

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 2015, mandag den 27. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i foreningens beboerlokale (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade), 1709 København V, var uddelt til medlemmerne ved brev af 9. april 2015, og havde følgende:

Dagsorden:

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

Formand Eva Madsen bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog direktør Michael Tarding og ejendomsadministrator Rikke Zitawi Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Yderligere deltog revisor Anette Ellegaard Holmskov fra Grant Thornton Revision.

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

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

Endvidere blev valgt to stemmetællere fra forsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at 137 ud af foreningens 412 medlemmer var repræsenteret, heraf 56

ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, dog ville der i henhold til vedtægternes § 25, stk. 2 alene kunne ske foreløbig vedtagelse af de på generalforsamlingen fremsatte forslag om ændringer til vedtægterne, idet der ikke var mødt 2/3 (275) af foreningens medlemmer. Hvis mindst 2/3 af de fremmødte stemte for de fremsatte forslag, kunne de dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal fremmødte.

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

Vedr. dagsordenens punkt 2 - Bestyrelsens beretning.

Formand Eva Madsen forelagde på bestyrelsens vegne følgende beretning:

Bestyrelsens beretning 2015

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

2014 blev et år som alle andre med mange aktiviteter, henvendelser fra jer og møder med jer om gode ideer på den ene side og om håndtering af problemer på den anden.

Bestyrelsesarbejdet er som altid meget omfattende – vi er en af landets største foreninger, så det er ingen overraskelse - men rigets tilstand er heldigvis kort og godt: Det går simpelthen bare godt i AB Skydebanen.

Vi, der bor her, bliver boende meget længe - vi investerer i vores boliger, og vi engagerer os i gadens og lokalområdets fremtid. Og alle de, der ikke er vores naboer endnu, skriver mange gange om ugen for at høre til mulighederne – der er stor interesse for at købe en lejlighed i foreningen. Flere af jer har fortalt os, at der ikke sjældent er både 3 og 5 konkurrerende købere, når vi skal sælge.

Med projektet omkring harmonisering af boligafgift har vi fået præciseret forholdene omkring den helt centrale sammenhæng mellem boligafgift og andel i foreningens formue. Klare linjer og gennemsigtighed for alle omkring de vilkår, der gælder for det enkelte medlemskab – både i forhold til rettigheder og pligter – gør det mere sikkert at investere i en foreningen som vores og stiller dermed både os og fremtidige medlemmer af foreningens bedst muligt.

Alle disse ting ligger selvfølgelig bag det mønster, vi ser omkring prisudviklingen i foreningen - siden årsskiftet har vi solgt et antal lejligheder til maksimalprisen, og vi forventer, at det i stadigt stigende omfang vil blive normen fremover.

Vi vil i den sammenhæng benytte lejligheden til at opfordre jer til at spørge jeres nærmeste naboer om en eventuel interesse i sammenlægning af lejligheder, hvis I skal sælge.

Vi kan konstatere en meget stor interesse for skabe de lidt større boliger både via loftsudvidelser og sammenlægning af lejligheder. Så spørg dine nærmeste naboer om deres eventuelle interesse i din lejlighed, hvis du skal sælge – det kan være et initiativ til virkelig stor fælles gavn.

Vi nåede ikke det hele...

Vi blev i løbet af efteråret 2014 anbefalet at sikre os, at vi ikke igangsatte malerentreprisen på hovedtrapperne uden at være meget sikre på, at der ikke lå ukendte vedligeholdelsesopgaver og ventede.

Vi blev i den sammenhæng rådgivet til at hjemtage en minievaluering af ejendommen for at kunne belyse behovet for eventuelle udbedrings- og eller vedligeholdelsesopgaver, som måtte kræve håndtering, før vi eventuelt gik ind i et projekt omkring maling.

Vi er glade for at kunne sige, at vores byggesagkyndige efter at have foretaget gennemgang og evaluering ikke ser noget til hinder for at påbegynde malerentreprisen. Vi fremsætter derfor dette projekt med fuldt budget i år – dvs. både øst- og vestetaperne og inkl. forventede udgifter til ubedring af lysforhold på trapperne og oppolering af linoleumsgulve.

CTS-anlægget (CTS står for "Central Tilstandskontrol og Styring"), der styrer vores varmeanlæg, 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 en styring, der optimerer energiforbruget.

Vi har skudt indsatsen omkring nyt set-up på dette område til næste år og sætter i stedet ind med rutiner, hvor vi tilser anlægget manuelt.

De næste projekter...

Det en forudsætning for god foreningsdrift, at det enkelte medlemskab hviler på almindeligt kendte og veldokumenterede vilkår for indskud, boligafgift og andel i foreningens formue, men i tillæg til det bør driften af foreningen foregå ud fra fælles afstemte retningslinjer, der er givet af medlemmerne.

Formuleringen af sådan nogle retningslinjer tager vi nu hul på ved denne generalforsamling med vores forslag om et værdigrundlag for driften af vores ejendom.

Af øvrige forslag peger vi på en 3 % stigning i boligafgiften pr. 1. januar, sådan så vi kan følge med prisudviklingen. Vi lægger også op til, at vi i forhold til vores netværkskabling i foreningen, som alle andelshavere aftager internet på, skal gennemgå en nærmere vurdering med henblik på beslutning om netværkets videre fremtid.

Vores forslag kommer vi naturligvis meget mere omkring under aftenens debat.

På projektsiden har vi et utroligt travlt år foran os, hvor vi både skal køre den store 5 års-gennemgang på altaner leveret i altanrunde I, forventer at skulle gennemføre altanrunde III samt udbyde og påbegynde det store projekt omkring maling af hovedtrapperne for at nævne nogle af de helt store entreprise-aktiviteter. Vi justerer som altid lidt til i driften for at kunne matche behovet for ressourcer, men for første gang siden den foregående bestyrelse for 8 år siden indførte bestyrelseshonorar, har vi i år lagt op til en mindre opjustering af bestyrelseshonoraret.

Det er fortsat sådan, at enhver andelshaver skal kunne påtage sig at gå ind i bestyrelsesarbejdet, også selvom man f.eks. er enlig forælder og derfor skal have børnepasning i forbindelse med mødeaktiviteter. Derfor skal det udbetalte beløb også så nogenlunde passe med, at man skal kunne lønne en babysitter i de aften- og weekendtimer, som man skal bruge på bestyrelsesarbejdet, og der er vi altså nu her på 9 bestyrelsessæson med det samme beløb faldet noget bagefter.

Vi vil gerne generelt opfordre alle interesserede til at involvere sig i gadens liv enten gennem bestyrelsesarbejdet, udvalg, egne initiativer el. lign. Vi lover, du vil blive taget rigtigt godt imod 😊

Af øvrige projekter kan vi nævne, at vi også i den kommende vækstsæson forventer at arbejde 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 – de små indhak på selve Skydebane-gade.

Og vedligeholdelse af udearealerne handler også om de små gårde – de små indhak ind mod gårdsiderne i øst og vest - som vi jo nu er i god gænge med at supplere med professionel bistand. Vores omgivelser er unikke, dem skal vi passe godt på. Det er herligt at se, at der er opslag om arbejde i gårdene oppe stort set alle steder - tak til jer, der tager initiativerne.

Vi forventer inden længe at modtage jeres ansøgninger om det lille individuelle budget, som hver af de små gårde har. Vi minder om, at ansøgningerne skal hvile på fælles beslutninger i de små gårde – indkald i god tid og sørg for, at midlerne bliver anvendt til fælles bedste.

Selvom man kan argumentere for, at man skal møde op til gårdmødet for at få indflydelse, skal vi jo sikre klarhed omkring, at der stadig er tale om foreningens midler. Sådan nogle skal anvendes i fællesskabets interesse, og det betyder blandt andet til almindelig forskønnelse, blomster m.v. – altså initiativer som alle kan blive enige om. Også de, der ikke lige kunne komme den dag.

Et praktisk ting i den sammenhæng vil vi nævne: tal med de andre gårde, inden I køber flere møbler m.v. Ordningen har nu kørt en årrække, og nogle gårde har vældigt mange møbler – atter andre har mange grille. Lad os sikre os grundigt mod spild og udnytte de muligheder vi har på en fornuftig måde.

Tak for indsatsen og jeres store opbakning

Også til denne samling skal der lyde en meget stor tak fra os til både vores driftsfolk og til alle de gode kræfter, der tager fat omkring børnefestival, sommerfest, halloween og lystænding, når vi når 1. søndag i advent. I gør en meget vigtig forskel for vores liv her.

Også en meget stor tak til pusterummet for det festlige julevindue og den sjove dukke, der altid er klar i vinduet, når man trykker på knappen.

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.

En sådan ide er vores nabokorps blevet til på. Ideen er fremsat af en andelshaver og har til formål at sikre, at vores nye beboere hurtigst muligt kommer til at føle sig hjemme ved fra starten at have kendskab til mange af de helt væsentlige ting, som hører til livet her. Medlemmer af nabokorpset viser vores nye naboer rundt på ejendommen en gang om måneden, hvor vi altid starter med at hilse på de nye på Boligkontoret.

Vores nye naboer får en lille velkomst-folder med fra besøget hos os til at tage med ud på turen og efterfølgende med hjem. Så har man en god viden om praktikken hos os lige fra de allerførste dage. Vi har spurgt vores nye naboer, hvordan de har oplevet velkomsten her til foreningen, og det er bare herligt at konstatere, at så mange har haft lyst til at svare og selvfølgelig bedst af alt, at alle har følt sig vældigt godt modtaget.

Flere peger på, at vi måske kan forsøge at skabe mere ro om velkomsten på boligkontoret, da det er svært at skelne mellem, hvem der er bestyrelsen, og hvem der er kommet for at spørge om noget. Og det er jo rigtigt – der er run på vores træffetider, og vi er glade for at mange udnytter muligheden for at tale med bestyrelsen i træffetiden – men vi vil prøve at finde en god løsning på det, som vores nye naboer peger på.

Vi har også spurgt de nye beboere, hvad der fik dem til at vælge deres nye hjem netop hos os, og vi er simpelthen så glade for de svar, vi har modtaget. Vi hører om gadens smukke udtryk og rolige atmosfære, den unikke beliggenhed og vores særlige fællesskab – noget som vi alle sammen er med til at skabe, og som man altså kender til derude. Det er dejligt at høre. Og som bestyrelse kan vi selvfølgelig heller ikke lade være at være stolte af de mange udsagn om "en veldrevet forening", "god økonomi", "der er styr på tingene" etc. Mange tak for roserne og fordi, I ville tage jer tiden til at svare. Det er dejligt, når man gør et stort stykke arbejde, at få bekræftelse på, at tingene virkelig nytter noget.

Vi kan altid bruge nogle flere kræfter til nabokorpset – tag fat i Morten eller Pelle, hvis du gerne vil være med.

Du kan også altid få fat på os fra bestyrelsen på mail eller boligkontoret pr. tlf. eller i træffetiden hos Brian om morgenen.

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

Affald: Vi minder om, at vi i AB Skydebanen altid skal benytte foreningens skraldesug til husholdningsaffald – i aflukkede poser. Hvis sugene er tilstoppede, når du kommer med dit skrald, så vælg et andet sted, der fungerer. Der er sug i alle vores porte.

Aflever ikke husholdningsaffald andre steder end i sugene – det holder rotter til.

Større effekter skal i storskralderummene – sæt dit storskrald IND i rummene. Vi har to rum til deling i gaden, som vi tømmer hver uge.

Byggeprojekter: Hvis du har planer om at lave byggeprojekter i din lejlighed, skal du rette henvendelse til os. Mange projekter kræver ikke længere kommunal sagsbehandling, men du skal fortsætte søge om tilladelse til dine projekter hos foreningen, der formelt ejer din lejlighed. Manglende ansøgninger og/eller forkert udførelse giver problemer bl.a. ved salg, hvor ejendomsadministrator må se sig nødsaget til at tilbageholde dele af salgssummen, til tingene er bragt i orden.

Tag fat på os, vi er behjælpelige i forhold til de formelle dele af styringen fra foreningens side. Formålet med vores indsats er at sikre ejendommen mod skade og/eller øgede driftsudgifter efterfølgende. Når fællesskabets interesser er sikkert tilgodeset, kan vi trygt tillade de forandringer, som du ønsker at gennemføre i din bolig – så med denne indsats gør vi det kort sagt endnu mere attraktivt at bo i AB Skydebanen og sikrer, at det bliver den udførende andelshaver, der betaler for sine forandringsdrømme, ikke alle andre efterfølgende.

Vi minder i den sammenhæng om, at dit projekt foregår inde i din lejlighed. Hvis dette ikke er muligt, henviser vi til de gør-det-selv værksteder, vi har rundt omkring i byen – f.eks. Kvisten på Nørrebro. Vi kan ikke understøtte træslibning, -opskæring m.v. på vores udendørsarealer, som er et praktisk behov for få andelshavere, der omvendt skaber gene for mange.

Luk døre og porte: Husk, at døre og porte til enhver tid skal være lukket og låst. Det gælder også døre til bagtrapperne

Priserne på vaskeriet: Vi har i mange år kørt med priserne kr. 16 for en lille vask og kr. 22 for en stor, og de priser har vi så vidt vides haft, siden vi indviede vaskeriet i starten af 00'erne. Det løber desværre ikke rundt længere, og det er ikke så mærkeligt - sammenligner vi f.eks. med vores omgivelser, koster det nu omkring dobbelt så meget på de nærliggende vaskerier at køre en vask.

Vi tror, vi skal sætte prisen til kr. 19 for en lille vask og kr. 25 for en stor. Vi vil ligeledes se på, om vi kan være lige så godt tjent med en mindre eksklusiv sæbe, end den vi bruger pt. Der produktudvikles jo hele tiden, og vi skal selvfølgelig være i front med de rigtige løsninger. Vi anvender som hidtil udelukkende uparfumerede produkter i vaskeriet.

Støj: Når du køber en andelsbolig, såvel her i foreningen som i alle andre andelsboligforeninger, bliver du samtidigt en del af et forpligtende fællesskab. Her hos os arbejder det fællesskab på mange niveauer: i opgangen, i gården, i øst- eller vestsiden, på foreningsniveau og også helt ad-hoc på tværs af strukturer, f.eks. indenfor en særlig interessekreds.

Jo mere glæde vi opnår i de strukturer, vi indgår i her, hvor vi bor, jo større nytte af vores bolig får vi – og omvendt: hvis vi oplever konflikt, hvor vi bor, er det utroligt stressfyldt og

eskalerer hurtigt. På den baggrund arbejder vi meget målrettet for at fremme samarbejderne mellem jer ude i de forskellige strukturer på den ene side og reducere konflikter på den anden.

Det er utroligt almindeligt at have en konfliktdimension i sit nabo-forhold – og støj er det mest almindelige konflikttema. Samtidigt fylder støj som emne stadigt mere i livet i byen.

Vi engagerer os aktivt i forhold til høringer om metro, nye fritidstilbud affødt af skolereformen samt udviklingen af uKirke-projektet i Gethsemane for at nævne nogle af de meget store sager i støjsammenhæng, der præger vores nærområde.

På samme måde hjælper vi flere af jer i stadigt flere sager, hvor man er kørt fast i forhold til naboer og det at bo her på måder, der fungerer for alle.

Vi har lagt en artikel ud i blandt jer her til aften, der har en rigtigt god fremstilling af det her spændende forskningsområde. Som I kan se af artiklen, er dialog et gennemgående redskab i konflikthåndtering - jo bedre vi kender hinanden, jo bedre kommunikerer vi og jo nemmere er det at tro på de gode intentioner.

Det afsæt arbejder vi med i alle vores støjreducerende tiltag. I modtagelsen af vores nye naboer f.eks. betoner vi i velkomstskrivelsen den sætning, der udgør den allervigtigste passus i vores ældgamle husorden: vis hensynsfuldhed overfor andre beboere og for bebyggelsen – afhold dig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre. Og vi opfordrer til, at man taler sammen og indretter sig efter hinanden - for her er vi forskellige, og det vil vi gerne blive ved at kunne være på den gode måde vel at mærke.

Og ikke bare til de nye men til alle os lyder vores opfordring: Lær hinanden at kende, bak op om gårdage og vores arrangementer – vær aktiv i udvalg og ad hoc-initiativer. Meld dig på banen med dine gode ideer – inviter dine naboer hjem til dig. Pas godt på vores hinanden og vores omgivelser.

Kort sagt: lev andelstanken.

Og vi oplever heldigvis rigtigt gode resultater med vores indsatser. Det virker rent faktisk, det vi gør sammen med jer. Vi får fundet de aftaler, der virker for alle i situationen, og I overholder dem. Igen tak, for jeres engagement i vores alle sammens fællesskab.

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.

Velkomstskrivelsen, nabosamtalerne, gennemgang af kommunens støjregulativer på de årlige samtaler med vores erhvervsdrivende, hørings svar i sagerne om de store støj kilder i nærområdet, vores egen entrepris-tilrettelæggelse og udførelse af driftsopgaver samt vores krav til de individuelle projekter ude hos jer er alle områder, hvor vi aktivt arbejder for at minimere støj.

Vi har også til den netop overståede generalforsamling i gårdlaug øst fremsat forslag om en tilgang til at minimere støj fra entreprisaktiviteter for alle medlemsejendommene. Det var et forslag, som gav anledning til en god debat med vores naboejendomme til øst-siden.

Og her i aften er det da også naturligt at benytte lejligheden til at tage nogle af de enkle råd:

- 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 jo en grund til.
- Lær dine børn glæden ved at gå ned og bevæge sig – kroppen kræver action, det foregår udenfor.

Vores lejligheder ligger i en prisklasse, der indebærer, at det er lønmodtagerlivet, der leves her. Værn om det liv ved at sørge for ro omkring kl. 22.00 på hverdage – der vil dine naboer med stor sandsynlighed gerne sige tak for i dag – og hold fast i den ro indtil ved 8-tiden næste morgen. Og husk, at langt de fleste af os gerne selv vil bestemme, hvornår vi skal op i weekenderne – beskyt det behov også.

Vi skal som forening stille en given lejlighed til rådighed for vores medlemmer, der skal benytte lejligheden som helårsbolig. Det betyder, at man som medlem så tilsvarende også skal kunne forvente, at man kan benytte sin lejlighed som bolig - med hvad deraf følger af muligheder for hvile og rekreation – i den type livssituation, der nu engang er den mest almindelige her på stedet.

Så altså glæd dig over din skønne og unikke bolig her i foreningen og brug den på måder, så andre kan gøre det samme i deres.

Hvor skal vi hen...

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. Nogle af de vigtige indsatsområder kender vi allerede, fordi I er flinke til at tage fat i og bruge os, men der er også mange af jer, som vi ikke hører fra.

Det har længe været vores tanke at lave en mindre undersøgelse af, hvilke forventninger I stiller til os i bestyrelsen og de driftsydelser, som vi arbejder med. Jeres ønsker til vores indsatser, oplever vi, gennemgår en ændring i disse år, og vi skal naturligvis følge med. Så forvent i løbet af 2015 et spørgeskema fra os, hvor vi indhenter svar fra jer om, hvad I samlet set lægger vægt på, hvordan der skal se ud hos os, om I ønsker øget service på en række områder etc. etc.?

Vi vil allerhelst kommunikere med jer elektronisk, så vi kan få mest muligt ud af vores ressourcer, så hvis I endnu ikke modtager nyhedsbrev fra foreningen, beder vi om, at I skriver jer på listen, som I finder nede ved døren. Nyhedsbrevet er efterhånden obligatorisk læsning, som vi udgiver ca. hver anden måned.

Vi har nævnt nogle de ting, som vi går og arbejder med for at støtte jer i at støtte hinanden. En af de helt store ting, der ikke er på tavlen lige nu men sker for os alle i nær fremtid er jo, at metroselskabet påbegynder afvikling af byggepladsen. Ja, tænk, så kom vi alligevel igennem det.



Efter planerne påbegyndes afviklingen i 2016, og selvom de planer kan blive skubbet – mere naiv skal man nok heller ikke være - så skal vi være tidligt på banen.

Vi planlægger selvfølgelig at søge maksimal indflydelse på det byrum, der skal genopstå, når al voldsomheden er væk igen og håber på at kunne drage fordel af den udmærkede forhandlingsposition, som vi mener at have.

Er der nogen af jer, der har lyst til at være med eller som måske kan bidrage med et netværk, der kan bruges el. lign., så kom op til os efter samlingen. Vi vil meget gerne høre fra jer og sammensætte en lille gruppe, der kan arbejde med dette vigtige initiativ.

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:

- Den nævnte opjustering af bestyrelshonoraret var budgetteret til 10 %, hvilket betød, at bestyrelshonoraret pr. medlem (bestyrelsen består af i alt 5 medlemmer) gik fra kr. 25.000 pr. år til 27.500 pr år eller kr. 2.292 pr. måned. Bestyrelsen betaler skat af bestyrelshonoraret, og efter skat udgør det nuværende bestyrelshonorar ca. 800 – 1.000 kr. om måneden. Baggrunden for justering er, at der med ca. 10 timers bestyrelsesarbejde væk fra hjemmet pr. måned (hertil kommer daglig orientering på mail mv.), er problemer med at få det nuværende honorar til at tjene sit formål. I bestyrelshonorar-puljen på i alt kr. 150.000 er der udover honoraret til hvert medlem endvidere afsat kr. 25.000 pr. år til at støtte bestyrelsens forpligtelser ift. fremstilling af dagsordener til alle møder samt referater heraf. Puljen er for lille til at kunne dække indkøb af ekstern hjælp, hvorfor bestyrelsen løser opgaven internt, så længe det er muligt. SWE har om-lagt sine ydelser en anelse for at gøre det muligt - indenfor den eksisterende kontrakt og økonomi – at bidrage til opgaven. Det bestyrelsesmedlem, der varetager løbende opdatering af bestyrelsesdagsorden, månedlige interne referater samt derudover referat af bestyrelsesmøderne til foreningens hjemmeside er pt. foreningens formand, Eva Madsen. Puljen til udarbejdelse af dagsordener og referater foreslås ikke reguleret.
- Der er ikke ventelister i forbindelse med salg i foreningen, og det er heller ikke planen, at man trods den store efterspørgsel efter andele i foreningen vil genindføre det. Man var som medlem altid velkommen til at stille forslag omkring indførelse af ventelister, men pt. måtte medlemmerne altså frit sælge deres andele til dem, de ønsker.
- Der var en længere drøftelse omkring stigning i priserne på foreningens vaskeri på baggrund af, at foreningens vaskeri kørte i underskud. Emnet blev også nærmere behandlet ved revisors gennemgang af foreningens årsregnskab. Af årsregnskabet fremgik det, at foreningens vaskeri kører i overskud. Revisor forklarede dog, at det skyldes, at der i posten ”drift af vaskeriet” i regnskabet ikke var medtaget vaskeriets andel af vandforbrug skønnet til ca. 100.000 kr. årligt, afskrivninger med ca. kr. 20.000 årligt samt rengøring med ca. 50.000 årligt, da disse poster var placeret andre steder i regnskabet. Det blev drøftet, hvorvidt vaskeriets vandforbrug skulle indgå i regnska-

bet, når der heller ikke foretages særskilt afregning af vandforbrug i de enkelte lejligheder. Hvis man tog det skønnede vandforbrug i vaskeriet ud af vaskeriregnskabet viste det dog pt. stadig underskud, og da bestyrelsen mente, at vaskeriet så vidt muligt skulle løbe rundt, havde de netop lagt op til den mindre stigning i priserne. På forespørgsel tilkendegav forsamlingen, at vaskeriets økonomi så nogenlunde burde hvile i sig selv. Bestyrelsen vil fremover bede SWE lave et særskilt vaskeriregnskab, hvor alle poster hørende til vaskeriet indgår, således at det bliver nemmere for foreningens medlemmer at forholde sig til økonomien i vaskeriet

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

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

Revisor Anette Ellegaard Holmskov fra Grant Thornton Revision gennemgik regnskabet for 2014, der i forvejen var udsendt til medlemmerne. Revisor bemærkede, at revisionen i dag foretages af revisionsfirmaet Grant Thornton, idet en væsentlig del af partnerne og medarbejderne i AP statsautoriserede revisorer pr. 1. marts 2015 var fusioneret med Grant Thornton.

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

Revisor bemærkede blandt andet, at der var brugt væsentligt mindre på ”vedligeholdelse genopretning og renovering” end budgetteret, hvilket hovedsageligt skyldes, at bestyrelsen på byggesagkyndiges rådgivning havde udskudt renovering af trappeopgangene til en evaluering af ejendommen kunne give grønt lys for gennemførelse af opgaven.

Revisor gennemgik de udgifter, der manglede i vaskeriregnskabet, men som var konteret andre steder i regnskabet. Disse udgifter gjorde, at vaskeriet pt gav et mindre underskud.

Generelt kunne revisor konkludere, at der uanset foreningens komplicerede finansielle løsninger var tale om et sundt regnskab. Foreningen havde tillige fortsat reserveret et større beløb til imødegåelse af værdiforringelse mm. af ejendommen, selvom man i årets regnskab havde overført lidt under 53 mio. kr. af reserverne til fordeling mellem medlemmerne i andelskroneberegningen.

På side 10 fremgik andelskroneberegningen baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Bestyrelsen foreslog andelskronen fastsat til 26.100, hvilket var en mindre opskrivning i forhold til sidste år.

Regnskabet for 2014 blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Foreningens finansielle løsninger, herunder foreningens lån med renteswap blev drøftet, idet der blandt andet var et medlem, der ved salg til maksimalprisen var blevet pålagt et nedslag i prisen på grund af en negativ værdi af foreningens renteswap. Foreningen havde som nævnt nogle relativt komplicerede finansielle løsninger, hvor det dog blev bemærket, at det var rettet mod at sikre foreningen en fast rente og medføre

store besparelser for foreningens medlemmer. I forhold til beregning af maksimalpris, eventuel nedregulering af prisen som følge af foreningens renteswap mm. oplyste bestyrelsen endvidere, at der lå en meget udførlig redegørelse omkring dette på foreningens hjemmeside (se opslaget "salgspriser" på www.skydebanen.dk, forsiden). I denne fremgik blandt andet også, at man i forbindelse med salg (mod gebyr) skal have udarbejdet et såkaldt nøgleoplysningsskema fra foreningens administrator, hvor prisen på ens andel og en eventuel negativ påvirkning som følge af renteswappen beregnes. Man skal dog være opmærksom på, de i skemaet afgivne oplysninger fra administrator er pr. datoen for udarbejdelse af skemaet, herunder særligt i forhold til en eventuel nedregulering i prisen som følge af renteswappen, hvor markedsværdien ændrer sig hver måned. Derfor kan man risikere at skulle indhente flere skemaer mod gebyr. Bestyrelsen ville drøfte mulighederne for månedligt at offentliggøre den eventuelle negative værdi af foreningens renteswap på hjemmesiden med administrator.

Herefter blev regnskabet sat til afstemning.

Med 2 blanke stemmer, ingen imod og resten for blev regnskabet for 2014 godkendt med en andelskrone på 26.100.

Efterfølgende gennemgik revisor budgettet for 2015, som var medtaget i regnskabet på side 24.

Budgettet var baseret på en uændret boligafgift for 2015, men bestyrelsen havde fortsat foreslået den "sædvanlige stigning" på 3 % til pr. 1. januar 2016.

Revisor bemærkede, at det af budgettet for 2015 fremgik, at man som nævnt under gennemgang af regnskabet for 2014 havde udskudt trapperenoveringen til 2015 og 2016. Selvom man ville gennemføre trapperenoveringen over 2 år, var hele beløbet hertil medtaget i budgettet for 2015, således at man var sikker på, at eventuelle købere var opmærksomme på den kommende udgift, og således at man kunne reservere udgiften i regnskabet til næste år.

Budgettet blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- I personaleomkostningerne var medtaget den procentuelle stigning i 2015 samt tilsvarende stigning i 2014, som ikke var indarbejdet sidste år. Der var endvidere lagt ekstra tid ind til foreningens ansatte i driften, idet man havde valgt at lægge de ekstra opgaver ind her frem for at bestille hos foreningens eksterne rådgivere til væsentlig højere priser. Justering af ressourcetsituationen var også gennemgået i beretningen.

Herefter godkendte en enstemmig generalforsamling budgettet for 2015, herunder med en stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. januar 2016. Boligafgiften udgør pr. 1. januar 2016 kr. 672,59 pr. m² pr. år.

Vedr. dagsordenens punkt 5 – Forslag.

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag 1 – Forslag om grundlæggende principper for drift af foreningen:

Bestyrelsen stillede følgende forslag om vedtagelse af grundlæggende principper for drift af foreningen.

AB Skydebanen, forslag om grundlæggende principper for ejendommens drift, GF 27.04.2015

Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af grundlæggende principper for drift af foreningens ejendom. Forslaget skal sikre, at principperne er kendt og vurderet af alle andelshavere således, nuværende andelshavere via forslaget kan bidrage til etablering af et slags værdigrundlag for foreningen, mens tilflyttere via værdigrundlaget kan få endnu mere information om den udvikling, som foreningen må forventes at undergå i fremtiden.

Principperne forventes at danne grundlag for opstilling af ny langsigtet vedligeholdelsesplan og langtidsbudget for ejendommens drift.

a) Foreningens ejendom skal altid være vel vedligeholdt, baseret på en "need-to-have"-tilgang. Hvis ejendommen ikke skal forfalde over tid, skal alle bygningsdele vedligeholdes/udskiftes/fornyas i den takt, som en teknisk vurdering af bygningsdelen foreskriver. Mange vedligeholdelsesopgaver udføres løbende, mens en del store opgaver kun udføres med års mellemrum (f.eks. nye vinduer, maling af trapper, nyt tag, nye faldstammer/stigstreng osv.).

Frekvenserne i vedligeholdelsesarbejderne fastsættes i en vedligeholdelsesplan, der for hver bygningsdel beskriver frekvens og metode til vedligeholdelse, samt anslåede vedligeholdelsesomkostninger. Vedligeholdelsestilgangen baserer sig på en konservativ tilgang til, hvad der er nødvendigt ("need-to-have") for at sikre en vel vedligeholdt ejendom – modsat hvad man kunne ønske sig ("nice-to-have").

b) Andelskronen skal udvikle sig jævnt i forhold til vedligeholdelsesindsatsen. Andelskronen er naturligvis påvirket af den generelle udvikling i samfundet (først og fremmest gennem ændringer i ejendomsvurderingen), men påvirkninger, som skyldes vedligeholdelsesarbejder, skal være forudsigelige.

Kravet opfyldes ved, at der foretages en reservation i egenkapitalen (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse) således, at øget låneoptagelse eller anvendelse af likvide midler i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder kan modregnes i denne hensættelse.

AB Skydebanen arbejder allerede sådan og ønsker med fremsættelse af forslag om dette princip at få samlingens godkendelse af, at man også fremover anlægger den valgte – forsigtige – tilgang.

2. april 2015, bestyrelsen for AB Skydebanen

Forslaget blev motiveret af formand Eva Madsen og efterfølgende sat til debat, hvoraf kan

nævnes følgende:

- Bestyrelsen anmodede generalforsamlingen om at tage stilling til principperne for ejendommens drift med henblik på i samarbejde med foreningens byggesagkyndige at kunne fastlægge de nødvendige vedligeholdelsesindsatser og opstille langtidsbudget for ejendommens drift, herunder også hvilket niveau boligafgiften over tid skulle udvikle sig til. Det blev bemærket, at foreningen allerede har en tilstandsrapport og evaluering af ejendommen med anbefaling til fremtidige renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, men at bestyrelsen altså gerne i samarbejde med foreningens byggesagkyndige ville bygge videre på denne og opstille en konkret plan for mere langsigtet vedligeholdelse med dertil hørende langtidsbudget. Bestyrelsen regnede med, at indsatsen fra foreningens byggesagkyndige ville beløbe sig til mellem kr. 50.000 - 100.000.
- Det blev præciseret, at der ved forslaget egentlig var tale om, at bestyrelsen gerne ville have et tydeligt mandat fra generalforsamlingen i forhold til opgaverne omkring vedligeholdelse af ejendommen. Med forslaget her ville mandatet blive anvendt til at fortsætte samme praksis, som bestyrelsen hidtil havde anlagt i forhold til ejendommens drift.
- Et medlem bemærkede, at man nok skulle passe på med at lave et langtidsbudget, der gik længere end 25 år ud i fremtiden. Det samme medlem opfordrede også bestyrelsen til så vidt muligt at bruge lokale håndværkere til at forestå vedligeholdelsesopgaver på ejendommen. Bestyrelsen oplyste hertil, at der altid i de større arbejder blev indhentet tilbud fra flere konkurrerende leverandører. Alle var velkomne til at melde deres interesse i at byde og især lokale blev opfordret.
- Der blev fremsat ros for bestyrelsens tilgang til ejendommens drift, herunder særligt at bestyrelsen lagde et klart beslutningsoplæg frem for generalforsamlingen, så de fremadrettede planer for foreningens udvikling kunne blive kendt og være givet af medlemmerne.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – Forslag om udarbejdelse af fremtidsvurdering af A/B Skydebanens netværk:

Bestyrelsen stillede følgende forslag om udarbejdelse af fremtidsvurdering af A/B Skydebanens netværk.

Forslag om udarbejdelse af fremtidsvurdering af AB Skydebanens netværk, GF 27.04.2015

AB Skydebanens telefon- og netværkskabling blev etableret i 1999 og er af typen "kategori 5" (CAT5). En CAT5-kabling er ifølge standarden beregnet til maksimalt 100 Mbit/s, hvis kablerne er installeret korrekt.

Kablernes kapacitet matcher de 100 Mbit/s switche, som sidder fordelt i 14 underkrydsfelter i AB Skydebanens kældre. Switchene i underkrydsfelterne er fra 2005 og må således anses for have nået deres forventede levetid på 8-10 år. Der er dog endnu ikke nogen af switchene, der er gået i stykker. Forbindelserne fra de 14 underkrydsfelter er samlet med fiberkabler til en hovedswitch fra 2010. Forbindelserne mellem underkrydsfelter og hovedswitch er 1 Gbit/s.

Netværkskablerne i AB Skydebanen blev installeret på et tidspunkt, hvor der ikke var stor fokus på overholdelse af standarderne, og kablingen har med dagens øjne nogle udfordringer.

Tilsvarende har dele af det aktive udstyr nået sin maksimale levetid.

Løsningsmuligheder

Med udgangspunkt i den nuværende situation ses der umiddelbart fire mulige scenarier:

- 1. Vi foretager os ingenting*
- 2. Vi skifter aktivt udstyr i underkrydsfelterne - de pågældende switche er udtjente*
- 3. Vi skifter kabler mellem lejligheder og underkrydsfelter til Kategori 6, der understøtter højere hastigheder (minimum 1 Gbit/s). Aktivt udstyr udskiftes, således det understøtter kategori 6*
- 4. Kabler mellem lejligheder og underkrydsfelter udskiftes til fiberkabler, og i lejlighederne monteres en boks med udtag til 1 Gbit/s netværk, telefoni og eventuelt tv (hvilket åbner op for en alternativ tv-leverandør).*

Indstilling:

Generalforsamlingen skal overordnet tage en beslutning, om AB Skydebanens netværk blot skal have en levetidsforlængelse, eller om det skal moderniseres, så det er klar til fremtidige krav.

Bestyrelsen indstiller sammen med netværksgruppen, at bolignetbidraget her og nu fastholdes på det nuværende niveau (kr. 69 pr. måned) og, at der afsættes et beløb til en teknisk rådgiver, der kan hjælpe med at afklare muligheder og økonomi i et projekt omkring foreningens netværk. Budget hertil kr. 50.000, der disponeres i foreningens netværksbudget.

Rådgiverens anbefalinger fremlægges snarest for generalforsamlingen som oplæg til beslutning om, hvordan netværksgruppen og bestyrelsen skal håndtere udfordringerne forbundet med foreningens netværk.

7. april 2015, bestyrelsen for AB Skydebanen

Forslaget blev motiveret af foreningens netværksansvarlige, Martin Pihl Jensen, og efterfølgende sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Det blev præciseret, at forslaget ikke drejede sig om foreningens TV/antenneanlæg, hvor foreningens udbyder pt. er YouSee. I forbindelse med, at man vil afklare mulighederne omkring foreningens netværk, herunder optimering af netværket, vil man dog

formentlig også kunne gå videre og se på andre muligheder i forhold til TV.

- Martin ville efter opfordring lægge nogle tips på foreningens hjemmeside til, hvordan man kan optimere netværket i de enkelte opgange.
- Et medlem meldte sig til at være med i netværksgruppen, hvor vedkommende også opfordrede til, at man undersøgte mulighederne for at forbedre foreningens hjemmeside ved blandt andet at oprette et forum, hvor folk kunne dele tips, stille spørgsmål mm. direkte på hjemmesiden.
- Et medlem opfordrede i øvrigt til, at man så vidt muligt også forhørte sig hos foreningens beboere om, hvad de ønskede i forhold til internet og TV, og vedkommende mente derfor også, at det var en rigtig god ide netop at starte med et afklare og opstille de muligheder, der var.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 – Forslag om 3 % stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2016:

Bestyrelsen stillede forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag på pt. kr. 653 pr. m² pr. år) stiger med 3 % med virkning fra 1. januar 2016.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 4 ”Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften”, jf. også ovenfor, hvor foreningens budget for 2015 inkl. stigningen pr. 1. januar 2016 blev godkendt.

Forslag fra medlemmer:

Forslag 4 – Forslag om ”max 3 valgperioder” for bestyrelsen og ”forslag vedrørende fuldmagter”:

Judith Belli stillede følgende forslag om max 3 valgperioder for bestyrelsen og fuldmagter:

Jeg foreslår, at

- *Bestyrelsen kun må sidde i max 3 valgperioder. For at undgå at man bliver for afhængig af bestyrelshonorar, samt at man ikke selv kan beslutte at det er tid til at gå af. I forbindelse med dette holder man også honorar-forhøjelser nede.*
- *Man bør kunne stemme på individuelle punkter på dagsordenen i fuldmagten til bestyrelsen.*

- *Jeg stiller gerne op som bestyrelsesmedlem, hvis punktet for "max 3 valgperioder" bliver vedtaget. Bl.a. for at kigge på uligheder for dem der har contra dem der ikke har altaner. Arbejde for at udgifter i foreningen holdes nede.*

Først blev Judith Bellis forslag om "max 3 valgperioder" sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Der var drøftelser for og imod forslaget. Imod forslaget blev blandt andet anført, at det ville være ærgerligt at stille foreningen i den situation, at man reelt begrænsede medlemmernes muligheder for selv at indvælge deres bestyrelse, herunder hvis medlemme ønskede at genvælge et bestyrelsesmedlem udover de tre valgperioder. Såfremt man ønskede udskiftning i bestyrelsen, var der endvidere rig mulighed for dette via foreningens gældende vedtægter, hvor bestyrelsesmedlemmerne er på valg hvert andet år, og hvor man altid som medlem selv kan stille op. Det var desuden erfaringen, at der ikke var mange interesserede kandidater til bestyrelsen på foreningens generalforsamlinger. Hertil kunne foreningens administrator bekræfte, at det i forhold til mange andre foreninger nærmere var undtagelsen end reglen, at folk flokkes eller frivilligt melder sig til bestyrelsesarbejdet, og at nogen foreninger faktisk overvejede at indføre en turnusregel for foreningens medlemmer til bestyrelsesarbejdet.
- For forslaget blev blandt andet anført, at det kunne være en god måde at få andre folk og forskellighed ind i bestyrelsen, herunder ved at sikre god overlapning mellem erfarne og nye bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen bemærkede hertil, at de altid arbejdede på at få nye kræfter ind i bestyrelsen, og at alle interesserede var mere end velkomne til at melde sig, komme med ideer, forslag og lignende.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, i hvilken forbindelse dirigenten bemærkede, at der var tale om et ændringsforslag til vedtægterne, som kræver kvalificeret flertal efter vedtægterne.

Forslaget blev med overvældende majoritet forkastet.

Herefter blev Judith Bellis "forslag vedrørende fuldmagter" sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Det blev bemærket, at bestyrelsen for nuværende ikke ønsker at modtage fuldmagter med angivelse af medlemmets stemme på de enkelte punkter på dagsordenen, idet det kan give anledning til tvivl om, hvorledes bestyrelsen skal forholde sig ved afstemning, herunder i forbindelse med eventuelle ændringsforslag, efterfølgende udsendte forslag fra medlemmer mm. I stedet kan man dog vælge at give fuldmagten til et andet medlem af foreningen eller et husstandsmedlem, hvor man som anført i fuldmagten selv kan aftale med vedkommende, hvad de skal stemme på ens vegne.
- I forlængelse af en tidligere drøftelse om afgivelse af stemmer til generalforsamlingen pr. e-mail eller lignende, hvor man ikke behøver at møde op på generalforsamlingen, bemærkede flere fra forsamlingen også, at de mente, at det netop var vigtigt, at man mødte op og deltog i debatten på generalforsamlingen, også så man fik afgivet sin stemme på et oplyst grundlag.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev med overvældende majoritet forkastet.

Forslag 5 – Forslag om information vedr. foreningens årlige generalforsamling:

Kathe Weidemann stillede følgende forslag om information vedr. foreningens årlige generalforsamling:

Forslag om information vedr. foreningens årlige Generalforsamling:

At orientering om den årlige Generalforsamling bliver bredt ud så meget og så tidligt som muligt.

Dvs. at datoen for den årlige Generalforsamling (straks efter bestyrelsen har vedtaget datoen) bliver annonceret:

1. på foreningens hjemmeside

2. via den beboermailliste, som boligkontoret/bestyrelsen bl.a. benytter til udsendelse af Nyhedsbreve

3. på Boligkontorets opslagstavle

De samme kommunikationskanaler benyttes derefter også, når selve indkaldelsen med dagsordenen for GF er udarbejdet.

Begrundelse for forslaget:

Som det er nu, får andelshaverne (som vi skal iflg. foreningens vedtægter) indkaldelsen i vores postkasser senest 14 dage før Generalforsamlingen. Dvs. at andelshaverne herefter har 8 dage til at indsende forslag til Generalforsamlingen.

Ved at benytte en bred og tidlig information tilgodeses muligheden for et aktivt og levende demokrati i foreningen. Andelshaverne får bedre betingelser for at være med til at tage beslutninger i deres forening, idet man i god tid kan reservere datoen for Gf, og samtidig har mere tid til at tænke over og evt. indsende forslag til Gf.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Bestyrelsen meddelte, at de var enige i Kathes forslag til offentliggørelse af dato, og at det egentlig også var, hvad bestyrelsen allerede gjorde ved blandt andet hurtigst muligt at melde datoen for årets generalforsamling ud på foreningens hjemmeside og i Nyhedsbrevet, som de stærkt anbefaler, at man tilmelder sig. Bestyrelsen kunne endvidere oplyse, at det nu var fastlagt således, at foreningens årlige ordinære generalforsamling fremover altid ville ligge den 4. mandag i april.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

Forslag 6 – Forslag om fjernelse af ”60 % reglen” i forbindelse med (mulig) altanrunde III:

Michael Lau Wolfsberg og Stine Mønster stillede følgende forslag om fjernelse af ”60 % reglen” i forbindelse med (mulig) altanrunde III:

Så er tredje altan runde skudt i gang. I den forbindelse skal potentielle kommende altanejere igennem nogle økonomiske tjek, idet foreningen skal sikre de udlånte penge bedst muligt.

Neden for nævnes den regel, som vi gerne vil have ændret på generalforsamlingen:

- *Andelshaveren må max have et lån på 60 % af andelens værdi (værdien af altanen er inklusiv)*

Ovenstående regel blev indført under Altan runde II. På daværende tidspunkt gav det rigtig god mening, at vedtage disse krav, da markedet var ustabil og fremtiden virkede noget usikker.

I dag er markedet dog vendt og da 60 % reglen forhindrer andelshavere i at få en altan med lån igennem foreningen, vil vi gerne sætte forslag til afstemning om ophævelsen af reglen.

Det er klart, at andelsforeningen ikke skal lide last af, at reglen bliver ophævet - det er bestemt heller ikke i vores interesse, at personer, som ikke har råd til en altan får en altan, da det i sidste ende også vil påvirke os som andelshavere. Når det er sagt finder vi 60 % reglen uhensigtsmæssig, idet flere andelshavere har højere lån end de 60 %. Ikke på grund af dårlig økonomi, men f.eks. pga. nylig andelskøb. Desuden gælder reglen kun på købstidspunktet, og forhindrer ikke en altanejer i at låne i sin lejlighed efterfølgende.

Ophævelsen af 60 % reglen vil betyde en synsmæssig forbedring i gårdene, da der formentlig ville blive facader med færre manglende altaner. En anden væsentlig virkning vil være, at flere lejligheder stiger i værdi (de som vælger at få altan), hvilket i sidste ende også giver foreningen større værdi.

Vi er bekendte med, at andelslejligheder ryger som varmt brød for tiden, men en altan gør en lejlighed væsentlig mere attraktiv og således nemmere at sælge, hvis det en dag skulle blive aktuelt.

Et lån gennem foreningen vil med de nuværende lånemuligheder koste i omegnen af 500 kr. om måneden, alt efter hvilken altan man får. Denne pris bliver dog en hel anden, hvis en andelshaver, som ikke kan optage lån gennem foreningen, skal tage lånet i banken. Dette skyldes, at der i lovgivningen ikke er andre muligheder end at finansiere lånet via forbrugslån, hvilket koster i omegnen af 1.200-1.500 kr. om måneden. Det vil sige, at den enkelte andels-

haver egentlig vil få en bedre økonomi ved at låne gennem foreningen, og derved også give en højere sikring af den enkeltes andel i foreningen (det som 60 % reglen jo i sig selv forsøger at opnå).

Vi vil derfor gerne sætte til afstemning at fjerne 60 % reglen, så de andelshavere, der pt. står til ikke at kunne låne til en altan igennem foreningen, kan nå at være tilmeldt inden sidste frist 30. april.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Dirigenten forklarede nærmere omkring ordningen, hvor tilmeldte til altanrunderne har mulighed for at finansiere altanen via fælleslån gennem foreningen. I forbindelse med altanrunde II var der dog indført det krav, at man kun kan deltage i fælleslånet, såfremt pant i ens lejlighed *inklusiv* lejlighedens andel af fælleslån til altanen ikke overstiger 60 % af lejlighedens andelsværdi. Hvis det ikke er muligt, er man nødsaget til at egenfinansiere altanen. De beboere, der har mulighed for og vælger at deltage i et fælleslån optaget gennem foreningen, skal underskrive et gældsbrief for beløbet, samt tinglyse ejerpantebrev til sikkerhed for beboerens forpligtelser i henhold til lånet. Det ejerpantebrev, der tinglyses på andelen, vil blive tinglyst sidst i prioritetsrækkefølgen, dvs. efter det øvrige pant, der er optaget i andelen. Hvis den pågældende andel er fuldt belånt, risikerer foreningen altså ved andelshaverens misligholdelse af sine betalinger ikke at få det lånte beløb til altanen hjem ved tvangsauktion. Derfor havde man indført 60 % reglen, så foreningen havde en rimelig sikkerhed for det lånte beløb og således, at man minimerede risiko for, at ordningen omkring deltagelse i altanrunderne kunne gå økonomisk udover foreningens øvrige beboere. Dirigenten kunne endvidere oplyse, at det var administrationens umiddelbare anbefaling at bibeholde 60 % reglen, 1) for at undgå forskelsbehandling mellem altanrunde II og III, og 2) for at undgå risiko for tab for foreningen, herunder særligt på nuværende tidspunkt, hvor folk købte til høje priser med lavforrentede lån, hvorved man måtte tage sandsynligheden for fremtidige rentestigninger og deraf følgende betalingsproblemer med i overvejelserne.
- Der var flere drøftelser frem og tilbage omkring fordele og ulemper ved 60 % reglen, herunder om der var mulighed for f.eks. i stedet at hæve grænsen til 80 %. Nogle i salen mente godt, at man kunne give lov til at fravige 60 % reglen i altanrunde III, da blandt andet altanrunde I ikke havde haft 60 % reglen. Andre lagde vægt på, at altanrunderne ikke skulle risikere at belaste foreningens og dermed de øvrige andelshaveres økonomi. Generelt var der tale om en principiel beslutning om, hvilken risiko foreningen vil påtage sig.

Herefter blev forslaget sat til afstemning. I den forbindelse blev der fremsat et ændringsforslag om, at man i stedet rykkede grænsen fra 60 – 80 %.

Dirigenten satte først det mest vidtgående forslag om helt at fjerne 60 % reglen til afstemning.

Forslaget blev forkastet med overvældende majoritet.

Derefter satte dirigenten ændringsforslaget om at rykke grænsen fra 60 – 80 % til afstemning.

Forslaget blev forkastet. 60 % grænsen bibeholdes således.

Forslag 7 – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 11 omkring fremleje:

Ida Nyhuus Kristoffersen stillede følgende forslag om tilføjelse til vedtægternes § 11 omkring fremleje:

Det bliver mere og mere almindeligt at privat personer lejer deres bolig ud til turister i storbyer verden over, også her i vores egen by København.

Det er en sjov og anderledes måde at se verden på og ikke mindst møde lokale på, samt en mulighed for at få et tilskud til en dyr husleje, når man selv er bortrejst.

I forlængelse af AB Skydebanens vedtægter § 11, foreslår jeg derfor følgende tilføjelse:

- *Andelshavere i AB Skydebanen, kan leje deres lejlighed ud i op til 8 uger om året via anerkendte udlejningsportaler som f.eks. [airbnb.com](https://www.airbnb.com)*

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Der var flere drøftelser frem og tilbage omkring forslaget. Mange andelshavere var bekymrede for støj og en øget forekomst af de almindelige ulemper, der kan være forbundet med fremleje som f.eks. reduceret hensyntagen til andre beboere og ejendommen. Særligt blev det fremhævet, at disse eventuelle ulemper med forslaget her ville være tilbøjelige til at forekomme netop i ferietiden, hvor man gerne ville have fred og slappe af. Flere var inde på, at man ikke behøvede at leje sin bolig ud for selv at kunne leje en bolig via Airbnb, der var derfor ingen grund til at tilbyde sin egen bolig udover den økonomiske. I den forbindelse blev der peget på, at der i hvert fald ikke skulle tjenes på det, så der kunne opstå problemer i forhold til de almindelige fremlejeregler. Det blev dertil påpeget, at man under alle omstændigheder burde undersøge og få afklaret nærmere omkring selve administrationen af forslaget. Man kunne nemlig forudse en forkert balance mellem den andelshaver, der evt. får en indtægt af udlejningen på den ene side, og alle andre andelshavere i form af foreningen, der skal betale for administration af udlejningen, på den anden. Man skulle ligeledes se på konsekvenser ved manglende overholdelse af reglerne, husorden mm., eventuelt ved at nedsætte en arbejdsgruppe under bestyrelsen (hvilket skete efter generalforsamlingen – alle med interesse i korttidsudleje er velkomne i udvalget. Ret henvendelse til bestyrelsen, hvis du er interesseret i at deltage).

Herefter blev forslaget sat til afstemning, i hvilken forbindelse dirigenten bemærkede, at der var tale om et ændringsforslag til vedtægterne, som kræver kvalificeret flertal efter vedtægterne.

Forslaget blev forkastet.

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

På valg var formand Eva Madsen og bestyrelsesmedlem Rikke Ludwigsen.

Formand Eva Madsen blev genvalgt med akklamation. Ligeledes blev bestyrelsesmedlem Rikke Ludwigsen genvalgt med akklamation.

Som 1. suppleant blev Bente Hoffmann genvalgt. Som 2. suppleant blev Jens Pelle Marker valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Eva Madsen	Formand	På valg i 2017
Denis Bowers	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Morten Friis	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Rikke Ludwigsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Marie Hindhede	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Bente Hoffmann	1. suppleant	På valg i 2016
Jens Pelle Marker	2. suppleant	På valg i 2016

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

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt uden modkandidater.

Vedr. dagsordenens punkt 9 – Eventuelt.

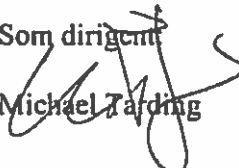
Af punkter under eventuelt kan nævntes følgende:

- Der var orientering fra farveudvalget v/Jens Pelle Marker omkring renovering af foreningens hovedtrapper. Farveudvalget var nået frem til en farvesætning, der passede ind i de forskellige farver linoleum i foreningens opgange. Man havde arbejdet hen imod en klassisk og tidløs løsning, som også havde god holdbarhed. Der ville blive lavet prøver i tre opgange, hvor foreningens medlemmer ville blive inviteret til "åbent hus", og herefter kunne man inden for en nærmere angivet frist fremkomme med sine eventuelle konstruktive kommentarer til løsningen.
- Der var orientering fra Gårdlaug Øst, hvor bestyrelsesmedlem Marie Hindhede kunne oplyse, at gårdlauget havde ansøgt Metro Danmark om penge til forskønnelse af gården som følge af gener ved metroarbejdet. Man havde blandt andet forestillet sig, at der skulle laves et nyt moderne drivhus samt opføres nyt cykelskur. Herudover efterspurgte bestyrelsesmedlem Morten Friis, der også var en del af gårdlauget, en medhjælper til sparring omkring særligt de grønne områder i gården. 1. suppleant Bente Hoffman meldte sig til denne opgave. Halloween-arrangementet i Gårdlaug Øst blev tillige drøftet.

- Formand Eva Madsen præciserede reglerne for vedligeholdelse af vinduer, hvor det nu var således, at medlemmerne i henhold til foreningens vedtægter selv skulle vedligeholde på alle vinduer. Det var i den forbindelse ligeledes andelshaverne selv, der skulle forsikre vinduerne, glas- og kummeforsikring burde derfor indgå i den enkeltes indboforsikring
- Formand Eva Madsen orienterede om, at renovering/udvidelse af byfornyede badeværelser og køkkener kan medtages som forbedring ved salg. Dette havde i mange år været praksis i forhold til køkkener, og det gjaldt nu også for badeværelser.
- Dirigenten orienterede om, at man havde kigget på mulighederne for omlægning af foreningens altanlån til altanrunde 1. Når man indregnede kurstab og omkostninger ved omlægning samt administrationsomkostninger til ændring af gældsbreve, kunne det dog ikke betale sig.
- Der blev mindet om, at det ikke er tilladt at have dyr gående løs i foreningens gårde, hvilket alle nye beboere også blev orienteret om. Hvis man bemærkede dyr gående løs i gården, var det fint at finde en god måde at minde sine naboer om dette.
- Bestyrelsen blev opfordret til at iværksætte mere hovedrengøring af foreningens trapper, også når nu trappeopgangene blev renoveret. Bestyrelsen mindede i den forbindelse om, at det faktisk ikke var længe siden, at der havde været hovedrengøring af trapperne, og at det måske også handlede om, at vi huskede at værne om de flotte resultater af rengøring m.v. Bestyrelsen mindede i den sammenhæng om debatten på foregående generalforsamling, hvor et medlem havde bedt om, at man passede godt på de nymalede hovedtrapper f.eks. ved flytning. Samme medlem havde ved den lejlighed opfordret til, at alle tager deres ting med helt hjem og undlader at sætte løbehjul, barnesæder, cykelhelme m.v. på fællesarealerne i opgangen. Barn- og klapvogne sættes naturligvis på plads i barnevognsrum – under ingen omstændigheder i opgangene, da det blokerer trapperne som flugtveje og gør vores trappevask mere tidskrævende/dyrere.

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

København, den 27. april 2015

Som dirigent

Michael Tarding