepris vedrørende maling af alle vinduer på gård- og gadeside samt påkrævet reparation af facader, sålbænke og gesimser.

På generalforsamlingen blev muligheden for at skifte tagvinduer og tagkuper ud drøftet, da det under behandlingen af forslaget kom frem, at flere af disse er i meget dårlig stand. Bestyrelsen fik herefter til opgave at undersøge dette forhold nærmere. Det viser sig nu – efter vores byggerådgivers nærmere eftersyn – at en stor del af vores skrå tagvinduer, loftsvinduer og tagkuper er i så dårlig stand, at en omgående udskiftning desværre er påkrævet. Der vurderes således at være risiko for skader i taget i form af omfattende fugt og råd, hvis man udskyder udskiftningen og dermed udsætter vinduerne i tagfladerne for en vinter mere.

Vi har derfor, som det blev besluttet, bedt Bang og Beenfeldt om at give os et overslag på et budget på udskiftningen af alle vinduer i tagfladerne. Budgettet for selve vinduesentreprisen anslås til 6 mio. kr., hvoraf 1 mio. kr. allerede var medregnet som en buffer i det oprindelige budget på maler- og facadeentreprisen. Den samlede pris for begge entrepriser anslås til **ca. 26,5 mio. kr.**, jf. vedlagte budget.

På dette grundlag anbefaler Bestyrelsen en udskiftning af alle vinduer i tagfladerne sammen med udførelsen af maler- og facadeentreprisen, da:

- Mange vinduer er i meget dårlig stand
- Merprisen, når arbejdet er i gang, ikke er stor
- Man fremadrettet sikrer jævnt vedligehold og ensartede vedligeholdelsesintervaller
- Man får mulighed for at registrere og optegne alle vinduerne i tagfladen
- Der spares penge til fornyet opstilling af stilladser
- Det vil give bygningerne et mere ensartet arkitektonisk udtryk
- Det vil give bedre lysforhold for taglejlighederne.

Hele det samlede projektet – dvs. den allerede vedtagne maler- og facadeentreprise og den nu foreslåede vinduesentreprise - kan gennemføres for vedligeholdelsesmidler, og Foreningen skal således ikke ud at hente finansiering til projektet.

Samlet set: Bestyrelsen anbefaler, at Foreningen af omkostnings- og vedligeholdelsesmæssige grunde gennemfører én samlet entrepris, hvori der også indgår en udskiftning af alle vinduer i tagfladerne. Dette ligger imidlertid ud over det mandat, som Bestyrelsen fik ved den ordinære generalforsamling og skal derfor forelægges Foreningens medlemmer, så de kan træffe endelig beslutning om en gennemførelse af det samlede projekt til en anslået pris af ca. 26,5 mio. kr. Hertil skal tillægges ca. 2. mio. til omkostninger til arbejdsmiljøkoordinering og byggesagsadministration.

Den endelige pris ligger først fast efter udbudsrunderen.

For en nærmere beskrivelse af projektet og et anslået budget forud for udbudsrunderen henviser vi til de vedlagte bilag, som er udarbejdet af Bang og Beenfeldt.”

Bestyrelsesmedlem Martin Pihl Jensen motiverede bestyrelsens forslag og lagde vægt på at forslaget var en udvidelse af projektet som blev vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018.

Ved den ordinære generalforsamling var bestyrelsen blevet opmærksom på at problemerne med loftsvinduerne var mere omfattende lige såvel som der også var problemer med staldvinduer og kuper, og



bestyrelsen havde derfor bedt Bang & Beenfeldt gennemgå alle vinduer/kupler i foreningen. Claes Bohn-Willerberg meddelte, at de ved nærmere undersøgelser kunne konstatere opfugtning og råd i flere vinduer, staldvinduerne var ikke egnede til opvarmet beboelse og der er utætheder i kupler. Derfor udskiftes disse vinduer til større tophængte Veluxvinduer.

Claes meddelte ligeledes at tidsplanen vil blive udvidet, da ingen entreprenører har mulighed for at sørge for det antal stilladser, det vil kræve at udføre opgaven. Der er mange projekter i gang i København, hvilket medfører at det ikke er muligt at få lovning på det antal stilladser det vil kræve at arbejde på hele ejendommen samtidig. Derfor vil projektet starte på ejendommens lige numre i Skydebanegade og hjørnerne på Sønder Boulevard og Istedgade i august 2018, hvorefter man vil gå videre med projektet i den resterende ejendom april 2019. Dette medfører ikke en ekstra udgift for foreningen da entreprenøren byder på det samlede projekt og prisen derfor låses fast.

Projektet opstartes der hvor vinduerne trænger mest til det.

Sp: Er vinduerne kun besigtiget af Bang & Beenfeldt?

Sv: Baseret på spørgsmål og nye oplysninger på den ordinære generalforsamling, rekvirerede bestyrelsen Bang & Beenfeldt til at gennemgå samtlige vinduer og kupler udefra, og kunne konstatere at en delvis udskiftning ikke var nok. Ligeledes har bestyrelsen løbende modtaget henvendelser vedr. fugtindtrængning og råd fra andelshavere med loftsvinduer. Bestyrelsen har ikke samtidigt bedt andre tekniske rådgivere om en tilsvarende besigtigelse og vurdering.

Sp: Skal de nyere Veluxvinduer som andelshavere selv har betalt og installeret også udskiftes?

Sv: Nej, alle andele med loftsvinduer vil modtage en skrivelse med et spørgeskema, hvor alder og stand på vinduer skal meddeles, således at Bang & Beenfeldt kan danne sig et overblik over hvilke der skal udskiftes og hvilke der ikke skal. De vinduer der ikke skal skiftes, vil blive fraregnet i udbudsmaterialet, og vil medføre en billigere entrepris.

Sp: Skal andelshaverne der får nye loftsvinduer selv betale for udskiftningen?

Sv: Nej, forslaget lægger op til at foreningen betaler for dette. Bestyrelsen har haft det med i deres overvejelser i forbindelse med udarbejdelse af forslaget, men har vurderet at der var en stor risiko for at forslaget blev nedstemt. Da de utætte vinduer påvirker foreningens tag, og en manglende udskiftning af vinduer vil betyde fugt og råd i tagkonstruktionen, er en udskiftning af vinduer ikke kun i de øverst boende andelshaveres interesse men i hele foreningens interesse og derfor er det ikke medtaget i forslaget.

Sp: Vil de bydende entreprenører anvende underentreprenører?

Sv: Ja, der findes ikke firmaer i Danmark der har nok malere, murere og tømrere og ikke mindst stilladser til at håndtere opgaven indenfor den fastsatte tidshorisont.

Sp: Hvordan håndteres det at der er kobber/bly i vinduesmalingerne?

Sv: Der er testet for bly/kobber i den eksisterende maling, og stofferne findes nogle steder men ikke alle. Dette medfører at håndværkerne skal beskyttes med dragter, masker mv. når de arbejder på visse vinduer, men ikke alle.

Sp: Er der andre presserende opgaver iht. vedligeholdelsesplanen?

Sv: Tilstandsrapporten er opdateret i 2018, og maling af vinduer er det mest presserende projekt.



Sp: Hvor anvendes der stilladser og ikke lifte?
Sv: Lifte kan kun anvendes på en etage ad gangen, hvor der kan arbejdes på flere etager ved brug af stillads. Ved brug af lift, vil det ikke være muligt at nå opgaven indenfor tidsfristen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og forslaget blev vedtaget med følgende stemmer;

34 stemte ja og 7 stemte blankt.

Forslag nr. 2 – Frasalg af fast ejendom

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen bemyndiges til at godkende frasalg af fællesareal – beliggende: Skydebanegade 13, st. tv.

Rummet anvendes pt. til opbevaring af netværkets server, og vil såfremt forslaget vedtages blive frasolgt med henblik på integrering med tilstødende andel.

Betingelser for bemyndigelsen:

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.

Der betales fuld boligafgift for arealet. Boligafgiften for arealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne. Fuld boligafgift for arealet pålignes fra ibrugtagning, dog senest 12 måneder efter overtagelse af arealet.

Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.

Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som en sammenlægning eller et andet forandringsprojekt måtte kræve, afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte projektet. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle Foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med disse krav samt udgifter til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor.

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.



Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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.

En andelshaver spurgte om bestyrelsen havde overvejet at udvide vaskeriet, hvilket ikke vil være muligt ved frasalg af rummet. Bestyrelsen oplyste at det vurderedes ikke nødvendigt.

Forslaget blev herefter enstemmigt og endeligt vedtaget.

Forslag nr. 3 – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 7 – Boligaftale. Nuværende formulering er gengivet i kursiv, mens formuleringen af den foreslåede nye tilføjelse iht. Bestyrelsens forslag samt ændringsforslag stillet af andelshaverne på den ordinære generalforsamling er gengivet med fed skrift.

Nuværende formulering:

”Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaf-tale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaf-tale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

En bolig skal benyttes til beboelse og må ikke benyttes til nogen form for erhverv, der medfører forøget færdsel til og fra lejligheden, støj eller andre gener. En bolig må således eksempelvis ikke benyttes til dagpleje.”

Foreslået formulering:

”Bestyrelsen og administrator kan, medmindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virk-ning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, refe-rater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder vars-ling om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Forenin-gen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil her-med være at betragte som fremsendt til andelshaveren.

Såfremt andelshaveren ønsker at modtage meddelelser digitalt, jf. stk. 1, skal andelshaveren give skriftligt samtykke til dette over for administrator og er herefter forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug herfor samt sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.



Foreningen er, uanset stk. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

En bolig skal benyttes til beboelse og må ikke benyttes til nogen form for erhverv, der medfører forøget færdsel til og fra lejligheden, støj eller andre gener. En bolig må således eksempelvis ikke benyttes til dagpleje.”

En andelshaver stillede ændringsforslag om en præcisering af formuleringen til følgende;

”Bestyrelsen og administrator kan, såfremt den enkelte andelshaver samtykker, og medmindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varslings om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren.

Såfremt andelshaveren ønsker at modtage meddelelser digitalt, jf. stk. 1, skal andelshaveren give skriftligt samtykke til dette over for administrator og er herefter forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug herfor samt sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.

Foreningen er, uanset stk. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

Det var dirigentens vurdering, at den foreslåede præcisering ikke ændrede ved indholdet i forslaget, og dirigenten valgte derefter at sætte forslaget, med ændringen, til afstemning.

Forslaget med ændringsforslag blev herefter enstemmig og endeligt vedtaget.

Forslag nr. 4. – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 24 stk. 1 - Indkaldelse mv. Nuværende formulering er gengivet i kursiv, mens formuleringen af den foreslåede nye tilføjelse iht. Bestyrelsens forslag er gengivet med fed skrift:



Nuværende formulering:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen."

Foreslået formulering:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen, jf. dog § 7, stk. 1 og 2."

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Forslag nr. 5. - Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 9, stk. 2. Nuværende formulering er gengivet i kursiv, mens formuleringen af den foreslåede nye tilføjelse iht. Bestyrelsens forslag er gengivet med fed skrift:

Nuværende formulering:

"Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, jf. § 24."

Foreslået formulering:

"Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, jf. § 24."

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

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

Godkendt af bestyrelsen og underskrevet digitalt af dirigent Michael Tarding.

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

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

IP: 89.186.xxx.xxx

2018-06-27 08:59:19Z

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>