

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 2013, mandag den 29. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt på Oehlenschlägersgades Skole i biblioteket ("Tænkeboksen"), Oehlenschlägersgade 57, 1663 København V, var uddelt til medlemmerne ved brev af 10. april 2013, og havde følgende:

**Dagsorden:**

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
3. Forslag.  
Forslag fra bestyrelsen:  
A. Endelig vedtagelse af forslag om revidering af foreningens vedtægter.  
B. Etablering af solcelleløsning til foreningens fælles strøm.  
Forslag fra medlemmer:  
(C.) Parkeringspladser på Skydebanegade.  
(D.) Referater fra bestyrelsesmøder på foreningens hjemmeside.
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af administrator og revisor.
6. Eventuelt.

Formand Eva Madsen bød velkommen, og der blev gennemført en præsentationsrunde af bestyrelsesmedlemmer og gæster på generalforsamlingen.

Udover bestyrelsen deltog advokat Arne Gottlieb og Rikke Zitawi Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Yderligere deltog revisor Carsten Ingemann Johansen fra AP Revision samt Svend Dupont Larsen og Morten Blicher fra Nykredit.

Eva Madsen foreslog advokat Arne Gottlieb valgt som dirigent og Rikke Zitawi Pedersen valgt som referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget.

Som stemmetællere blev valgt Bente Hoffman, Nikolai Klaksvig og Jacob Friis Mathiasen.

Dirigenten konstaterede, at 64 ud af foreningens 412 medlemmer var repræsenteret, heraf 32 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten herefter generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter.

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

Vedr. dagsordenens punkt 1 - Bestyrelsens beretning.

Formand Eva Madsen forelagde på bestyrelsens vegne følgende beretning:

### **Bestyrelsens beretning 2013**

*2012 har endnu engang været et travlt år for bestyrelse og drift med usædvanligt mange projekter og aktiviteter udover alle de daglige opgaver. Og vi tror egentlig, det kommer til at fortsætte sådan også i årene fremover – vi er en forening bestående af mange ressourcer stærke mennesker med stort udsyn, så det er bare naturligt.*

*Og det går godt i AB Skydebanen, det går rigtigt godt! De fleste af os bor her rigtigt længe, og vi har haft fornøjelsen af at byde mange nye naboer velkomne i året, der er gået. Priserne, som boligerne handles til, ser ud til at være inde i et stigende forløb, og lige nu er antallet af udbudte boliger i foreningen rekord-lavt. Det lægger et yderligere pres på priserne og forstærker den effekt, vi allerede ser.*

*Andelsboligmarkedet kan være vanskeligt at forstå sig på, og man skal fortsat vogte sig mange steder. Vi oplever, at det har kastet vigtig klarhed over de væsentlige sammenhænge og nøgletal, at vi har fået gennemført den analyse af foreningens økonomi, som et par beboere dannede udvalg om for snart et par år siden.*

*På samme måde er jeres ideer og kræfter ift alle mulige andre emner, der måtte optage jer, vigtige inputs til foreningens udvikling, og vi opfordrer i høj grad til, at I tager fat i os, hvis I har ideer til aktiviteter, der gavner fællesskabet. Vi skal nok hjælpe til at med at få jeres ideer modnet frem til projekter, hvis det er den vej, som energien skal tage.*

### **Gang i byggeriet**

*Og når vi taler om energi, skal vi ikke glemme at nævne alle de individuelle projekter, som andelshaverne går i gang med. Vi arbejder med alle forandringsprojekterne ud fra to faste politikker. På den ene side understøtter vi jer i at få det allerbedste ud af jeres bolig, mens I bor her, og tillader praktisk talt alle projekter, der forelægges os. På den anden side arbejder vi helt systematisk med risikostyring, idet vi sikrer, at fællesskabet får lejlighed til at formulere sine betingelser til projekterne, og at projekterne er behørigt forsikret, hvis uheldet skulle være ude.*

*Vi arbejder med en professionel byggesagkyndig ift at få det enkelte projekt inspiceret og godkendt, når arbejdet er slut, og selvom udgifterne til disse aktiviteter pålægges de andelshavere, der står for projekterne, oplever vi stor tilfredshed med ordningen. Risikoen for fællesskabet, der stammer fra, at nogen forandrer på ejendommen, bliver reduceret mest muligt – og den enkelte projektejer/andelshaver undgår problemer både under og efter byggeriet. Især i en efterfølgende salgssituation er det jo vigtigt at kunne dokumentere godkendelserne – såvel foreningens som eventuelle myndigheders – af de forandringer, der er foretaget.*

### **Blomstrende butiksliv**

Også vores erhvervslejemål er efterspurgt, vi har ikke oplevet tomgang i dem i flere år. Det er en ganske særlig ting i disse år, hvor al handel er stærkt påvirket af den finansielle situation, internethandel etc. Måske har vi her i gaden allerede skabt den "oplevelsesgade", som er svaret på alle bønner omkring butiksdød i øjeblikket, og vi kan kun sige: jo flere af jer – jo større oplevelse. Husk at understøtte de spændende forretninger, vi har i foreningen – et blomstrende handelsliv er en uhyre vigtig del af en gades karakter.

Som en helt praktisk ting vil jeg nævne, at vi pt er på vej til at finde nye samarbejdspartnere til cafe Rugbrøds lokaler på hjørnet af Sdr. Boulevard og Skydebanegade. Den adresse har allerede en attraktiv beliggenhed og bliver jo helt fantastisk, når metrobyggeriet er væk. Så hvis man kender nogen, der kan se sig selv i et samspil med os og gaden, så opfordr endelig til at tage kontakt til os i bestyrelsen.

### **Grønne projekter i Skydebanen**

Vi fortsætter det vigtige arbejde med grønne projekter i gaden og har så småt taget hul på den indledende afklaring omkring energimæssig optimering af vores vaskeri og et solcelleprojekt.

Sidste år havde vi blandt flere grønne projekter også et projekt i gang omkring implementering af vandspareindsatser i foreningens toiletter. Generalforsamlingen havde bevilget et beløb til et mindre pilotprojekt baseret på et forslag fra en andelshaver. Som led i en samlet implementering i et større antal toiletter anbefaler vores vanlige samarbejdspartner på vvs-området imidlertid ikke den udførelsesmetode, som midlerne var bevilget til men derimod en anden og væsentlige dyrere. På den baggrund har vi valgt ikke at gå videre med projektet og afstår således fra at bruge foreningens penge på vandspareindsats-løsningen.

Det betyder imidlertid ikke, at vi ikke gerne vil gøre opmærksom på løsningen som et forslag til, hvordan man for en meget beskedent investering kan spare vand i sin husholdning. Særligt for de 3 opgange, der her i 2013 som et forsøg afregner individuelt for deres faktiske vandforbrug, kunne denne løsning være interessant.

### **Tak for opbakningen**

Vi oplever meget stor opbakning til vores arbejde på samlingerne – alene det meget høje antal fuldmagter, som vi altid får fra jer, er en stor glæde, der gør det meget mere givende at engagere sig i bestyrelsesarbejdet. Måske er det en af grundene til, at vi – om I vil - også bliver i lang tid i bestyrelsesarbejdet. Kontinuiteten i arbejdet gør i hvert fald underværker for fremdriften i arbejdstilrettelæggelse, procesoptimering, projekthåndtering osv. – kort sagt vi bliver simpelthen mere effektive omkring de planer, som vi sætter os for.

Tak for jeres store opbakning til vores arbejde.

Med de ord bevæger vi os over i den lidt mere praktiske afdeling af vores beretning.

### **Kældrene**

Det danske vejr bliver varmere og vildere ligesom vejret alle andre steder, og selvom vi ikke har set meget til klimaforandringerne i første del af foråret, har vi foretaget en række ting for at være klar, når vi igen kommer til at opleve skybrud. Vi har monteret højt vandlukker på alle vores afløb i kældrene (dem, som vi kender til – tag fat i os, hvis du har afløb i dit kælderrum og ikke har drøftet det med os) samt opgraderet set-uppet omkring vores grundvands-

*pumper. Kommunen har lovet at åbne til havnen tidligere, hvis byen kommer i problemer, og også fra myndighedernes side arbejdes der aktivt med faskine-projekter osv.*

*På trods af alle disse anstrengelser kan vi imidlertid få vand i kældrene igen. Vi skal derfor sikre os, at vi får givet de vigtige beskeder videre. Udgangspunktet er, at alle sikrer egne ejendele. Du skal derfor sørge for, at din forsikring dækker ift de effekter, som du vælger at opbevare i dit opbevaringsrum i kælderen. Sørg for, at dine ting er hævet fra gulvene i kældrene. Stil dem op på paller, så vi kan minimere omfanget af eventuelle fremtidige skader. Det er også vigtigt, at dine effekter ikke berører væggene i kældrene og, at gulvene ikke tildækkes af pap, tæpper og lign. Der må som hidtil ikke opbevares planter eller tørres tøj i kældrene.*

*Og hold kælder- og loftsgange fri for ting og sager. Det er til stor gene for alle, hvis ikke reglerne bliver overholdt, og desuden udgør effekter på gangene en væsentlig brandfare, som i værste fald kan have fatale konsekvenser.*

*Hold altid døre og vinduer til kældrene helt lukkede, så rotter og andre ubudne gæster ikke kan komme ind. Danmark har europa-rekord i indbrud – respekter reglerne om at holde lukket til hoved- og køkkentrapper.*

### **Trafik i Skydebanegade**

*Rigtigt mange bilister vælger at køre mod ensretningen i gaden, og vi har haft held til at få kommunen til at supplere skiltningen med et højresving forbudt-skilt synligt for bilister på Sdr. Boulevard i retning mod Enghave. Vi håber, det kan lægge en dæmper på fænomenet.*

*Parkering er et kapitel for sig og selvfølgelig ikke nemt i årene her, hvor metroaktiviteterne har inddraget mange pladser. Vi genopfrisker kort, at da Skydebanegade har status af lege/opholdszone, må du kun parkere inden for de opmærkede båse. Og i Skydebanegade bakkes der op i båsene.*

*Danmarks statistik byder på interessante tal på dette område. Jeg kan afsløre, at København V nu er den bydel, hvor forholdsmæssigt flest husstande råder over en bil (tidligere havde Frederiksberg C denne placering). I København V har over halvdelen af alle husstande nu rådighed over egen bil.*

*Hver eftermiddag skal vi derfor finde pladser til noget, der ligner 200 biler. Alligevel er det de samme fem, der hele tiden holder på de brolagte forhøjninger!*

*Lad nu være, ikk? Spørg dine naboer, hvor de finder pladser. Lad være at parkere på de brolagte forhøjninger – du blokerer adgangen for de redningskøretøjer, der skal kunne komme til i stikgaderne i tilfælde af brand. Samtidigt trykker du stenene i brolægningen, så vi skal bruge penge på at lægge dem om.*

### **Skrald:**

*Hvert år bruger vi mange penge på at komme af med skrald, men der er ingen grund til at smide flere penge efter skraldet end højest nødvendig. Også i år skal vi derfor minde hinanden på, hvordan det nu er det med skrald, for vi kan i høj grad blive dygtigere. Husholdningsaffald skal i skraldetankene i aflukkede poser. Storskrald skal i storskralderummene, følg sorteringsanvisningerne på væggene. Især pap skal foldes og lægges i papcontainerne dernede. Hvis containeren er låst, så brug nøglen, der hænger i en wire langs containerens venstre side. Overhold retningslinjerne – det modsatte er et problem for naboerne til tankene, der ind imellem døjer med lugtgener, og for fællesskabet, der skal dække omkostningerne til den forkerte sorteringsadfærd. F.eks. koster aflevering af usorteret pap – det kan være en fyldt papcontainer med bare en enkelt pizzabakke i - ekstra kr. 1.000 pr. container. Vi får hentet 14*

*papcontainere ved hver tømning – og der er kun et sted at sende regningen hen...*

*Vi har alle sammen alle chancer for at gøre det her rigtigt – hvis man har meget affald, f.eks. fra en gennemgang af opbevaringsrum, et byggeprojekt el. lign., så kom ned og tal med Boligkontoret på forhånd, så låner vi dig containere. Og husk, byggeaffald kan vi ikke aflevere til renovation, derfor skal du altid selv køre det på genbrugspladsen. Der er ingen undskyldninger – men hvis vi skal nå et andet sted hen med det her, kræver det, at alle er med. Så lad os stramme op og gøre tingene rigtigt – og hjælp de naboer, der ikke lige fik hørt det her til at gøre det samme.*

## **Metro**

*Helt kort om selve byggeriet oplyser metroselskabet, at etablering af slidsevæggene nu er ved at være tilendebragt, og næste fase af byggeriet står foran sin start. Forude venter delvis lukning af skakten, og metroselskabet forventer, at denne periode varer ca. 3-4 måneder. Den første del vil være mere støjende end den anden del af denne fase.*

*Fra maj til september skal entreprenør fjerne de betonvægge, der har fungeret som styrramme for udgravningerne. I samme forbindelse fjernes de øverste meter af jorden i selve skakten for at gøre plads til støbning af skaktens toplade ("låget").*

*Fra oktober og frem udlægges der armeringsjern til støbning af skaktens overflade. Disse armeringsjern svejses og bindes sammen med de frilagte armeringsjern i de afstivende vægge. Derefter bliver toplade og vægge sammenstøbt. Støjniveauet ved denne proces forventes at være lavere end under støbningen af de afstivende vægge. Der vil dog forekomme periodevis støj fra svejsning, og desuden vil der være øget lastbilkørsel til og fra byggepladsen i forbindelse med selve støbningen.*

*Vi fortsætter dialogen med metroselskab og tilsynsmyndighed for at sikre den fornødne fokus på overholdelse af de regler, som er til for at beskytte os som borgere. Vi opfordrer fortsat til, at I retter henvendelse til metroselskab og tilsynsmyndighed, hvis I bemærker overskridelse af reglerne for arbejdet.*

*Projektet omkring implementering af støjdempende vinduer, som vi vedtog primært til støtte for de, der er plaget af støj fra byggeriet, afvikler besigtigelser af prøveejlighed de kommende to uger. Benyt jer endelig af muligheden, hvis I er interesserede i at deltage i dette projekt.*

## **Mægling**

*I det hele taget er støj jo et fænomen, som der er et stadigt stigende fokus på – og det ikke for det positive. Der er efterhånden almindelig enighed om, at støj er sundhedsskadeligt, og det gælder især hvis det forhindrer os i at få vores søvn. Derfor har både Miljøstyrelsen og Københavns Kommune støjhandleplaner – og derfor arbejder vi i AB Skydebanen for aktivt at reducere støj.*

*I den sammenhæng oplever vi stigende anvendelse af de arbejds møder, som vi tilbyder naboer her i foreningen, der har vanskeligt ved at nå hinanden i en nødvendig dialog omkring omlægning af vaner og støjmønstre. Hvis jeres fælles snak om at finde de vaner, der fungerer for alle, er gået på grund eller er på vej til det, så tag fat i os. Vi har gode erfaringer med at få talt mulighederne igennem og finde de aftaler mellem parterne, der kan virke på den lange bane.*

*Og lad os lige i sammenhængen her minde om, at sommertid også er ferietid. Vis hensyn til dine naboer og undlad at støje – værn især om det gode naboskab i de tidlige morgentimer og sent på aftenen. Tænk f.eks. over, hvor lydt der er, når du færdes på opgangen. Giv dine na-*

*boer en chance for at nyde deres ferie, hvis du selv skulle være knapt så heldig. Tag den hyggelige morgensludder med ungerne, når I er kommet ned på gaden ikke i opgangen – og gå i byen med dine gæster, når klokken nærmer sig, at der skal være ro for de, der skal op på arbejde næste dag.*

### **Altaner**

*Altanrunde II er godt i vej. Vi har godkendt de første altaner, og tidsplaner samt praktisk info omkring arbejdet er hængt ud til orientering for alle. Vi ønsker et tidligt til lykke til de 19 nye altanejere og en god sommer ude på de flotte, nye altaner.*

### **Restancer**

*Vi kan her i beretningen ikke få gjort nok ud af at understrege vigtigheden af at få betalt sin boligafgift m.v.. Det er foreningens grundlæggende indtægt, der skal drive al den aktivitet, vi aftaler indbyrdes. Der er desværre nogle få, som er dårlige betalere, og vi har været nødt til at skærpe kravene over for dette. Alle andelshavere skal sørge for betaling af deres boligafgift ved opkrævningen. Hvis man ikke kan betale sin boligafgift, skal man kontakte administrationen – det er aldrig en løsning bare at lade være at betale.*

### **Driftsorganisationen**

*Driftsorganisationen fortsætter sit arbejde med fokus på de indsatser, hvor vi hver især ansvar og kompetence. Målet er i et godt arbejdsmiljø at levere effektiv drift af høj kvalitet.*

*Hvis I vil have fat i driften, er Brian klar på Boligkontoret alle dage fra 8.00-9.00 bortset fra torsdag. I kan også ringe og efterlade besked på det sædvanlige tlf.nr. 36963000. Hvis Brian ikke lige kan tage tlf., når du ringer, ringer han hurtigt tilbage på din tlf.besked. Du kan endvidere som vanligt kontakte både drift og Bestyrelse pr. mail – vi svarer som regel dagligt og jo i hvert fald senest indenfor 3 arbejdsdage. ([bestyrelsen@skydebanen.dk](mailto:bestyrelsen@skydebanen.dk) og [kon-tor@skydebanen.dk](mailto:kon-tor@skydebanen.dk))*

*Niels har vi aftalt at give arbejdsro til sine mange gøremål, der kun kan nås, hvis han får lov at arbejde uden for mange afbrydelser. Aftalen omkring de fysiske og praktiske indsatser på ejendommen er derfor, at Niels kun opholder sig på værkstedet til pauser osv., ellers når vi ikke i bund med tingene. Tag derfor fat i Brian, hvis du vil i kontakt med os om forhold på ejendommen, så skal vi nok nå det hele.*

*Vores fortovsstrækning på begge sider af Skydebanegade fra Istedgade og til Sdr. Boulevard samt vejen holdes af Københavns Kommune, dog skal vores restauratører og stادهoldere holde rent på udearealerne omkring deres lejemål. Resten er vores egen indsats, og jeg vil gerne opfordre til, at vi hjælper vores gode folk.*

*Der er i øjeblikket mange cykler parkeret uden for stativer og kældre, og de hindrer vores driftsarbejde og lægger en alvorlig dæmper på det æstetiske udtryk, som vi arbejder på at få frem i samspillet mellem en velholdt ejendom og rene omgivelser.*

*Det vil vi gerne gøre noget ved og opfordrer derfor alle til at stille cykler i de eksisterende stativer eller i kældrene. Og venligst kun der. Christiania-cykler stilles diskret i forbindelse med stativerne – ikke ved opgangsdørene.*

*Jeg vil sige mange tak til vores driftsfolk for jeres store indsats – både i det daglige, når det står ned med vand såvel fra himlen som fra overboer, når der har været fester etc. etc. Og jeg vil opfordre til, at vi alle sammen i 2013 tænker en ekstra gang over, hvordan vi kan værne*

*om de arbejdsvilkår, som vi tilbyder vores ansatte her i foreningen.*

### **De små gårde**

*Forude venter et halvt års herligt udeliv, og vi har hængt opslag ud om livet i de små gårde. Her finder I svar på de fleste spørgsmål, der måtte melde sig om, hvordan det nu er, at vi bruger og påskønner vores fantastiske udemiljø. Vi vil gerne her slå et slag for hensyntagen i almindelighed og for adfærd omkring støj og oprydning i særdeleshed.*

*Lad være at støje i ydertimerne, gå f.eks. hellere i Skydebanehaven, hvis det er tidlig morgen. Dette miljø er en regulær legefacilitet med beboelsen trukket tilbage fra selve legeområdet. Og træk indenfor fra altaner og gård med dine gæster, kl. 22.00 i hverdage, og måske et par timer senere i weekender.*

*Ryd op efter dig selv – husholdningsaffald skal i lukkede poser og i skraldesugene – ikke i de opstillede kurve. Efterlad ikke noget spiseligt, København har rotter.*

*Ryd op efter dine børn. Sandkasser skal være lukkede, og legeredskaber lagt på plads, når I forlader gården.*

*Udbetaling til gårdene af det årlige budget finder sted på baggrund af gårdmøde og budget opstillet af mødet. Vi har besluttet ikke længere at imødekomme ansøgning om indkøb af sandlegetøj, udendørs legetøj m.v. En større mængde af den type genstande har ligget spredt ud i de små gårde samt de store anlæg gennem vinteren og formodes derfor at være stort set uden betydning.*

*Vi kan se, at de større ting, der indkøbes, heller ikke alle steder kommer ind for vinteren og bliver taget hånd om. Måske er det udtryk for, at man "hellere må bruge sit budget", og at der derfor i nogle gårde måske bliver købt ting ind, der ikke var strengt nødvendige. Vi har med den tanke ikke nødvendigvis ramt alle årsagerne, men vi bakker ikke op om spild, så vi forsøger at køre videre med en retningslinje om, at man fremover kan overføre sit budget således, en gård kan spare op til større ting. En gård kan i alt spare sit budget op over 3 år.*

*Husk i den sammenhæng, at deciderede installationer, som sandkasser, gyngestativer m.v. behandles som små-installationer og kun kan opstilles i en given placering, hvis naboerne til placeringen ikke har indvendinger. Bestyrelsen gennemfører nabohøring.*

*Hvis vi ser lidt frem, tegner vores agenda for 2013 sig sådan her:*

### **Foreningens udendørsarealer:**

*Vi arbejder videre med vores udendørs arealer og de mere æstetiske sider af livet i gaden: mere grønt og måske anderledes lyssætning etc. i områderne. Aktiviteterne er relativt dyre, så vi må konstatere, at Rom og AB Skydebanen ikke er bygget på en dag.*

### **Flere grønne projekter**

*Som nævnt bliver 2013 rammen om flere grønne projekter, idet det er et fokusområde for os hele tiden at være fremme med de grønne projekter, der indebærer interessante gevinster – det være sig såvel miljømæssige som økonomiske – og som markerer foreningen for den udstrakte hensyntagen til miljø og mennesker, som altid har kendetegnet os.*

*I opgangene 25, 27 og 29 afregner hver husstand individuelt for deres faktiske vandforbrug, hvor alle øvrige som hidtil afregner kollektivt. Der er aflæsning af første kvartals forbrug i indeværende uge – det skal blive spændende at se hvilken effekt, det har for forbruget hos*

vores projektopgange, at man nu ved, man skal betale for præcis det vand, man selv forbruger.

Derudover vil vi kort omtale 1. etape i vores arbejde med opgangene, hvor vi denne gang har lagt op til at få udbedret eventuelle pudsskader samt ikke mindst få renoveret gadedørene, så de fungerer korrekt og også i deres fremtræden understøtter vores flotte ejendomme. Farver, form osv. på tingene ligger helt fast for vores ejendomme, så det bliver et spørgsmål om sine steder at skifte dørpumperne, ligesom mange af dørene skal rettes op og alle skal males.

### **Tak til alle de gode kræfter**

Sædvanen tro holder vi vores store sommerfest 3. lørdag i august, så det bliver i år den 17. august, hvor vi får lejlighed til at ønske hinanden godt tilbage fra sommerferie og tage fat igen. Vores dygtige festudvalg har påtaget sig det store arbejde endnu engang.

Vi ser sikkert også igen i år et flot Halloween-arrangement, og jeg skulle kende Pusterummet dårligt, hvis de ikke også i 2013 stiller op med et herligt nisselandskab med skønne trykknapper til alle de små kolde fingre.

Og apropos små fingre, så skal vi huske at lykønske hinanden med, at arrangementsfamilien har fået en lille ny: Børnefestivalen, som vi afvikler på lille scene i gård øst. Arrangementet, der giver alle vores børn en mulighed for at optræde med musik, dans og gøgl, løber denne gang af stablen d. 2. juni. Kom og vær med, der er lagt op til et brag af et program, og så bliver det jo fantastisk vejr den dag ☺

Og sidst men ikke mindst – det er så yndigt at følges ad – vi har jo sølvbryllup i år. D. 24. oktober kan vi fejre foreningens stiftende generalforsamling for 25 år siden, og det kan vi love, at vi gør med maner. Arrangementet er selvfølgelig en overraskelse....

Herfra skal lyde en rigtigt stor tak til alle jer, der tager jer tiden til at gøre vores sted til noget helt, helt særligt. Det er ikke mindst takket være jer, at AB Skydebanen er den smukke og varme oase her midt i den store by, som alle taler så meget om. Tusind tak for jeres engagement i udvalg, klubber, fester etc.

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

God generalforsamling og tak for opmærksomheden.

Beretningen blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende hovedpunkter:

- Erhvervslejemålet Sønder Boulevard 30, st. tv. var blevet tomt og skulle genudlejes. I forhold til hvilke lejere, man skulle have ind, var der en del både juridiske og nabo-retslige hensyn at tage, og bestyrelsen ville derfor ikke genudleje det til restauration, cafe og lignende. Bestyrelsen var opmærksom på, at nogle af foreningens beboere havde været generet af larm fra de tidligere lejere. Dette blev der som i andre sager, hvor foreningens erhvervslejere ikke overholdt aftalte retningslinjer, taget hånd om.
- Bestyrelsen blev opfordret til tage en drøftelse med øvrige handlende i gaden omkring problemer med passage på fortovet i åbningstidene. Bestyrelsen tog opfordringen til efterretning.
- En af nabeforeningerne havde fået tilladelse af Københavns Kommune til, at der blev opstillet materiel fra deres altanfirma i Skydebanegade, og det var grunden til, at der stod materiel fra et andet altanfirma i gaden.



- Bestyrelsen blev opfordret til at ansætte en ekstra mand i foreningens driftsorganisation til at udføre gårdmandsarbejde. Bestyrelsen tog opfordringen til efterretning.
- Bestyrelsen blev opfordret til at opsætte flere cykelstativer i stikgaderne. Formand Eva Madsen oplyste, at der allerede var et projekt i gang omkring cykler, men opfordrede indtil videre foreningens beboere til at bruge de cykelstativer, der allerede var opsat.
- En af foreningens opgange havde haft problemer med væggelus, og der blev spurgt til, om der snart kunne ses en ende på det. Bestyrelsen håbede, at det var tilfældet, og der blev omgående sat ind over for problemet, når det opstod. Bestyrelsen ville dog overveje muligheden for at indhente fuldmagter fra opgangens beboere til at kunne låse sig direkte ind i lejlighederne, f.eks. når beboere var på ferie, således at bekæmpelse kunne iværksættes med det samme.
- Bestyrelsen gjorde i sin beretning opmærksom på løsningen med vandspareindsatser i toiletterne. Der ville ikke blive gennemført pilotprojekt eller anden fælles projektaktivitet omkring denne løsning, men den kunne uanset det være interessant som et bud på, hvordan man sparer vand i sin husholdning. En del mente, at de lavtskylende toiletter kunne forårsage forstoppelse i faldstammerne, og bestyrelsen påtog sig at indhente en udtalelse fra foreningens byggesagkyndige.
- Der blev spurgt til, om bestyrelsen i forbindelse med projektet om maling af yderdøre mm. havde overvejet samtidig at igangsætte istandsættelse af opgangene. Formand Eva Madsen oplyste, at der var afsat et vist beløb til projektet i budgettet, så det afhæng af, hvor høje de øvrige poster i projektet beløb sig til. Der var blandt andet mange steder, hvor det var nødvendigt at udskifte dørpumperne, og det var en tung post i det samlede budget pr. dør. Bestyrelsen tog dog forespørgslen til efterretning og var opmærksom på, at der var et ønske om at igangsætte denne "2. etape" af projektet. Efter opfordring fra en andelshaver gjorde bestyrelsen endvidere opmærksom på, at man ikke skulle sætte sten og lign. i dørene (for at holde dem åbne), da det ødelagde dørpumperne og øgede risiko for uønsket besøg.

### **Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.**

#### Vedr. dagsordenens punkt 2 - Forelæggelse af årsregnskabet og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.

Revisor Carsten Ingemann Johansen fra AP Revision gennemgik regnskabet for 2012, der i forvejen var udsendt til medlemmerne.

Carsten Ingemann Johansen gjorde opmærksom på, at der var tale om et revideret regnskab, og at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Der var sket en enkelt ændring i regnskabspraksis siden sidste regnskab. Foreningens ejendom blev nu indregnet til dagsværdi pr. statusdagen mod tidligere anskaffelsespris. Dette var sket på opfordring fra sidste ordinære generalforsamling for, at ejendommen blev indregnet til en mere retvisende værdi.

Ved gennemgang af resultatopgørelsen blev det bemærket, at der var brugt væsentligt mindre på "diverse projekter" end budgetteret. Dette skyldes blandt andet, at omkostningerne til pilotprojektet omkring individuelle vandmålere havde måttet afvente skæringsdato i "vandåret" og derfor først blev faktureret efter årsskiftet. Endvidere har bestyrelsen i deres arbejde med ventilationsprojektet kunnet konstatere, at det - i stedet for den anslåede udgift i størrelsesordenen 1.4 mio. til udskiftning af samtlige anlæg - kun var nødvendigt at anvende midler til skift

af de anlæg, hvor det kunne skønnes rentabelt. Projektindsatsen havde derfor taget en stor besparelse hjem på dette projekt således, det altså var det der lå til grund for mindreforbruget på projektet. Denne status blev også forelagt og godkendt på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 29. november 2012.

Revisor Carsten Ingemann Johansen bemærkede endvidere, at der i forhold til regnskabet for 2011 havde været omkostninger i forbindelse med omprioritering af foreningens lån.

På side 11 fremgik andelskroneberegningen. Bestyrelsen foreslog andelskronen fastsat til 24.335.

Der var tale om et mindre fald i forhold til sidste års andelskrone (fra 24.600), hvilket hovedsageligt skyldtes et negativt fald i foreningens swapaftale samt omprioriteringsomkostningerne.

Regnskabet for 2012 blev sat til debat, som ikke resulterede i yderligere spørgsmål og svar.

Bestyrelsen havde også inviteret Svend Dupont Larsen og Morten Blicher fra Nykredit til at foretage en gennemgang af aktiviteterne i foreningens samarbejde med Nykredit i 2012. Inden regnskabets godkendelse fik Svend Dupont Larsen og Morten Blicher derfor ordet. Et eksemplar af Svend Dupont Larsen og Morten Blichers powerpoints kan hentes på foreningens hjemmeside: [www.skydebanen.dk](http://www.skydebanen.dk).

Efter gennemgang af aktiviteterne i foreningens samarbejde med Nykredit i 2012 oplyste en andelshaver, at vedkommende havde fået afvist en forespørgsel om låneomlægning med den begrundelse, at foreningen havde for meget gæld. Svend Dupont Larsen og Morten Blicher bemærkede i den forbindelse, at foreningen havde en rigtigt sund økonomi, men at flere pengeinstitutter misforstod konstruktionen i foreningens økonomi, blandt andet ved at de alene kiggede på foreningen gæld og ikke de obligationer, som foreningen også var i besiddelse af.

**Herefter godkendte en enstemmig generalforsamling regnskabet for 2012 med en andelskrone på 24.335.**

Efterfølgende gennemgik Carsten Ingemann Johansen budgettet for 2013, som var medtaget i regnskabet på side 25 og 26.

I budgettet for 2013 havde bestyrelsen foreslået en stigning i boligafgiften på 3 procent pr. 1. juni 2013.

Budgettet blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende hovedpunkter:

- Ved spørgsmål til driften af Skydebanegade 1, st. (foreningens beboerlokale), hvor man havde budgetteret med et underskud, blev det bemærket, at der i tidligere år havde været negativ drift på lokalet, så bestyrelsen havde ud fra et forsigtighedsprincip valgt at budgettere med et mindre driftsresultat end i regnskabet og budgettet for 2012.
- Ved spørgsmål til hvorfor foreningens formand, Eva Madsen, var blevet ansat som administrativ medarbejder på kvart tid i foreningens driftsorganisation i stedet for den tidligere konstellation, hvor der var ansat en ekstern fuldtidsmedarbejder i organisationen, blev det bemærket, at foreningen i forbindelse med den tilbundsgående omstrukturering af den gamle driftsorganisation (med 4 fuldtidsansatte) havde fået chancen for at mande op med de rigtige kompetencer i forhold til ansvar og opgaver. Da Brian er

interesseret i ansættelse på halv tid, har bestyrelsen derfor ved den nuværende løsning haft held til at skabe en ny driftsorganisation på under halv størrelse af den foregående. Og organisationen besidder nu ydermere præcis de rigtige kvalifikationer samlet set (hvorfor der også er helt andre rammer end tidligere for den tid, der medgår til at implementere foreningens aktiviteter, samt ikke mindst mulighed for en meget selektiv anvendelse af dyre eksterne rådgivertimer). Sigtet er, at foreningens medlemmer for så lav en udgiftsramme som muligt skal have effektiv ejendomsdrift af høj kvalitet og, at AB Skydebanen til enhver tid er en ansvarlig arbejdsgiver. Det blev også understreget, at bestyrelsen udelukkende varetager den daglige ledelse af foreningen efter de af generalforsamlingen udstukne retningslinjer, og at al aktivitet i driftsorganisationen således også er direkte afledt af bestyrelsens mandat (den samlede bestyrelse godkender al implementering og oplyses aktivt om alle økonomiske dispositioner i driftsorganisationen hver uge). Dirigenten kunne tilføje, at der blandt allerstørste foreninger som f.eks. AB Skydebanen på grund af det meget store arbejdspress efterhånden er mange, der har formænd og/eller bestyrelsesmedlemmer, der på fast daglig basis skal løfte diverse opgaver forbundet med at drive og administrere ejendom og derfor er ansat i forskellige roller.

**Herefter godkendte en enstemmig generalforsamling budgettet for 2013 med en boligafgiftsstigning på 3 % pr. 1. juni 2013.**

Vedr. dagsordenens punkt 3 – Forslag.

Forslag fra bestyrelsen:

#### **A. Endelig vedtagelse af forslag om revidering af foreningens vedtægter.**

Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af forslaget om revidering af foreningens vedtægter, der med to ændringsforslag blev foreløbigt enstemmigt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 20. marts 2013.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende hovedpunkter:

- En andelshaver mente, at man tidligere ikke havde kunnet sidde i bestyrelsen og samtidigt være ansat i gaden og ønskede derfor dette tilføjet til vedtægterne. Dirigenten bemærkede, at det ikke var muligt, idet dette skulle have været fremsat som et ændringsforslag efter vedtægternes forskrifter herom.
- Vedtægternes § 7, stk. 2 blev drøftet, herunder det ændringsforslag, der var blevet foreløbigt enstemmigt godkendt på den forudgående ekstraordinære generalforsamling. I den forbindelse blev det understreget, at det, man søgte at hindre ved bestemmelsen, netop var erhverv, der gav anledning til støj og færdsel på opgangene, men at f.eks. internetbutikker eller lignende ikke var noget problem.

Herefter blev forslaget sat til afstemning. Dirigenten bemærkede, at der blev stemt om det samlede forslag til revidering af vedtægterne, inklusiv de to ændringsforslag, der blev foreløbigt enstemmigt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 20. marts 2013. Idet forslaget var foreløbigt enstemmigt vedtaget, kunne forslaget nu endeligt vedtages på generalforsamlingen med mindst 2/3 flertal, uanset fremmøde.

**For forslaget stemte alle fremmødte, bortset fra 2, der undlod at stemme. Forslaget blev**

## **således endeligt vedtaget.**

Et eksemplar af de reviderede vedtægter vil være tilgængeligt på foreningens hjemmeside: [www.skydebanen.dk](http://www.skydebanen.dk).

-----

## **B. Etablering af solcelleløsning til foreningens fælles strøm.**

Bestyrelsen stillede forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at etablere solcelleløsning til produktion af strøm til anvendelse i foreningens fællesforbrug. Det forventede investeringsomfang til etablering af solcelleløsningen er i størrelsesordenen kr. 400.000,00 (anlæggets pris). Projektets gennemførelse forudsætter, at besparelsen i betaling af el skal kunne betale investeringen tilbage på 10 år eller derunder. Projektet vil som vanligt ske under inddragelse af faglig rådgivning, hvor nødvendigt.

Baggrunden for bestyrelsens fremsættelse af forslaget var, at det fortsat er meget fordelagtigt at etablere solcelleløsninger til produktion af strøm. De fordelagtige betingelser er imidlertid under stadig reduktion, og den nuværende situation forventes således ikke at vare ved.

Bestyrelsen ønskede derfor at undersøge generalforsamlingens holdning til, at bestyrelsen igangsætter et projekt med etablering af solceller for at kunne drage fordel af de nuværende fordelagtige betingelser.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende hovedpunkter:

- Det blev understreget, at man ved vedtagelse af forslaget alene gav bestyrelsen mandat til at gå videre med forarbejdet til et projekt med etablering af solceller. Et endeligt projekt med nærmere budgetramme, finansiering mm. vil således blive forelagt på en ekstraordinær generalforsamling. Indtil videre forventede bestyrelsen således alene, at der skulle bruges et antal rådgivningstimer på forarbejdet. Budgetrammen på de kr. 400.000 var et overslag over anlæggets pris. De kr. 400.000 var afsat i budgettet for 2013, og man forventede derfor ikke, at et endeligt forslag om etablering af solceller ville lægge op til en boligafgiftsstigning.
- Bestyrelsen var opmærksom på, at der skulle tages hensyn til loftslejlighederne samt det æstetiske udtryk på taget.
- En andelshaver spurgte, om bestyrelsen havde overvejet muligheden for eventuel overgang til timeafregning af strøm og mulighed for at aftage strøm fra vedvarende energikilder. Bestyrelsen havde allerede undersøgt to målerkoncepter fra Modstrøm og North Q, og de var dyre enten i drift eller i etablering. Hertil havde bestyrelsen vurderet, at der kan ligge en national løsning (som så selvfølgelig afhænger af DONGs udrulningstid) i en ikke så fjern fremtid, hvorfor bestyrelsen ikke for nuværende ville anvende midler på etablering af timeafregning af el. Bestyrelsen arbejder dog videre med afklaring af hvilket leverandørvalg, foreningen bør foretage, for at kunne aftage strøm fra vedvarende energikilder i størst mulig udstrækning - givet det hensyn til hensigtsmæssige afregningspriser, der også skal tages.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev vedtaget med stor majoritet.**

Forslag fra medlemmer:

**(C.) Parkeringspladser på Skydebanegade.**

Stine Rasmussen, Skydebanegade 26, 2. th., stillede følgende forslag vedrørende parkeringspladser på Skydebanegade:

*Forslaget lyder på at få generalforsamlingens opbakning til at tage kontakt til Københavns Kommune vedr. optegning af individuelle parkeringspladser på Skydebanegade for at udnytte den forhåndenværende sparsomme plads bedst muligt.*

*Dette foreslås af 2 årsager:*

- 1) Generelt parkeres så én bil optager op til tre mulige parkeringspladser.*
- 2) De nuværende "optegninger" med brosten udnytter ikke al pladsen, da det er muligt med nutidens minibiler at parkere uden for optegning men uden at holde på de brostens belagte holdepladser. Dette er i dag ikke "lovligt" og honoreres med en parkeringsafgift på 510 kr.*

*Undertegnede vil gerne stå for kontakten til de nødvendige instanser sammen med andre interesserede andelshavere.*

*Stine Rasmussen  
Skydebanegade 26, 2. th.*

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende hovedpunkter:

Bestyrelsen forudså, at en eventuel individuel optegning af gadens parkeringspladser ville blive udført i hvid refleksmaling og rejste derfor en bekymring ift til konsekvenserne for det mere æstetiske udtryk, som man havde fået frem ved valget af brolægning og anvendelse af sten til markering af parkeringsarealet. Bestyrelsen havde derfor et ændringsforslag til forslaget. Bestyrelsen foreslog, at et eventuelt ja til forslaget blev betinget af, at en individuel optegning af pladserne blev lagt i sten.

En andelshaver bemærkede, om man, henset til at det er metroselskabets skyld, at der er færre pladser, ikke kunne få metroselskabet til at lave en midlertidig løsning med optegning, som fjernes igen, når metrobyggeriet er færdigt.

Forslaget samt bestyrelsens ændringsforslag blev sat til afstemning, således at der først blev stemt om forslaget med bestyrelsens ændrings, og efterfølgende det oprindeligt fremsatte forslag.

I den forbindelse bemærkede Stine Rasmussen, at hun i tilfælde af vedtagelse af bestyrelsens ændringsforslag ikke ønskede at stå for kontakten til de nødvendige instanser, idet hun var enig med bestyrelsen i, at det formentlig ikke var rentabelt.

**Forslaget med bestyrelsens ændringsforslag blev forkastet.**

**Forslaget uden bestyrelsens ændringsforslag blev ligeledes forkastet.**

-----

#### **(D.) Referater fra bestyrelsesmøder på foreningens hjemmeside.**

Kathe Weidemann, Skydebanegade 24, 4., stillede følgende forslag vedrørende referater fra bestyrelsesmøder på foreningens hjemmeside:

*Forslag til behandling på den ordinære generalforsamling i AB Skydebanen mandag den 29. april 2013.*

*At referaterne fra bestyrelsesmøderne bliver lagt ud på foreningens hjemmeside Skydebanen.dk*

*Begrundelse: Frem til 2008 til bestyrelsesreferaterne lagt ud på hjemmesiden. Det vil være fint at gøre dette, da det giver andelshaverne god indsigt i, hvad der rører sig i foreningen og i hvilke emner bestyrelsen aktuelt beskæftiger sig med.*

*En model kunne være den form for referat, som Gårdlaug Øst lægger på hjemmesiden.*

*Kathe Weidemann  
Skydebanegade 24, 4.*

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende hovedpunkter:

Bestyrelsen redegjorde for historikken i sagen, den gamle bestyrelse var for omkring 5 år siden gået bort fra at lægge referaterne op for at vurdere den reelle efterspørgsel sammenholdt med tidsforbruget forbundet med at fremstille referaterne. Den nuværende bestyrelse havde videreført den arbejdsform og kunne fortsat ikke registrere nogen efterspørgsel (der var kommet to henvendelser de seneste tre år inkl. forslaget). Bestyrelsens oplæg til prioritering af kommunikationsaktiviteter ville derfor umiddelbart være flere nyhedsbreve, bedre muligheder på [www.skydebanen.dk](http://www.skydebanen.dk) eller lignende, men bestyrelsen ønskede en debat i salen for at kende samlingens holdning til spørgsmålet.

Til dette sagde forslagsstilleren:

at der kun er registreret få henvendelser, er det ikke det samme som at der ikke er behov for dette, at referater fra bestyrelsesmøder ikke er det samme som nyhedsbreve, hvor bestyrelsen selv vælger de emner de ønsker offentliggjort.

Forslaget blev sat til afstemning.

#### **Forslaget blev vedtaget med 18 stemmer for og med 4 imod.**

Bestyrelsen ønskede at kende de fremmødtes holdning til forslaget, hvorfor fuldmagtsstemmerne ikke blev anvendt ifm. afstemning om dette forslag. Det blev derfor ikke aktuelt at drøfte alternativer til forslaget.

Dirigenten bemærkede, at et forslag som dette burde komme ind i vedtægterne, idet det i modsat fald vil være vanskeligt for fremtidige bestyrelser og medlemmer af foreningen at kende denne praksis. Der blev derfor opfordret til at tage forslaget op som et forslag til ændring af vedtægterne på næstkommende generalforsamling.

#### Vedr. dagsordenens punkt 4 - Valg af formand, ørige bestyrelse og suppleanter.

På valg var formand Eva Madsen og bestyrelsesmedlem Rikke Fregerslev Ludwigsen, som begge modtog genvalg. Formand Eva Madsen og bestyrelsesmedlem Rikke Fregerslev Ludwigsen blev begge genvalgt med akklamation.

Endvidere var der en ledig post som bestyrelsesmedlem for et år i stedet for Allan H. Christensen, der var fraflyttet foreningen. Til posten opstillede Bente Hoffmann og Hanne Müller. Efter kampvalg valgtes Hanne Müller.

Som 1. suppleant valgtes Bente Hoffmann. Som 2. suppleant valgtes Stine Rasmussen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Eva Madsen	Formand	På valg i 2015
Denis Bowers	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Hanne Müller	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Rikke Ludwigsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Marie Hindhede	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Bente Hoffmann	1. suppleant	På valg i 2014
Stine Rasmussen	2. suppleant	På valg i 2014.

#### Vedr. dagsordenens punkt 5 – Valg af administrator og revisor.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og AP Revision blev genvalgt uden modkandidater.

#### Vedr. dagsordenens punkt 6 – Eventuelt.

Under punktet eventuelt blev følgende hovedpunkter drøftet:

- Som i de fleste andre foreninger er bestyrelsen og administrator påpasselige med at oplyse om konkrete salgspriser i foreningen. I stedet kunne man forsøge at gå på en af de mange boligsider eller kontakte administrator for at få oplyst, hvad der i gennemsnit gives i afslag ved handlerne. Det er dog vanskeligt at give et konkret bud på generelle afslag og salgspriser i foreningen, da det blandt andet afhænger af lejlighedernes stand, forbedringer, forhandling parterne imellem mm.
- Bestyrelsen var opmærksom på, at der ikke var snestoppere på tagene i stikgaderne. Det skyldes, at de nuværende snestoppere desværre er implementeret med en meget problematisk forankringsmetode i taget og, at bestyrelsen derfor først sammen med byggesagkyndige må klarlægge hvilke konsekvenser det får for fremtidige implementeringer af snestoppere, før man kan gå videre.
- I forbindelse med at bestyrelsen havde gjort indsigelse mod opsætning af el-ladestander til elbiler i gaden, havde bestyrelsen fået lovning på, at der en periode frem ikke ville blive givet bøder til almindelige biler, der parkerede på pladserne. Der var dog netop en, der havde fået en bøde, så bestyrelsen ville igen tage fat i kommunen herom. Ved forespørgsel til salen kunne det konstateres, at ingen af de fremmødte andelshavere rådede over en el-bil eller var bekendt med naboer, der gjorde

- Kvaliteten af trappevasken blev drøftet. Bestyrelsen opfordrede alle beboere, som konstaterede problemer med trappevasken om at kontakte Boligkontoret eller bestyrelsen herom, så de kunne gå videre med det.

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

København, den 29. april 2013

Som dirigent:

Arne Gottlieb