

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 2014, mandag den 28. 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 11. april 2014, og havde følgende:

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
3. Forslag.
 - A. Indførelse af ny model for vedligeholdelse af de små gårde – frivillig indsats foreslås suppleret af professionel bistand.
 - B. Nedsættelse af bevillingsbeløb til foreningens gårde.
 - C. Istandsættelse af hovedtrapper i AB Skydebanen.
 - D. Påligning af 3 % stigning i boligafgiften (grundydelse) med virkning fra 1. januar 2015.
4. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
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 direktør Michael Tarding og ejendomsadministrator Rikke Zitawi Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Yderligere deltog revisor Anette Ellegaard Holmskov fra AP Revision.

Eva Madsen foreslog Michael Tarding valgt som dirigent, og Rikke Zitawi Pedersen blev valgt som referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget.

Som stemmetællere blev valgt Joan Pierre og Morten Friis.

Dirigenten konstaterede, at 89 ud af foreningens 411 medlemmer var repræsenteret, heraf 50 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 2014

Også 2013 blev et særdeles travlt år med mange projekter, beboerhenvendelser, individuelle møder med beboere om støjgener, byggeprojekter etc. Så vi har som altid meget at se til – der er ikke noget nyt der - men rigets tilstand er heldigvis kort og godt, at vi har det rigtigt godt med hinanden, vi bliver boende længe, vi investerer i vores boliger, og vi engagerer os i gaden fremtid.

Det er det bedst tænkelige udgangspunkt for den tid, der nu ligger foran os, hvor vi skal til at interessere os meget mere for vedligeholdelse end et stort byfornyelsesprojekt – formentlig det største af dem alle - ellers havde vænnet os til at gøre. På foreningens østside af Sdr. Boulevard bliver det i år 20 år siden, at de første flyttede tilbage fra deres genhusning, så vedligeholdelses- og forbedringsarbejderne fra dengang er ikke nye længere. Vi skal derfor forstå at sikre klare linjer og gennemsigtighed omkring de vilkår, der gælder for det enkelte medlemskab som en forudsætning for at kunne løfte bestyrelsesopgaven og drive og administrere foreningen også gennem en tid fremover, hvor der fra tid til anden vil skulle vedtages større investeringer. Det er i det lys, at vores projekt omkring håndtering af forskelle i boligafgift skal ses.

Det er en forudsætning for arbejdsvilkårene i foreningen fremover, at det enkelte medlemskab hviler på almindeligt kendte og veldokumenterede vilkår for indskud, boligafgift og andel i foreningens formue. Kun på den måde kan vi sikre os rum til at handle, når det er nødvendigt. Som resultat af vores ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2013 blev der nedsat en arbejdsgruppe, der nu knokler med spørgsmålet om håndtering af forskelle i boligafgift. Fra arbejdsgruppen kan vi heldigvis berette, at det hele skrider planmæssigt frem. Vi arbejder i en god indbyrdes forståelse, og der er enighed om de væsentligste ting. Vi arbejder videre efter, at der skal gøres noget ved situationen og ser ens på tilgangen - nemlig at opfatte andelen som boligforenings andel: En forening af ligesindede i et kollektivt ejerskab med en fair fordeling af byrder i henhold til lejlighedernes nytte og kvalitet for den enkelte. På den baggrund tager vi også afsæt i en tanke om at bevare den samme andel i foreningens formue for alle pr. kvm., men hvor en harmonisering af boligafgiften over tid til gengæld skal sikre den vigtige sammenhæng mellem nytteværdi af lejligheden, indskud, boligafgift og andel i foreningens formue.

Vi skal nok komme i mål med den indsats på den bedst tænkelige måde for AB Skydebanen. Og for at give den fornødne arbejdsro til projektet, vil I senere i dag se, at vi i bestyrelsen foreslår den sædvanlige 3 % -stigning pålagt boligafgiften, så den først har virkning fra 1. januar 2015. Det gør vi i erkendelse af, at alting stiger, og vi jo skal drage omsorg for, at vi også fremover kan betale vores regninger. Imidlertid er det os magtpåliggende ikke at bidrage yderligere til forskelle i boligafgift, så derfor foreslår vi stigningen pålagt boligafgiften

med virkning fra det kommende kalenderår, hvor modellen fra arbejdsgruppen forventes at være vedtaget og den opdeling af boligafgiften i grundydelse og tillæg, som vi bliver anbefalet af den uvildige rådgiver, er foretaget for alle. Indretning af hvert enkelt medlems boligafgift i sådanne to dele er en forudsætning for at kunne foretage harmonisering, og stigninger vil fremover udelukkende påvirke grundydelsen, så der ikke igen bliver forskel. Vi skal stemme om stigningen, men da den først får virkning fra næste år, hvis den bliver vedtaget, kan I ikke se den i budgettet.

Vi nåede ikke det hele...

Ligesom projektet omkring håndtering af forskelle i boligafgift er kommet til at fylde meget i bestyrelsens program, trak også altanrunde II i langdrag. Vi besluttede derfor hurtigt at skubbe en planlagt renovering af portene, så projektet om portene kunne komme til at ligge sammen med istandsættelse af trappeopgangene, som vi fremsætter forslag om at gennemføre i år.

Vi har gennem et par sæsoner haft en sum til at gennemføre efterisolering, men problemet er, at summen ikke strækker til at gennemføre alle steder, og vi har svært ved at vurdere, hvor vi bør sætte ind først. Er der en sammenhæng mellem stort varmeforbrug og stort spild – det har vi ikke kunnet konstatere. Som en sidste mulighed har vi været i gang med at undersøge mulighederne for termisk fotografering for at se, om det kunne give dokumentation for varmespild og dermed pege os til de mest trængende steder. Metoden giver dokumentation for varmespild, men den er utroligt dyr og spiser summen, der er sat af, inden vi nogensinde er kommet i gang med at isolere.

Vi har på den baggrund besluttet at indstille aktiviteterne omkring efterisolering og lægger i stedet op til, at vi hjemtager en ny tilstandsrapport. Her kan vi få udpeget præcis hvilke initiativer, der vil kunne hæve ejendommens energimærkning og ikke mindst få opstillet en indbyrdes prioritering mellem de forskellige muligheder. På den måde kan vi være sikre på, at vi satser på de aktiviteter, der giver det største udbytte – og skulle der blive peget på isolering mellem kælder og stue som en aktivitet, der skal påbegyndes, vil vi forsøge at hente forsamlingens opbakning til at sætte en sum til side, der er tilstrækkelig stor til, at vi kan komme hele vejen rundt.

Solceller ligger dimensioneret og klart som projektoplæg. Vi har imidlertid ikke vished for økonomien i projektet, idet de vigtige afregningssatser, som Folketinget har vedtaget, ikke er godkendt i EU endnu. Vi kan derfor ikke indstille at gå videre lige nu men har dimensionering m.v. liggende til en evt. kreds af beboere, der måtte have lyst til at kigge nærmere på opgaven, når der bliver klarhed om investeringsomfanget.

CTS-anlægget (CTS står for "Central Tilstandskontrol og Styring"), der styrer vores varme-anlæg, så det kun yder det nødvendige, har gennem en tid ikke virket korrekt. Vi kan opnå en række miljømæssige gevinster ved f.eks. at kunne køre med natsænkning eller tilsvarende styring, der optimerer energiforbruget. Vi har derfor sat det på budgettet for 2014 at få etableret et robust system omkring styring af bl.a. varmeforbrug.

De næste projekter...

Udover håndtering af forskelle i boligafgift og en altanrunde havde vi jo også et forsøg med montering af individuelle vandmålere på programmet i 2013. Det er der kommet et vældigt spændende resultat ud af, der peger på, at vi bruger mindre vand, men at besparelsen ikke står mål med udgiften til vandmålere, vandregnskab mv.

Hvis vi vælger at implementere individuel vandmåling, skal det med de nuværende vandpriser således ikke være af hensyn til en samlet besparelse men snarere handle om at tilrettelægge fordeling efter reelt forbrug på samme måde, som vi i øvrigt forbruger alle andre forbrugsarter – med andre ord at man hver især betaler for det forbrug af el, varme og altså f.eks. også vand, som man selv har. Konklusionen ligger lige nu på bestyrelsens bord klar til videre implementering, når og hvis tiden bliver til det, og vi opstiller også en mere officiel afrapportering fra forsøget og omdeler efter generalforsamlingen.

Vi går også i den kommende vækstsæson videre med den udendørs beplantning til gadesiden, idet vi har sat en sum af til indkøb af blomstrende planter til de stativer, vi har i stikgaderne. Og vedligeholdelse af udearealerne handler også om de små gårde, som vi lægger op til at supplere med professionel bistand som et af årets forslag. Vores omgivelser er unikke, dem skal vi passe godt på, og det er altså vores oplæg, at vi supplerer alle de gode frivillige kræfter med sagkyndig indsats på de opgaver, der kræver en særlig indsigt, redskaber eller tid og kræfter.

Og apropos forskønnelse, der er i øjeblikket mange cykler parkeret uden for stativer og kældere. 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.

Vær sød at stille din cykel i de eksisterende stativer eller i kældrene, alternativt i gårdene der, hvor der er plads til cykler. Christiania-cykler stilles diskret i forbindelse med stativerne – ikke ved opgangsdørene.

Tak for indsatsen og jeres store opbakning

Fra os skal der lyde en stor tak både til vores dygtige driftsfolk og til alle de gode kræfter, der tager fat omkring børnefestival, sommerfest, halloween og lystænding, når vi når 1. søndag i advent. Uden jer var intet det samme. Og også en meget stor tak til pusterummet for det festlige julevindue og den aldrig svigtende dukke, der kan et eller andet sjovt (ja, de voksne sniger sig også til at trykke på knappen engang imellem).

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.

Du kan altid få fat på os på mail eller tlf. eller i træffetiden hos Brian om morgenen. Vi beder til gengæld om, at du bruger os på den måde – altså henvendelse til Boligkontoret, ikke på værkstedet - så skal vi nok inddrage Niels, hvor det måtte være nødvendigt. På den måde har vi alle henvendelser med det samme registreret på skrift – så bliver vi bedre til at videndele og følge op – og alle kan passe det, de nu engang skal gøre mest effektivt.

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

Affald: Vi minder om, at vi i AB Skydebanen altid skal benytte foreningens skraldesug (aldrig containere m.v., der tilhører andre foreninger). Husholdningsaffald skal i aflukkede poser, da skraldetankene ellers tæres og ødelægges af affaldet, hvilket giver øgede omkostninger. Lugtgener er en anden ubehagelig konsekvens.

Hvis sugene er tilstoppede, når du kommer med dit skrald, så vælg et andet sted, der fungerer. Der er sug i alle portene. Du holder rotter til, hvis du sætter dit husholdningsaffald på ejendommens område (herunder i storskralderummet).

Har man større effekter, man skal af med, skal storskralderummene benyttes. Storskrald placeres INDE i rummene, lad være at sætte skrald udenfor. Er der fyldt, skal du benytte det andet af gadens to rum. Husk at folde pap og lægge det i papcontainerne (pizzabakker er ikke pap men husholdningsaffald). Papcontainerne er udelukkende til pap.

Luk døre og porte: Husk, at døre og porte til enhver tid skal være lukket og låst. Der er ikke noget individuelt behov, som lige i dit tilfælde gør det ok at lade være. Respekter anvisningerne fra drift og bestyrelse, hold døre ind til trapperne aflåst og kom i stedet til os og hør, hvad andre har gjort for, at deres børn alligevel kan komme ind og ud af bagtrappedøren uden at skulle lade dørene stå ulåst. En lille klokke i dit køkkenvindue og en lang snor kan være nok til, at du ikke behøver at give de forkerte adgang til trapper, lofter, kældre og i værste fald dine naboers lejligheder.

Støj: støj fylder stadig mere i vores liv, og vi har meget at se til i forhold til metrohøringer, klagehåndtering i forbindelse med fritidshjem og uKirke i Gethsemane samt ikke mindst de stadig flere sager, vi går ind i, hvor naboer er i indbyrdes konflikter som følge af støj. Den type sager har vi set nogle stykker af her i 2013 – såvel mellem almindelige beboere som mellem beboere og erhverv.

Der er bred enighed om, at støj er skadelig og giver stress. Derfor har Københavns Kommune også en støjhandleplan og teknik- og miljøforvaltningen en række forskrifter omkring støj fra erhvervsdrivende, der skal overholdes. Og derfor forholder vi os til støj og til, hvordan vi med enkle midler kan minimere den.

Omkring støj mellem os beboere vil vi opfordre til, at vi alle tænker i, hvordan vi kan værne om roen og den rekreative dimension af vores hjem. Snart går det store forskønnelsesprojekt i gang på Istedgade, så vi altså også til nord-siden af foreningen nu en tid frem vil have støj fra byggeri. Vi anbefaler derfor, at vi værner så meget desto mere om roen til gårdsiden. Tænk i ikke at støje, især når der i forvejen er stille – tidligt om morgenen og sent om aftenen.

Spil ikke musik for åbne vinduer. Det er ikke tilladt, og det er der en grund til. Ejendommenes særlige form gør, at du generer 30-60 husstande med din høje musik og feststemte gæster – mange flere end i en almindelig ejendom, hvor kun de nærmeste vil blive berørt. Brug vores beboerlokale, hvis din lejlighed ikke er stor nok – lokalet er indrettet til det - eller gå ud med dine gæster, når det bliver sent. Så kan I feste videre ude på Vesterbros helt enorme udvalg af barer uden at nogen behøver at have udfordringer på den konto.

Lær dine børn glæden ved at gå ned og bevæge sig – forvandl løb frem og tilbage over stuegulvene, spring ned fra møblerne etc. til herlig bevægelse udendørs. Det er bedst for dine børn - og det er helt sikkert bedst for din underbo. Vores ejendomme er gamle, så spring og løb over gulvene samt færdsel rundt med sko på giver støj hos din underbo og i mange tilfælde også "duvende omgivelser". Og hvorfor ikke f.eks. tage det op med dine naboer, hvis du er i tvivl om, om din husholdning måske giver støj hos andre? Det er så nemt at gøre noget ved, og den gode dialog dæmper altid konfliktpotentialet i tingene.

Fra foreningens side lægger vi de store arbejder sådan, at vi i videst mulig udstrækning undgår støj i de typiske ferieperioder. Vi opfordrer dig til at gøre det samme. Hvis du selv skal bygge og derfor skal gøre det i ferie eller fritid, så planlæg din ferie udenfor det tidspunkt, hvor alle andre gerne vil have ro.

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. Tag vare om roen, bak op om de initiativer der bliver iværksat omkring udearealerne og vores forskellige fester, og pas godt på vores omgivelser og hinanden. Vores sted er noget ganske særligt. Og lær som en naturlig ting dine børn samme hensynsfulde optræden, som du selv udviser.

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:

- Et medlem spurgte, om foreningens ventilation også ville blive gennemgået i forbindelse med udarbejdelse af ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan. Formand Eva Madsen bemærkede hertil, at der allerede på den ekstraordinære generalforsamling den 29. november 2012 var vedtaget ændringsforslag om udskiftning af foreningens ventilatorer til modeller, der bruger mindre strøm, dog som vedtaget kun løbende på de anlæg, hvor det skønnes rentabelt. Eva Madsen oplyste, at der i stedet for en samlet udskiftning af alle ventilatorer blev udskiftet 2 af gangen hvert år og som anført kun på de anlæg, hvor det skønnes rentabelt.
- Et medlem spurgte nærmere ind til opgravning af rottereden i gaden. Bestyrelsen oplyste, at grunden til opgravning netop var for at se nærmere på rotternes færden, således at skadedyrsbekæmperen kunne få helt bugt med problemet. På grund af opgravningen var det særligt nu vigtigt at overholde reglerne for skrald og lukke alle døre. Bestyrelsen ville efter opfordring også sørge for, at tjekke for manglende skilte med påmindelse om reglerne for skrald og dørlukning.
- I forlængelse af drøftelserne omkring manglende lukning af dørene til bagtrapperne, som er så vigtig både for at sikre, at der ikke kommer rotter ind men også fordi gårdmanden kan berette om flere og flere episoder, hvor folk, der ikke har noget legitimt ærinde, må vises ud af gårdene, spurgte et medlem, om der var mulighed for, at man kunne lave koder til bagtrappedørene, så børn og andre havde en kode til at komme ind i stedet for at skulle bruge nøgler. Bestyrelsen noterede sig dette forslag, men bemærkede, at det ville være forbundet med store omkostninger at etablere et helt frem til dørenes slutblik.
- Et medlem spurgte ind til det i regnskabet anførte omkring hæftelse for medlemmerne i tilfælde af konkurs samt til metroens eventuelle påvirkning på andelskronen. Bestyrelsen oplyste, at medlemmerne som anført i regnskabet alene hæfter med deres indskud, og henviste til den økonomiske redegørelses udsagn om det sunde regnskab således, der med det nuværende kendskab, ikke var nogen sandsynlighed for, at foreningen gik konkurs. Endvidere oplyste bestyrelsen, at metroen muligvis ville have indflydelse på markedspriserne, men at andelskronen var den maksimale værdi, som man måtte sælge for tillagt eventuelle individuelle forbedringer.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

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

Revisor Anette Ellegaard Holmskov fra AP Revision gennemgik regnskabet for 2013, der i forvejen var udsendt til medlemmerne.

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

I forhold til sidste års regnskab bemærkede revisor, at regnskabsmodellen var lavet om, således at de lovpligtige nøgleoplysninger indgik i regnskabet.

Ved gennemgang af resultatopgørelsen blev det blandt andet bemærket, at fald i boligafgiften skyldtes, at foreningen havde gennemført det på en tidligere generalforsamling vedtaget pilotprojekt vedrørende installation af vandmålere i nogle enkelte opgange, hvor de pågældende opganges boligafgift havde været nedsat med et beløb svarende til et beregnet a conto vand beløb i perioden 1. februar 2013 – 31. januar 2014. Som følge heraf var foreningens samlede vandforbrug også mindre end budgetteret.

Revisor bemærkede endvidere, at der var brugt væsentligt mindre på ”vedligeholdelse genopretning og reovering” end budgetteret, hvilket skyldes, at bestyrelsen – som gennemgået i beretningen – som følge af projekter, der voksede i omfang, havde måttet skyde nogle af de øvrige større planlagte projekter til 2014, hvilket også fremgik af budgettet for 2014.

Til balancen oplyste revisor, at foreningens ejendom var indregnet til dagsværdi ud fra en afkastberegning grundet foreningens høje offentlige ejendomsvurdering. Endvidere bemærkede revisor, at man skulle have kigget på regulering af a conto antenne- og internetbetalingerne på baggrund af antenne og internetregnskabet. I forhold til internettet kunne bestyrelsen dog oplyse, at der skulle hensættes et større beløb til opgradering af udstyr, som man netop havde opsparet til. Netgruppen ville blive bedt om at fremlægge planerne i så henseende.

Generelt kunne revisor konkludere, at der var tale om et sundt regnskab, hvor foreningen havde en egenkapital på over 50 % i forhold til foreningens belåning, og dette var ikke engang med fuld opskrivning til den offentlige ejendomsvurdering. Foreningen havde tillige fortsat reserveret et større beløb til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

På side 11 fremgik andelskroneberegningen baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Bestyrelsen foreslog andelskronen fastsat til 25.039, hvilket var en mindre opskrivning i forhold til sidste år.

Regnskabet for 2012 blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Et medlem spurgte, om andelskronen ikke var meget høj. Bestyrelsen svarede, at det var korrekt, at andelskronen var høj, men at priserne pt. steg, og lejlighederne blev solgt meget hurtigt. Bestyrelsen så derfor ikke grund til kunstigt at nedskrive andelskronen yderligere, da der generelt var tale om en kendt markedspris i AB Skydebanen, og da der i øvrigt også var reserveret et større beløb til eventuel fremtidig værdiforringelse i regnskabet.
- Et medlem havde oplevet, at nogle af de større banker afholdt sig fra at yde lån til medlemmerne på grund af foreningens swap-lån. Revisor bemærkede, at dette typisk skyldes den manglende forståelse for foreningens økonomi, idet der som nævnt var tale om en meget sund økonomi. Der var i øvrigt tidligere udarbejdet en længere vurdering af foreningens lån og økonomi med samme konklusion, som man kunne udlevere til banken. Vurderingen findes på foreningens hjemmeside. Formand Eva Madsen bemærkede, at gruppen, der for et par år siden sammen med en af foreningens økonomiske rådgivere havde undersøgt forholdene omkring foreningens belåning, havde kon-

kluderet, at det ville være for dyrt at komme ud af swap-aftalen. Flere pengeinstitutter havde imidlertid gennem den seneste tid udtrykt stor interesse i det segment, som beboerne i foreningen udgør. Man var derfor velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen for en snak om hvilke pengeinstitutter, der aktivt har tilkendegivet en interesse for at komme i dialog med foreningens medlemmer.

Herefter godkendte en enstemmig generalforsamling regnskabet for 2013 med en andelskrone på 25.039.

Efterfølgende gennemgik revisor budgettet for 2014, som var medtaget i regnskabet på side 25.

Budgettet var baseret på en uændret boligafgift, idet bestyrelsen havde foreslået at rykke den sædvanlige stigning på 3 % til januar 2015.

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

- Et medlem spurgte, om der ville ske ændringer i budgettet for 2014, såfremt de efterfølgende forslag om vedligeholdelsesarbejder ikke blev stemt igennem. Bestyrelsen og revisor oplyste, at budgettet i givet fald ville blive tilrettet for så vidt angår de udgiftsposter, som de forskellige indsatser udgjorde, men det ville ikke betyde, at boligafgiften automatisk blev nedreguleret.

Herefter godkendte en enstemmig generalforsamling budgettet for 2014.

Vedr. dagsordenens punkt 3 – Forslag.

Forslag 3A – Indførelse af ny model for vedligeholdelse af de små gårde – frivillig indsats foreslås suppleret af professionel bistand.

Bestyrelsen stillede følgende forslag om indførelse af ny model for vedligeholdelse af de små gårde, hvor den frivillige indsats foreslås suppleret af professionel bistand:

AB Skydebanens udearealer er helt unikke for livet i den store by og angives af mange nytilflyttere som en af de væsentligste grunde til, at de valgte at flytte til netop vores forening.

Vores udendørs arealer består af de små gårde, der er områderne til gårdsiden mellem ejendommens bugtninger – stikgaderne, der er områderne til gadesiden mellem ejendommens bugtninger – samt ikke mindst de to smukke, store anlæg i øst- og vestsiden. De store anlæg drives og administreres af henholdsvis gårdlaug øst og vest, som alle foreningerne, der omkranser anlæggene, er medlem af.

Vi skal passe godt på vores omgivelser, de er noget ganske særligt. Derfor sætter vi også så stor pris på den store indsats, som flere ildsjæle leverer i pasningen af de små gårde. Når de pludselig flytter, efterlader de sig et stort savn - ja, faktisk er vi så sene til at komme over det, at anlæggene praktisk talt bliver misligholdt i perioden, indtil nye kræfter tager over.

Tak til alle jer, der lægger så megen energi i vores dejlige sted, bliv endelig ved med det. Med forslaget er det ikke tanken at dæmpe den lyst og energi – kun at supplere den, så vi får håndteret den sårbarhed, som jævnligt opstår, fordi indsatsen i gårdene flere steder er centreret

om en eller to personer. Det er særligt vigtigt nu her, hvor tingene ikke længere er nye, og der skal tages hårdere fat. Her risikerer vi nemt, at vores model baseret på frivillighed kommer i knibe, fordi de store opgaver kræver sagkyndig indsigt, særlige redskaber, tid og kræfter.

Det skal fortsat være en glad aktivitet at gå sammen om at gøre sin lille gård sommer-klar og lige så dan pakke den ned for vinteren igen. Men det skal omvendt også være en tryghed for alle at vide, at der tages hånd om det nagelfaste møblement, beskæringen, trimningen etc. – alle de ting, der skal udføres med den rigtige timing, hånddelag og redskaber for at lykkes. På den måde er vores helt særlige omgivelser altid pæne og forbliver sådan i mange år fremover.

Vi indstiller, at vi fra og med indeværende sæson entrerer med en gartner til at klare:

- *Højtryksrens af stenbelægning inkl. ukrudtsbekæmpelse (mekanisk, der anvendes ingen kemikalier)*
- *Professionel beskæring, klipning etc. af al permanent beplantning (inkl. græsklipning i sæsonen)*
- *Oliebehandling af nagelfast møblement inkl. udekøkkener*
- *Klargøring forår og efterår inkl. løvblæsning og sammenfejning*

Indsatsen indebærer en merudgift på kr. 80.000 pr. år det første år. Heraf forventes det, at ejerforeningen i gård 5 bidrager med et mindre beløb. Da højtryksrens forventeligt kun skal udføres hvert andet eller tredje år, bliver efterfølgende år billigere. I et år uden højtryksrens budgetteres med en samlet udgift på kr. 65.000.

Aftaler indgås sådan, vi til enhver tid kan træde ud dog således, priser afgives baseret på udførelse af alle opgaver i en fuld sæson.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Det blev understreget, at vedtagelse af forslaget ikke betød, at forslag 3B om nedsættelse af bevillingsbeløb til foreningens gårde også var vedtaget. Der var tale om to særskilte forslag.
- Der var drøftelser om retfærdigheden i de udvalgte opgaver, idet det var forskelligt fra gård til gård, hvilke af de faste opgaver, der var brug for. Bestyrelsen kvitterede for synspunktet, der gav god mening, opgaverne var dog udvalgt for at sikre et godt niveau i forhold til den *grundlæggende* vedligeholdelse af foreningens gårde. Valget af opgaverne havde derfor i høj grad til hensigt at sikre et gennemgående og højere standardniveau således, udeomgivelserne kom til at hænge bedre sammen.

Forslaget blev sendt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

Forslag 3B - Nedsættelse af bevillingsbeløb til foreningens gårde.

Bestyrelsen stillede følgende forslag om nedsættelse af bevillingsbeløbet til foreningens gårde:

Som led i at finansiere forslag 3A foreslås det, at der fremover kun kan søges om kr. 2.000 pr. gård til krukker, blomster m.v.. Reglen om kr. 5.000 pr. gård bortfalder i den sammenhæng.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Et medlem spurgte, hvad der typisk blev søgt til. Det var meget forskelligt, men det var blandt andet oliering af møbler, vedligeholdelse af sandkasser, legehuse, indkøb af blomster og lignende.
- Der var drøftelser om nedsættelse af beløbet, hvor størstedelen af forsamlingen mente, at det ville blive for lidt, hvis man satte det ned i forhold til indkøb af havemøbler og lignende. Det blev i den forbindelse præciseret, at der var mulighed for at søge om ”opsparing” over nogle år, således at en gårds pulje overgik til næste år.

Forslaget blev sat til afstemning.

Bestyrelsen bemærkede i den forbindelse, at forslaget i høj grad havde til hensigt at lodde stemningen omkring støtteordningen til de små gårde, idet det ud fra de stadigt færre ansøgninger gennem de sidste år kunne synes som om, ordningen ikke længere var væsentlig for medlemmerne. Bestyrelsen var derfor mest af alt interesseret i at få en indikation fra foreningens medlemmer om, om ordningen skulle fortsætte i en reduceret udgave eller, om medlemmerne ønskede at bevare den eksisterende ordning. Henset til dette formål afstod Bestyrelsen fra at bruge de til dem udstedte fuldmagter til at stemme for forslaget, således at de i stedet stemte blankt.

Forslaget blev herefter forkastet med overvældende majoritet.

Forslag 3C - Istandsættelse af hovedtrapper i AB Skydebanen.

Bestyrelsen stillede følgende forslag om istandsættelse af hovedtrapper i AB Skydebanen.

Tiden, hvor byfornyelsen ikke længere er umiddelbar fortid, begynder så småt at indfinde sig - vi er kommet i reparationsalderen.

Vores opgange, der er det første syn, der møder os og vores gæster, når vi færdes til og fra vores boliger, er mange steder meget medtagede af mange flytninger, byggeprojekter og almindeligt slid og ælde.

Vi indstiller, at vi etablerer et projekt omkring istandsættelse af vores opgange startende med de ældste fra Sdr. Boulevard 26 op langs Skydebanegades ulige side og afsluttende med Istedgade 55.

Til næste år tager vi så turen på den lige side af gaden.

20 opgange i ulige side andrager en forventet entreprisesum på kr. 1.800.000 inkl. buffer til uforudsete udgifter og rådgiverhonorar.

28 opgange i lige side vil i 2015 indebære en tilsvarende udgift på kr. 2.520.000.

Projektet forventer at arbejde med 1 til 3 forskellige neutrale farvekombinationer, hvoraf der vælges en (ved afstemning blandt andelshaverne), der anvendes til alle opgange. Vi glæder os til at høre fra de beboere, der interesserer sig for at deltage i udarbejdelse af oplæg til farve-

kombinationer.

Entreprisen forventes udbudt i vinterhalvåret, hvor malerarbejde erfaringsmæssigt udbydes til de mest fordelagtige priser.

Overslaget er uden udgifter til evt. rens for bly og PCB. Eventuel forekomst heraf i de malinger, der er anvendt til opgangene, vil blive vurderet, inden arbejdet påbegyndes.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Et medlem spurgte, om der var indhentet et konkret tilbud på arbejderne. Bestyrelsen oplyste, at der var der ikke, men at foreningens byggesagkyndige havde opstillet overslaget.
- Et medlem spurgte, om forholdet ikke blot var en del af foreningens almindelige vedligeholdelse, således at det ikke skulle lægges op til generalforsamlingens bestemmelse. Formand Eva Madsen svarede, at det var det ret beset, men da der var tale om et forhold, som ikke var tvingende nødvendigt – at der altså ikke var tale om værdiforringelse af ejendommen, hvis forslaget ikke blev gennemført - havde bestyrelsen valgt at lægge det op som et konkret forslag til generalforsamlingen (modsat nødvendige vedligeholdelsesindsatser, der blev udført i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen)
- Det blev præciseret, at istandsættelsen alene bestod i grundlæggende udbedring af skader på vægge mm. samt indvendig maling af vægge, træværk og døre. Bestyrelsen ville naturligvis sikre sig, at istandsættelsen skete til ”det bedre” ift. materialevalg mm. Bestyrelsen ville i øvrigt som altid kontrahere med en byggesagkyndig til vurdering af og opsyn med arbejdet.
- Et medlem mente, at udgiften og projektet skulle afvente afklaring i forhold til udligning af forskellene i medlemmernes boligafgift. Hertil blev det bemærket, at udligning af boligafgiften formentlig ville strække sig over flere år, og, at det ville være Bestyrelsens oplæg ikke at sætte alle projekter og vedligeholdelsesopgaver i bero, indtil der var kommet en endelig udligning af boligafgiften.
- Et medlem opfordrede til, at man under flytning og byggeprojekter tog hensyn til opgang og trappe. Hvis forslaget vedtages, og vi snart har meget flotte hovedtrapper, er det en mærkesag at værne om dette resultat og ikke støde møbler ind i væggene under nedbæring etc.
- Et medlem ønskede at spørge til rækkefølgen i arbejdet - kunne man tage de mest medtagede opgange først? Bestyrelsen svarede, at det ville fordyre entreprisen betragteligt, hvis udfører's team ikke kunne arbejde i nærheden af hinanden men, at der skulle rigges ned og op i opgange på afstand af hinanden. Det økonomisk og tidsmæssigt mest effektive ville derfor være at tage opgangene i rækkefølge.

Forslaget blev sendt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

Forslag 3D – Påligning af 3 % stigning i boligafgiften (grundydelse) med virkning fra 1. januar 2015.

Bestyrelsen stillede følgende forslag om påligning af 3 % stigning i boligafgiften (grundydelse)

se) med virkning fra 1. januar 2015:

Bestyrelsen foreslår en stigning på 3 % i boligafgiftens grundydelse i erkendelse af, at alting stiger, og vi skal drage omsorg for, at vi også fremover kan betale vores regninger.

Imidlertid er det bestyrelsen magtpåliggende ikke at bidrage yderligere til forskelle i boligafgift, så vi foreslår stigningen pålagt boligafgiften med virkning fra 1. januar 2015, hvor modellen fra det arbejdende udvalg forventes at være vedtaget og opdeling i grundydelse og tillæg af hvert enkelt medlems boligafgift, som vi bliver anbefalet, er foretaget.

Indretning af hvert enkelt medlems boligafgift i sådanne to dele er en forudsætning for at kunne foretage harmonisering af boligafgiften, og stigninger vil fremover udelukkende påvirke grundydelses-delen.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Det blev præciseret, at forslaget ret beset var bestyrelsens sædvanlige forslag om 3 % stigning i boligafgiften, som bestyrelsen som udgangspunkt fremsatte hvert år, for at foreningens indtægter/boligafgift fulgte med inflationen. I år havde bestyrelsen dog valgt at skyde stigningen fra 1. juni 2014 til 1. januar 2015, hvor der under alle omstændigheder gerne skulle foreligge en afklaring om opdeling af boligafgiften i grundydelse og tillæg for de forbedringer, der var ilagt i forbindelse med byfornyelsen. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der ville komme en nærmere redegørelse fra arbejdsgruppens omkring deres arbejde med udligning af forskellene i foreningens boligafgift i nyhedsbrevet 1. maj, ligesom der også ville blive afholdt et beboerhøringsmøde og til sidst en ekstraordinær generalforsamling til behandling af et endeligt oplæg fra arbejdsgruppen.

Forslaget blev sendt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

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

På valg var bestyrelsesmedlemmer Denis Bowers og Marie Hindhede. Hanne Müller som også var på valg i 2014 var udtrådt af bestyrelsen, og der var derfor en ledig post i bestyrelsen for 2 år.

Til de 3 ledige bestyrelsesposter opstillede Bente Hoffman, Morten Friis samt Denis Bowers og Marie Hindhede, som begge modtog genvalg.

Morten Friis, Denis Bowers og Marie Hindhede blev valgt.

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 2016
Morten Friis	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016

Rikke Ludwigsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Marie Hindhede	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Bente Hoffmann	1. suppleant	På valg i 2015
Stine Rasmussen	2. suppleant	På valg i 2015

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.

Af punkter under eventuelt kan nævntes følgende:

- Bestyrelsesmedlem Denis Bowers orienterede nærmere omkring bestyrelsens henvendelse til kommunen vedrørende varslet omlægning af Istedgade, hvor bestyrelsen argumenterede for at beholde den tidligere opsatte midterhelle. Der var stor opbakning fra generalforsamling til bestyrelsens henvendelse. Bestyrelsen går derfor videre overfor Københavns Kommune i sagen.
- Formand Eva Madsen orienterede ved en lille historie fra hverdagen om, at man ikke skulle lukke op for reklamebud og lignende, idet der i foreningen var det opsat det såkaldte Bekey-låsesystem, så de selv kunne lukke sig ind. Låsesystemet fungerer ved, at reklamebuddet lukker sig ind med sin mobiltilf. og derfor – hvis han er det rigtige reklamebud – ikke har brug for at ringe på. Eva Madsen havde taget en snak med foreningens faste omdeler, og også denne bakkede fuldt op om, at vi ikke lukker op, hvis det ringer på døren, og der bliver sagt ”reklamer”. Reklamebuddet lukker selv op.
- Bestyrelsesmedlem Marie Hindhede orienterede om, at bestyrelsen ville forsøge at få medtaget de permanente sandkasser i gård 2 og gård 7 i gartnerordningen, således at de fast fik udskiftet sand.
- Suppleant Bente Hoffman orienterede om, at bestyrelsen havde tænkt at opslagstavlen i vaskeriet kunne bruges som et slags ”køberkartotek”, hvortil bestyrelsen og andre kunne henvise interesserede købere med opslag om deres ønsker. Mange henvendte sig til bestyrelsen og administrator om muligheden for at købe lejligheder i foreningen, og bestyrelsen opfordrede derfor både købere og sælgere til at bruge opslagstavlen og til at kigge på nogle af de store portaler som f.eks. Boliga, som flere havde udbudt deres lejligheder på
- Der var en længere drøftelse omkring bestyrelsens modtagelse og brug af fuldmagter, idet der på foreningens generalforsamlinger typisk ikke var stort personligt fremmøde, men oftere større fremmøde ved fuldmagter udstedt til bestyrelsen. Et medlem overvejede at stille forslag om ændring af reglerne for fremmøde, afstemning samt brug af fuldmagter, og bad bestyrelsen om at opfordre til større fremmøde i indkaldelserne. Bestyrelsen understregede, at de også foretrækker og imødekommer stort fremmøde på generalforsamlingen af hensyn til muligheden for at få debat og vigtige holdningsnuancer i spil, ligesom de naturligvis er meget påpasselige med de fuldmagter, de modtager, herunder ved med omhu at lytte til og afveje stemningen hos de fremmødte. Bestyrelsen ville komme op med nogle muligheder for at understøtte et større engagement og fremmøde hos foreningens medlemmer.
- Et medlem påpegede, at der til denne generalforsamling ikke var tale om et lavt antal

fremmødte – dette niveau havde fremmødet ligget på i mange år og var måske endda lidt bedre end før i tiden. Et andet medlem mente, at det var et særdeles trygt og positivt tegn med den store opbakning til bestyrelsens arbejde i form af afgivne fuldmagter – hvis man ønskede at stemme noget andet til de kendte forslag end bestyrelsen og ikke kunne komme til generalforsamlingen, fremgik det direkte af fuldmagten, hvordan man skulle håndtere den situation. Under aftenens afstemning om de fremsatte forslag havde det endvidere fremgået, at bestyrelsen havde en meget ansvarlig måde at anvende de afgivne fuldmagter på.

- Et medlem spurgte, hvordan man meldte sig til arbejde i gårdene. Det var typisk ved at hænge en seddel op eller reagere på en sådan, ligesom nogle gårde havde oprettet Facebook-grupper til samme.
- Et medlem spurgte, om der blev udleveret et velkomstbrev, hvor oplysninger om gårde og lignende fremgik, når man flyttede ind. Det gjorde der ikke, men bestyrelsen opfordrede altid købere til at dukke op i bestyrelsens træffetid på Boligkontoret, hvor de gennem det seneste havde givet de nye introduktion til foreningen. . Træffetiden og mange andre relevante oplysninger fremgår af foreningens hjemmeside www.skydebanen.dk.
- Der blev endnu engang mindet om, at cykler skulle stilles i stativer eller i det mindste ikke op ad hækkene i stikgaderne, hvor der netop var plantet klatreplanter.
- Foreningens årlige og 25. gadefest var fastsat til den 23. august 2014. Hvis man ville give en hjælpende hånd med, var man meget velkommen til at skrive sig på de sedler, der bliver sat op.

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

København, den 28. april 2014

Som dirigent:

Michael Tarding