

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

A/B Skydebanen
Ejd.nr. 460

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING i A/B Skydebanen, 1709 København V

Torsdag den 29. november 2012, kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Skydebanen. Generalforsamlingen, der afholdtes i Beboerlokalet, Skydebanegade 1, st., 1709 København V, havde følgende:

Dagsorden:

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

Der var fremmødt 64 af 412 andelshavere, heraf 50 ved fuldmagt.

Yderligere deltog Michael Tarding samt Rikke Zitawi Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Eva Madsen bød velkommen.

Vedrørende dagsordenens pkt. 1 - Valg af dirigent, stemmetæller og referent.

Michael Tarding blev valgt som dirigent og stemmetæller, mens Rikke Zitawi Pedersen blev valgt som referent.

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

Dirigenten bemærkede dog, at der tillige var fremsat et forslag om ændring af vedtægterne, jf. forslag 5. Da der ikke var mødt 2/3 (275) af foreningens medlemmer, kunne der alene ske en foreløbig vedtagelse af det fremsatte forslag 5. Hvis mindst 2/3 af de fremmødte stemte for det fremsatte forslag 5, kunne forslaget dog endeligt vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset hvor mange, der fremmødte.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 2 – Forslag

Forslag 1. Forslag til optimering af ventilation i A/B Skydebanen.

Bestyrelsen stillede forslag om optimering af ventilation i A/B Skydebanen. Forslaget gengives her i sin fulde ordlyd:

”XGF d. 29. november 2012, forslag til optimering af ventilation i AB Skydebanen.

På oplæg fra Grønt udvalg traf Generalforsamlingen i foråret 2012 beslutning om en total og samtidig udskiftning af alle foreningens ventilatorer. Ventilatorerne er kernen i det centrale udsugningsanlæg til lejlighederne.

I den efterfølgende mere detaljerede planlægning af dette projekt er der imidlertid opstået usikkerhed om de tal for strømbesparelse, som analysefasen har produceret til Grønt udvalg, og som projektarbejdet og den efterfølgende beslutningen derfor er baseret på.

Da der er tale om anslåede tal for strømbesparelser, indstiller bestyrelsen derfor til generalforsamlingen, at der på baggrund af de faktisk konstaterede tal for mulige besparelser lægges en plan for udskiftning af foreningens ventilatorer til modeller, der bruger mindre strøm.

Udskiftningsplanen tilrettelægges under hensyntagen til anlæggenes levetid, og arbejder med hel eller delvis udskiftning – nu eller over tid – alt efter, hvad de faktiske tal for mulige besparelser måtte lægge op til.

Der påtænkes samtidigt skift til klimavenlig og billig strøm på foreningens fællesforbrug. Økonomi: i stedet for en anslået udgift i størrelsesorden 1.4 mill. til udskiftning af samtlige anlæg, anvendes kun midler til skift at de anlæg, hvor det skønnes rentabelt ud fra de konstaterede muligheder for strømbesparelse ved skift til lavenergimodeller og de eksisterende anlægs levetid.

Udskiftningen af ventilatorerne forventes påbegyndt i 1. kvartal 2013.

Det indstilles, at

- 1. de faktiske tal for strømbesparelser afklares ved skift af og måling på to anlæg og,*
- 2. at der på baggrund af de faktiske tal for mulige strømbesparelser og de eksisterende anlægs restlevetid lægges en plan for udskiftning af foreningens ventilatorer til modeller, der bruger mindre strøm. Planen kan arbejde med en hel eller delvis udskiftning af foreningens park af ventilatorer – til implementering nu eller over tid.*

Bestyrelsen”

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar.

Der blev blandt andet spurgt, hvor meget foreningen egentlig sparede i strøm ved udskiftning af ventilatorerne. Formand Eva Madsen oplyste, at tallene lige nu indikerede en vis besparelse dog ikke i den størrelsesorden, som de anslåede værdier havde arbejdet med.. I spørgsmålet om ventilatorernes strømforbrug var det vigtigt at kigge på bl.a. udsugningsventilen på

badeværelset. Mange får ikke rensset denne ordentligt . Endvidere kunne manglende rensning af bioventilerne i vinduesrammen medføre, at ventilatorerne trak vakuum. I samarbejde med boligkontoret var Eva Madsen derfor også i gang med at udarbejde en vejledning i vedligeholdelse og rensning af udsugningsventilen på badeværelset, som ville blive uddelt til andelshaverne. Det blev i den forbindelse påpeget, at det er andelshaverne selv, der skal sørge for vedligeholdelse af ventiler i deres lejlighed. Hvis man havde problemer eller spørgsmål, var der dog mulighed for at spørge om hjælp på boligkontoret - dog helst om onsdagen, hvor boligkontoret ikke var lige så belagt med opgaver som de øvrige dage.

Der blev endvidere spurgt til, om bestyrelsen havde overvejet, at ventilatorerne sugede varme ud af lejlighederne, når de ikke kørte korrekt. Dette er et kendt problem, og genindvinding af varme er en mulighed, der dog vil kræve omfattende ombygning.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2. Forslag vedrørende vandspareindsats i toiletter.

Bestyrelsen stillede forslag vedrørende vandspareindsats i toiletter. Forslaget gengives her i sin fulde ordlyd:

”XGF d. 29. november 2012, forslag vedr. vandspareindsats i toiletter

På oplæg fra en andelshaver traf Generalforsamlingen i foråret 2012 beslutning om at undersøge de økonomiske og praktiske aspekter ved montering af vandspareindsatser i foreningens toiletter (såvel beboeres som fælles).

Indsatserne medfører lavere vandforbrug ved skyl i toiletterne. Da toiletterne i foreningen efterhånden er af mange forskellige typer, giver det umiddelbart et klarere billede af såvel vandbesparelse som eventuelle opmærksomhedspunkter at udføre monteringen på et mindre antal toiletter til en start. At gennemføre et pilotprojekt så at sige.

Bestyrelsen indstiller derfor til, at der i første omgang monteres indsatser i toiletterne i et antal opgange, der sidder på een vandmåler. På den måde kender vi vandforbruget før montering og kan vurdere besparelsen direkte.

Pilotprojektet forventes at kunne gennemføres for en projektøkonomi i størrelsesorden kr. 20.000, som foreningen afholder.

Montering af indsatser i toiletterne forventes at finde sted ved årsskiftet, forud for skæringsdato i vandregnskabet.

Et pilotprojekt gør det muligt at vurdere, om montering af indsatserne giver anledning til nogen problemer eller opmærksomhedspunkter. Bestyrelsen sikrer derfor, at der bliver samlet

op på observationerne omkring eventuelle problemer, ligesom Bestyrelsen opstiller overblik over de opnåede besparelser ved anvendelse af vandspareindsatserne. De indsamlede oplysninger forelægges for en kommende generalforsamling i forbindelse med beslutningen om, hvorvidt montering af vandspareindsatser skal gennemføres i alle foreningens toiletter.

Bestyrelsen”

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3. Forslag til foreningens bidrag til udskiftning til lyddæmpende ruder.

Bestyrelsen stillede forslag til foreningens bidrag til udskiftning til lyddæmpende ruder. Forslaget gengives her i sin fulde ordlyd:

”F O R S L A G

Foreningens bidrag til udskiftning til lyddæmpende ruder

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med foreningens tekniske og juridiske rådgivere om at bistå de andelshavere, som måtte ønske at udskiftet vinduesglas til nye lyddæmpende ruder.

De andelshavere der deltager i projektet, skal selv betale udgifterne til udskiftning af ruderne.

Foreningen betaler for udskiftning af et antal ruder, svarende til én prøveejlighed.

Foreningen betaler udgifterne til teknisk og juridisk rådgivning i forbindelse med projektet.

Foreningen stiller finansiering for projektet til rådighed via sine likvide midler og således, at andelshaverne kan vælge at afdrage udgifterne via et tillæg til den månedlige boligafgift, maksimalt over 12 måneder.

De samlede udgifter for foreningen vil afhænge af antallet af vinduesruder der udskiftes, men de forventes at være maksimalt 150.000 kr.

Baggrund og forudsætninger for projektet:

De andelshavere, der har vinduer mod Søndre Boulevard er stærkt generet af larmen fra det igangværende Metrobyggeri. Også andelshavere tæt på Søndre Boulevard er generet af byggepladsen. Projektet er i første række tænkt som en håndsrækning til disse andelshavere.

De nuværende vinduer mod Søndre Boulevard er i så god vedligeholdelsesstand, at det ikke vil være økonomisk forsvarligt at udskifte hele vinduet. I stedet foreslår bestyrelsen, at de enkelte andelshavere selv bekoster udskiftning af vinduesglasset til nye lyddæmpende ruder.

For at kunne vurdere om udskiftning til lyddæmpende ruder har den ønskede effekt, foreslås det, at foreningen betaler for udskiftning af et begrænset antal ruder (svarende til antallet i én lejlighed). Når disse ruder er skiftet, vil det være muligt for de øvrige andelshavere at besigtige lejligheden og individuelt at vurdere, om man ønsker at deltage i projektet.

Foreningen tilbyder at finansiere projektet. Andelshaverne, der deltager i projektet, skal selv betale udgifterne til udskiftning af ruderne, men kan vælge at afdrage beløbet over maksimalt 12 måneder. Hvis andelshaverne ønsker at benytte muligheden for en afdragsordning, skal andelshaveren underskrive en erklæring om, at manglende betaling vil kunne medføre eksklusion af foreningen.

Andelshaverne vil kunne medtage udgifterne som en individuel særmodernisering.

Det er bestyrelsens vurdering, at det vil være billigst for andelshaverne, hvis der indgås én samlet kontrakt med en glarmester om udskiftning af ruderne. Hvis projektet skal udføres som eet samlet projekt, kræver det, at projektet bliver koordineret af en teknisk rådgiver. Foreningens bidrag til projektet er, at det er foreningen, der betaler for denne koordinering. Ligeledes vil tilbuddet om finansiering igennem foreningen betyde, at foreningens administrator involveres. Foreningen betaler ligeledes denne ekstraudgift til administrator.

Bestyrelsen”

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i en længere drøftelse omkring forslaget, forslagets budgetramme, mulighederne for at få Metroselskabet til at betale for udskiftning til lyddæmpende ruder, samt generelle problemer med støj, ikke alene fra Metrobyggeriet på Søndre Boulevard, også fra de øvrige gader.

Der kan i den forbindelse nævnes følgende fra drøftelserne på generalforsamlingen:

- Formand Eva Madsen ville gerne stille sig til rådighed og som en fælles indsats rette henvendelse til ekspropriationskommissionen for at forhøre sig om mulighederne for at søge om erstatning eller lignende til de andelshavere, der var hårdest ramt af larmen fra Metrobyggeriet. Eva Madsen gjorde dog opmærksom på, at der i sidste ende var tale om individuelle søgsmål, og at man generelt måtte væbne sig med tålmodighed i relation til afgørelser fra ekspropriationskommissionen. Derfor ville bestyrelsen også gerne give andelshaverne mulighed for hurtigst muligt at iværksætte tiltag, der kunne formindske larmen.
- Formand Eva Madsen kunne oplyse, at tidshorisonten for projektet var, at udskiftning af ruderne i ”prøvelejligheden” ville blive iværksat med det samme, og herefter ville de øvrige andelshavere have en måneds tid til at besigtige lejligheden og individuelt vurdere, om de ønskede at deltage i projektet.

- Det blev understreget, at budgetrammen for projektet var i alt kr. 150.000. Der var dog i relation til budgetrammen tale om en helt øvre grænse, der var baseret på, at alle 105 vinduer mod Søndre Boulevard blev udskiftet. Hvis ikke projektet kom til at omfatte alle 105 vinduer ville omkostningerne til projektet blive mindre. I den forbindelse blev det tillige understreget, at det, som det fremgik af forslaget, var andelshaverne selv, der skulle betale for udskiftning af ruderne, mens foreningens bidrag bestod i at betale for omkostningerne til koordination af projektet samt prøvelejligheden.
- Støjproblemer på de øvrige gader, herunder særligt Istedgade, blev også nævnt. Det blev dog hertil bemærket, at andelshaverne på Søndre Boulevard ikke umiddelbart havde haft mulighed for at forudse støjproblemerne fra Metrobyggeriet ved køb af deres andele, mens man f.eks. ved køb af en lejlighed ud mod Istedgade havde haft større mulighed for at være bekendt med støjprofilen fra gaden. Bestyrelsen var dog positiv over for eventuelle støjdæmpende initiativer, ligesom bestyrelsen noterede sig, at der for nuværende særligt var et problem med et værtshus på den anden side af gade, som ikke hørte til foreningens erhvervslejere. Bestyrelsen ville derfor forsøge at tage problemet op med Københavns Kommune.
- Det blev i øvrigt bemærket, at bestyrelsen ikke ved forslaget havde bundet sig på en bestemt slags ruder. Hvis der kunne findes et billigere og bedre alternativ, f.eks. ved at opsætte forsatsruder, kunne det også være en mulighed.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Imod forslaget stemte 3, og resten stemte for forslaget.

Forslaget var herefter vedtaget med stor majoritet.

Forslag 4. Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 12, stk. 1 - Udlejning (endelig vedtagelse).

Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af følgende tilføjelse til vedtægternes § 12, stk. 1, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 23. april 2012.

Nuværende ordlyd:

”§ 12, stk. 1.

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år.”

Foreslås ændret til:

”§ 12 stk. 1.

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år før en ny fremlejeperiode kan tillades.”

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Et revideret eksemplar af vedtægterne med ændringen i § 12 lægges ud på foreningens hjemmeside www.skydebanen.dk. Såfremt man ikke har mulighed for at hente et eksemplar af vedtægterne på foreningens hjemmeside, kan man som beboer i AB Skydebanen i stedet ringe på tlf.nr. 36963000 og indtale en besked med oplysning om ens navn og adresse, samt at man gerne vil have udleveret et eksemplar af vedtægterne i sin postkasse. Herefter vil Boligkontoret snarest muligt efter sørge for at printe og lægge et eksemplar af vedtægterne i ens postkasse.

Forslag 5. Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 12, stk. 1 – Udlejning (ny tilføjelse).

Bestyrelsen stillede forslag om følgende ny tilføjelse til vedtægternes § 12, stk. 1.

Nuværende ordlyd:

”§ 12, stk. 1.

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. [Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år før en ny fremlejeperiode kan tillades] – NB! Sidste sætning forudsat endelig vedtagelse på generalforsamlingen, jf. forslag 4.

Foreslås ændret til:

”§ 12 stk. 1.

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. [Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år før en ny fremlejeperiode kan tillades]. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde, f.eks. ved dokumenteret studieophold, udstationering eller lignende give dispensation til forlængelse af fremlejeperioden til maksimalt 3 år.

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sat til afstemning. I den forbindelse bemærkede dirigenten endnu en gang, at der var tale om et nyt forslag til ændring af vedtægterne, og da der ikke var mødt 2/3 af foreningens medlemmer, kunne der således alene ske en foreløbig vedtagelse af det fremsatte forslag. Hvis mindst 2/3 af de fremmødte stemte for det fremsatte forslag, kunne forslaget dog endeligt vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset hvor mange, der fremmødte.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Eventuelt (ikke på dagsordenen).

Selvom der ikke var indsat et punkt til "eventuelt" på dagsordenen, tillod dirigenten, andelshaverne at fremkomme med eventuelle spørgsmål eller bemærkninger, inden generalforsamlingen blev hævet.

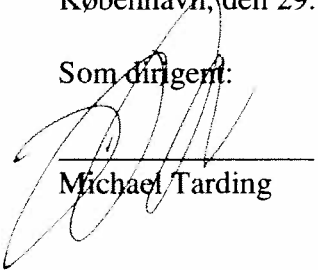
Det blev i den forbindelse blandt andet nævnes følgende:

- Mindre revner i foreningens mure som følge af Metrobyggeriet var blevet undersøgt, og der var ikke konstateret noget alarmerende. En andelshaver nævnte dog et forhold, som bestyrelsen ikke tidligere havde været gjort opmærksom på, og det ville bestyrelsen derfor følge op på.
- Nogle andelshavere var generet af cigaretrøg fra deres nabo. Formand Eva Madsen opfordrede vedkommende til at kontakte deres nabo og aftale nærmere om, at bioventilerne på vinduet skulle være lukket hos "rygeren" og åbne hos dem, der blev generet af røgen, idet hun havde erfaret, at det gav et undertryk i lejligheden hvor der ryges, så røglugten ikke spreder sig til naboledigheden.
- Der var nogle mindre problemer med lugt fra trækulsgrylle i gårdene om sommeren, og man overvejede muligheden for at rykke dem ind mod midten af gården. Det var dog noget, der skulle tages op med de små gårde.
- Der ville på et tidspunkt komme forbud om parkering på p-pladserne for elbiler, men man forventede, at der ville gå et stykke tid, før kommunen effektuerede forbuddet.

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

København, den 29. november 2012

Som dirigent:



Michael Tarding