



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 2016, mandag den 25. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i uKirken (tidligere Gethsemane Kirke) Dannebrogsgade 53, var omdelt til medlemmerne ved brev af 8. april 2016, og havde i henhold til foreningens vedtægter 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 Patrick Kuklinski, direktør for Administrationshuset A/S, foreningens revisor, Anette Holmskov fra Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, samt foreningens daglige ejendomsadministrator, Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Til brug for enkelte af punkterne på dagsordenen blev omdelt "Noter til generalforsamlingen den 25. april 2016". Noterne er vedlagt som bilag til referatet.

Forud for generalforsamlingen var også i overensstemmelse med vedtægterne omdelt de indkomne forslag fra foreningens øvrige medlemmer. Forslagene fra foreningens øvrige medlemmer er vedlagt som ét samlet bilag til referatet.

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

Eva Madsen orienterede om, at Michael Tarding, direktør for Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, havde været nødsaget til at melde forfald til generalforsamlingen på grund af sygdom. I hans sted foreslog bestyrelsen Patrick Kuklinski valgt som dirigent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget. Rikke Pedersen blev valgt som referent.

Endvidere blev valgt to stemmetællere, Camilla Bidstrup og Christoffer Nielsen fra forsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at 172 ud af foreningens 413 medlemmer var repræsenteret, heraf 60 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 (276) 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 passerede, 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 2016***

*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.*

*Først og fremmest, velkommen til foreningen til alle nyfødte og nytillflyttede - vi glæder os til at lære jer at kende.*

*2015 blev et år som alle andre med mange aktiviteter, henvendelser fra jer og moder 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, at vores forening kører rigtigt godt.*

*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 flere konkurrerende købere, når vi skal sælge.*

***De vigtigste begivenheder siden sidst***

*Den helt store indsats i 2015 var malerentreprisen, hvor vi valgte selv at tage entreprisstyringen. Det har vi sparet i området af 300.000 kr. på, hvilket er en af grundene til, at vi afleverer reprisen til tiden i flot, høj kvalitet men til gengæld væsentligt under budget. Det er vi selvfølgelig stolte af – vi håber, I vil glæde jer over og være med til at passe på det flotte resultat mange år ud i fremtiden.*

*Vær søde at lade være med at opbevare noget i opgangene. Der må ikke stå noget på trapperne af sikkerhedshensyn, og den daglige lukken hoveddøre helt op og i i de opgange, hvor I opbevarer barne- og klapvogne, vil slide unødigt på arbejdet og hurtigere forringe det flotte resultat.*

*Pas på, når I bærer op og ned ad trapperne – vi har allerede hørt fra jer de første steder, hvor arbejdet er blevet beskadiget. Lad os hjælpes ad med at værne om det flotte resultat.*

*På bestyrelsesniveau har vi i år desværre måttet sige farvel til Marie, der er flyttet, ligesom Denis desværre ikke genopstiller. Vi skylder Marie og Denis en meget stor tak for deres store indsats gennem årene - de vil blive savnet.*

*En andelsboligforening er afhængig af en slagkraftig og harmonisk bestyrelse, der varetager foreningens økonomi og daglige drift. Den rigtigt gode bestyrelse har ifølge Andelsportal disse 5 karakteristika:*

*1. et stærkt hold: Enhver bestyrelse er afhængig af engagerede og beslutningsdygtige medlemmer, der er bestyrelsens ansvar bevidst.*

*Med vores forskellige fagligheder fordelt på økonomi, arkitektur, jura, miljø og energi, procesrettelæggelse, forandringsledelse og kommunikation har vi følt os endog særdeles godt rustede til opgaven forbundet med at repræsentere alle jer i forvaltningen af foreningen.*

*2. er seriøse og proaktive i bestyrelsesarbejdet: vi har en omfattende kontaktflade med høj aktivitet og er meget bevidste om kontakten til foreningens medlemmer og bestyrelsesansvaret i den sammenhæng.*

*3. er bevidste om, hvad der er økonomisk sundt for foreningen: bestyrelsens beslutninger skal altid først og fremmest være økonomisk sunde for fællesskabet og sikre, at ejendommen vedligeholdes samtidigt med, at økonomien hænger sammen.*

*Vores drifts- og vedligeholdelsesplaner er et vigtigt led i den opgave og bidrager samtidigt til en fælles viden om de aktuelle planer blandt foreningens medlemmer.*

*4. Være dygtige til at tilrettelægge møder for fællesskabet: bestyrelsen skal forstå at tilrettelægge generalforsamlinger, hvor arbejdet forbundet med at udarbejde forslag kan få en grundig og saglig behandling, og hvor objektive og fælles interesser er i højsædet. Bestyrelsen skal kunne kommunikere, så medlemmerne kan få indblik i, hvordan det går med foreningen, og hvad de fremtidige planer er, herunder om vedligeholdelsesarbejde og den økonomiske situation.*

*5. Bestyrelsen skal forstå at hverve stærke spillere til det, vi kalder "det sikre netværk". Dette netværk består som minimum af en bank, en administrator, en revisor og en advokat. Disse fire aktører er medvirkende til, at foreningen har en solid økonomi og en god drift.*

*AB Skydebanens sikre netværk er sammensat af 4 stærke spillere, Nykredit, SWE, Grant Thornton og advokatselskabet 24B, med en solid markedsposition som følge af godt ry og succesfuld forretningsdrift.*

*Vi oplever at stå endog meget stærkt ift de forhold, der karakteriserer den gode bestyrelse. Vi mener derfor at have en rigtigt god samarbejdsplatform at tilbyde vores nye bestyrelseskollegaer, som vi glæder os til at vælge ind senere i aften.*

*Vi vil stærkt 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 ☺ Måske er det især det perspektiv, som helt nye andelshavere kan tilføre foreningen, som vi med fordel kan styrke i bestyrelsesarbejdet i de kommende år.*

*Nye naboer fører en masse gode ideer og erfaringer med sig, som vi kan bruge i arbejdet, og så er der alt andet lige også forskel på, hvordan man ser på foreningsdrift alt efter, om det er et stort beløb, man har investeret her – som det jo er tilfældet for de nye – eller om man har boet her fra dengang, investeringsvilkårene var anderledes. Vi mener, bestyrelsen så vidt muligt skal være bredt sammensat.*

### **God foreningsdrift**

*Bestyrelsens opgave er at varetage den daglige ledelse og planlægge drift af foreningen som erhvervsmæssig virksomhed, herunder påse økonomiske forhold og udføre beslutninger truffet på generalforsamlingen. I store træk kan andelsboligforeningen sammenlignes med et selskab, hvor der også er en bestyrelse, der skal varetage den overordnede ledelse.*

*Dette fortsætter vi med sammen med vores nye kollegaer, som sammen med os skal arbejde for at fastholde alt det gode, vi allerede gør og samtidigt få ny inspiration til endnu bedre måder, som tingene kan tilrettelægges på.*

*Men det er selvfølgelig ikke nok, at bestyrelsesarbejdet er godt – det skal også kaste gode resultater af sig. Fra en undersøgelse lavet sidste år blandt vores tilflyttere hører vi om valget af AB Skydebanen for gadens smukke udtryk og rolige atmosfære, den unikke beliggenhed og vores særlige fællesskab – 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.*

*Og sidst men ikke mindst skal det selvfølgelig kunne betale sig. Andelsportal har lavet nogle gennemsnitstal for store foreninger beliggende i Frederiksberg og København, som vi vil vise jer her (se også bilag "Noter til generalforsamlingen 25. april 2016).*

### **Udgifter i AB Skydebanen til administration, forsikring og revision**

<i>Administration pr. andel og lejemål i gennemsnit pr. år:</i>	<i>1.686,00 kr.</i>
<i>Forsikring pr. kvm. lejemål i gennemsnit pr. år:</i>	<i>13,40 kr.</i>
<i>Revision pr. andel og lejemål i gennemsnit pr. år:</i>	<i>111,00 kr.</i>

Udgifter til administration, forsikring og revision i store andelsboligforeninger beliggende i København og på Frederiksberg. Kilde: [www.andelsportal.dk](http://www.andelsportal.dk):

Administration, gennemsnit:	1.546 kr.	(spredning: 897 – 2.523 kr.)
Forsikring, gennemsnit:	13,12 kr.	(spredning: 5,53 – 28,25 kr.)
Revision, gennemsnit:	254 kr.	(spredning: 128 – 701 kr.)

Det ville være vores forventning, at vi lå relativt højt i spredningen, da vi har alle omkostningsdriverne repræsenteret i foreningen: blandede lejlighedsstørrelser, husdyrhold tilladt, ansat personale, flere ydelser på kontrakt, lejere og erhvervslejere og flere andre forhold, der alt andet lige øger administrationsbyrden.

Det fremgår af tallene, at vi ligger omkring gennemsnittet – og det endda i en meget stor spredning. Vi er derfor særdeles effektive i vores ressourceudnyttelse eller sagt på en anden måde: vi laver god foreningsdrift til en rigtigt god pris (og særligt til revisor skal der selvfølgelig rettes en stor tak – vi glæder os til at fortsætte samarbejdet på de gode vilkår også i årene, der kommer☺).

Vi fortsætter med at arbejde i bestyrelsen med særlig vægt på at skaffe klare linjer og gennemsigtighed omkring de vilkår, der gælder for det enkelte medlemskab. Vi tror på, at den saglige og objektive tilgang med fokus på fællesskabets interesser såvel nu som på det lidt længere sigte er det, der gør det mere sikkert at investere i en foreningen som vores og dermed stiller både os og fremtidige medlemmer af foreningens bedst muligt.

#### **Vi nåede ikke det hele...**

Vi arbejder stadig med vedligeholdelsesplan og langtidsbudget, som vi er klar til at forelægge på næste samling. På samme måde arbejder vi videre med optimering af arbejdsgange i driften, så vi kan komme endnu længere i vores registrering af opgaver og indsatser end den oversigt, som vi stiller til rådighed hver uge i vinduet til Boligkontoret.

Som også udmeldt på hjemmesiden har vi en tid haft udfordringer med varmecentralerne især på østsiden. Vi har mistet lidt tid her, fordi vi har modtaget rådgivning, der peger i forskellige retninger. Vi vil gerne være sikre på, at vi investerer effektivt og ikke pålægger foreningen rutiner og faciliteter, der er unødvendigt omkostningstunge.

Vi er derfor gået i dialog med en decideret energirådgiver mhp. at få fastlagt det effektive setup for så vidt angår måling og styring af energiforbrug i foreningen (varme og varmt vand). De nye faciliteter forventes at være på plads inden sommeren 2016.

#### **De næste projekter...**

Vi har tidligere talt om, at driften af foreningen skal foregå ud fra fælles afstemte retningslinjer, der er givet af medlemmerne. Formuleringen af sådan nogle retningslinjer tog vi hul på ved sidste samling, hvor vi lagde vedligeholdelsesstrategien for vores ejendom.

Dette værdigrundlag udmønter vi i år i en vedligeholdelsesplan med langtidsbudget, så det er klart for alle, hvordan vi konkret påtænker at vedligeholde ejendommen. Det kaster naturligt nogle indsatser af sig.

*På samme måde lægger vi op til at forankre vores tilgang til byggesagshåndtering i foreningens vedtægter. Disse retningslinjer er kendt stof for os, der bor her, hvor de gældende retningslinjer har været anvendt gennem en årrække, men en forankring i vedtægterne vil sikre, at også nye medlemmer kan have afstemte forventninger til tilgangene her samt ikke mindst, at regelsættet bliver lettere at administrere over tid.*

*På udviklingsiden forelægger vi netværksfolkets indstilling til det planforslag, som de sammen med os mener, er det rigtige at gå videre med.*

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

*På projektsiden har vi endnu et travlt år foran os, idet vi afventer byggetilladelse ift altanrunde III, skal afrunde malerentreprisen med bl.a. oppolering af linoleum på alle hovedtrapper, samt med forsamlingens opbakning skal etablere ny kabling i ejendommen.*

*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 Skydebangade.*

*Vi efterlyser i den sammenhæng medlemmer til en gruppe til arbejdet med udvikling/forskoenelse af vores udeareal. Hvis I har lyst til at arbejde med tilrettelæggelse af indretning af vores uderum og herunder beplantning, vil vi bede jer skrive jer på listen, som vi har lagt ved udgangen.*

#### **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 sommerfest og halloween.*

*Vores hidtidige festudvalg er trådt tilbage i løbet af året – vi håber, at nye gode kræfter vil tage stafetten op og sætte nye mindeværdi traditioner i søen. Vi kan desværre forberede jer på, at en af de første opgaver vil være at finde erstatning for vores gamle julekæde, der ikke kan mere. Også til festudvalg har vi lagt lister frem ved udgangen, som vi beder jer om at skrive jer på.*

*Det festlige julevindue i Pusterummet har vi her og nu nydt for sidste gang, da Pusterummet fremadrettet danner ramme om en ny nabos bolig. Tak til Pusterummet for den aldrig svigtende opbakning til små og store fagre på knapperne.*

*En stor tak skal der også lyde til vores nabokorps, der består af et antal beboere, som hver 1. mandag i måneden viser vores nye naboer rundt og bidrager til den gode modtagelse her i foreningen.*

*Nabokorpset er et af eksemplerne på de samarbejder, som vi indgår flere og flere af, der tager sigte på at dyrke bestemte forandringer til gavn for fællesskabet.*

*Farveudvalget, der var mestre for farvesætningen til vores flotte opgange, er et andet eksempel.*

*Et tredje eksempel opstod sidste år i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling om Pusterummets fremtid, hvor en gruppe andelshavere tilkendegav deres interesse i at arbejde*



SWE

*for mere erhverv i gadens butikslokaler. Disse andelshavere har i tiden efter den ekstraordinære generalforsamling henvendt sig til os med et ønske om sammen med os at skabe gode omstændigheder for erhverv i gaden.*

*Dette samarbejde er et rigtigt godt eksempel på, hvordan vi mere og mere fremmer fællesskabets interesser, som vi jo skal, samtidigt med at vi kan støtte særlige interesser, der måske kun er i fokus for en mindre gruppe. Så længe de individuelle interesser ikke er på fællesskabets bekostning – det må vi selvfølgelig ikke støtte - finder vi altid en måde at bakke op om de individuelle initiativer på.*

*Samtidigt imødekommer formen den udfordring, at vi selvfølgelig på ingen måde kan få alle de gode ideer i bestyrelsen. Vi er alle sammen afhængige af hinanden i forhold til at skabe den interessante udvikling, som er en gevinst for fællesskabet.*

*Mange tak for jeres engagement og trofaste opbakning om de fælles opgaver. Vi har også lagt lister frem til at skrive sig på for erhvervsgruppen - gå forbi listerne ved døren, hvis du kunne tænke dig at arbejde med fremmelse af erhverv i gaden.*

*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. Det er de ting, du fortæller os, som vi kan arbejde med og gøre bedre – det modsatte gør sig gældende for de observationer, som vi ikke deler bredt med hinanden som f.eks. i lukkede facebook-grupper m.v.*

*Du kan 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...**

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

*Støj: Det er utroligt almindeligt at se forskelligt på tingene i sit nabo-forhold – og støj er det mest almindelige tema i den diskussion. Samtidigt fylder støj som emne stadig 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 jer i stadig flere sager, hvor I er kort fast i forhold til jeres naboer og det at bo her på måder, der fungerer for alle.*

*Vi videreformidler i velkomstfolderen til vores nye naboer nogle gode råd og inspiration til, hvordan man kan tage hensyn på støj-fronten.*

*Det er nemlig typisk de samme ting, vi er kede af, hvad støj angår – dem kan vi lige så godt alle sammen kende, så vi nemt kan tage hensyn til dem i vores daglige liv.*

*Dialog er et gennemgående redskab i håndtering af modsætninger –og jo bedre vi kender hinanden, jo bedre kommunikerer vi og jo nemmere er det at tro på de gode intentioner. Der-*

*for opfordrer vi jer til at tale sammen og vil også altid selv gå i dialog med jer i sager, hvor der ser ud til at være modstridende interesser mellem jer og/eller ift. fællesskabet.*

*Vi kører på den måde nabosamtaler på jeres opfordring, og de af jer, der har taget dette redskab i brug, melder heldigvis, at det virker rigtigt godt.*

*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.*

*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.*

*Vi vil i det kommende år søge at gennemføre en undersøgelse af, 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. 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 tredje måned.*

*Om et øjeblik går vi videre til at forholde os til regnskab, budget, forslag m.v., og jeg vil på vores vegne 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 efterspurgte på naboskabets vegne mere klare linjer, gennemsigtighed og kommunikation fra bestyrelsen. Dette blandt andet i forhold til bestyrelsesreferaterne, hvor der ikke siden januar var offentliggjort referater, herunder med orientering om, at Marie Hindhede var udtrådt af bestyrelsen på grund af fraflytning, og at suppleant Bente Hoffman ikke var trådt ind i hendes sted. Endvidere var verserende nabosager typisk sløret i de offentliggjorte referater. Det var muligt at følge med i foreningens økonomi, byggesager og lignende, men medlemmet ønskede også, at det fremgik, hvordan bestyrelsen forvaltede naboskabet eller bestyrelsens holdning i de principielle nabosager.

I forhold til offentliggørelse af referateme siden januar beklagede bestyrelsen, at de ikke var lagt på hjemmesiden, idet de naturligvis skulle efterleve generalforsamlingens beslutninger



herom. Bestyrelsen forklarede, at de i perioden havde måttet prioritere malerentreprisen, de omfattende forberedelser til generalforsamlingen, altanprojektet mm., hvorfor referaterne var blevet forsinket. Bestyrelsen ville i øvrigt meget gerne forsøge at imødekomme ønsket om at arbejde med formatet. Et referat var jo netop dette, og enkeltsager kunne ikke offentliggøres. Men det var bestemt muligt i stedet for et referat at udgive en form for statusnotat hver måned med en orientering om projekter, principielle sager, antal og art af nabosager m.v. Bestyrelsen ville gerne forsøge sig med dette format, der måske i højere grad kunne imødekomme det italesatte informationsbehov. Det skulle dog bemærkes, at der alene var en vis pulje af ressourcer i forhold til foreningsarbejdet, ligesom bestyrelsen også måtte bede foreningens medlemmer om at huske at kommunikere deres ønsker og ideer på bestyrelsesmailen eller ved fremmøde i bestyrelsens træffetid.

Når bestyrelsens ressourcer ikke slog til, var prioritering den eneste mulighed for at skabe fremdrift samtidig med, at budgettet blev overholdt. Da der endnu aldrig havde været nogen efterspørgsel til bestyrelsen omkring referater, havde det givet bestyrelsen det indtryk, at det kunne være acceptabelt eventuelt at nedprioritere dette område i spidsbelastningssituationer.

I relation til at suppleant Bente Hoffman ikke var trådt ind i bestyrelsen i forbindelse med Marie Hindhedes udtræden, anførte Bente Hoffman, at hun slet ikke var blevet spurgt, og at det var en overtrædelse af foreningens vedtægter. Bestyrelsen svarede hertil, at Marie Hindhede var fraflyttet med udgangen af februar 2016, hvor der kun var en måned til, at der skulle udsendes indkaldelse til afholdelse af generalforsamlingen. Det var en meget presset periode, som bruges til at få afsluttet igangværende projekter, afholde møder med revisor om regnskabet og sørge for de øvrige nødvendige forberedelser til generalforsamlingen. Bestyrelsen havde ikke vurderet det formålstjenligt at anvende de pressede ressourcer på at introducere en af suppleanterne i bestyrelsesarbejdet for en måneds arbejde, herunder henset til at der stadig var 4 bestyrelsesmedlemmer tilbage efter Maries fraflytning. Bestyrelsen havde endvidere forstået på Bente, at hun ikke ønskede at gå ind i bestyrelsen, når hun havde valgt ikke at modtage genvalg som suppleant. Bente meddelte, at det netop var grunden til, at hun ikke modtog genvalg. Bestyrelsen beklagede, hvis der havde været tale om en misforståelse.

Et medlem spurgte om, hvorvidt bestyrelsens beretning skulle godkendes eller blot tages til efterretning. Dirigenten svarede, at i henhold til foreningens praksis skulle beretningen tages til efterretning. Medlemmet bemærkede, at hvis beretningen skulle godkendes, ville vedkommende alene gøre dette med forbehold. Medlemmet mente, at det skulle fremgå, at der havde været utilfredshed i gaden, f.eks. var der ikke noget festudvalg grundet bestyrelsens forvaltning af udvalget.

Hertil svarede bestyrelsen, at bestyrelsen i forhold til festudvalget havde budt ind med stadigt flere redskaber til økonomistyring med henblik på at sikre det budget, som generalforsamlingen havde afsat til gadens fester. Det var bestyrelsens pligt i det hele taget, og særligt var forholdet med tilbagevendende budgetoverskridelser på dette område blevet påtalt af foreningens revisor.

De tilbagevendende overskridelser kunne underminere opbakningen til festerne, så det nye festudvalg ville blive pålagt budgetoverholdelse på helt tilsvarende vis. Referaterne af bestyrelsesarbejdet på foreningens hjemmeside kommunikerede nærmere om opfølgningspunkterne i samarbejdet med festudvalget.

Et medlem redegjorde for, hvad han mente, at der *ikke* stod i beretningen. Medlemmet udtrykte blandt andet kritik af, at bestyrelsen opfordrer medlemmet til at afgive fuldmagt, hvis de ikke kan deltage i generalforsamlingen, idet bestyrelsen på de mange seneste generalforsamlinger havde fået flere fuldmagter, end der var fysisk fremmødte på generalforsamlingen. Han opfordrede foreningens medlemmer til at møde op på generalforsamlingen og træffe nogle saglige afgørelser efter grundige oplæg, herunder at bestyrelsen burde afstå fra fuldmagterne og dæmpe deres opfordring til at afgive fuldmagter, så demokratiet kunne komme tilbage.

Bestyrelsen kunne kun tilslutte sig opfordringen til foreningens medlemmer om at møde op og deltage i generalforsamlingen. Netop af samme grund blev datoen for generalforsamlingen – efter et godt forslag på den ordinære generalforsamling sidste år – meldt ud så tidligt som muligt på foreningens hjemmeside.

Fuldmagtsskrivelsen var endvidere justeret til, så de to muligheder for at give fuldmagt (til henholdsvis bestyrelsen v/formanden eller et andet af foreningens medlemmer) var tilgængelige side om side.

Bestyrelsen ville dog ikke afskære medlemmer, som ikke havde mulighed for at deltage på generalforsamlingen fra at forvalte deres medlemskab og afgive fuldmagt. Bestyrelsen mindede i den sammenhæng om, at generalforsamlinger, der havde optræk til at ville blive tunge og svære, ofte fik mange til at blive hjemme. Bestyrelsen ville arbejde videre med andre modeller i forhold til fuldmagter med henblik på at fremsætte løsningsforslag til samlingen.

Medlemmet redegjorde endvidere for, at problemerne omkring foreningens varme vand ikke fremgik af beretningen. Han efterspurgte en nærmere redegørelse herfor samt bestyrelsens forslag og budget om reparation eller udskiftning af CTS-anlægget.

Bestyrelsen henviste til beretningen, hvor problemstillingen netop var blevet gennemgået, samt den mere detaljerede orientering på foreningens hjemmeside. Bestyrelsens tilgang til håndteringen af varmecentralerne var endvidere meldt ud på seneste generalforsamling og fulgt op i referaterne af bestyrelsesarbejdet.

Som en kort status på driftssituationen her og nu forklarede formanden, at varmeveksleren netop var blevet afkalket, og der havde ikke været klager de seneste 2 uger. Situationen var i øvrigt, at bestyrelsen havde fået rådgivning, der pegede i hver sin retning, i forhold til at have et CTS-anlæg. Bestyrelsen havde nu allieret sig med en energirådgiver for at opnå hans vurdering af den bedste løsning "anno 2016", og der var afsat kr. 100.000 til problemerne med anlægget i budgettet. Bestyrelsen regnede med, at det ville være på plads inden sommeren. Hvis man gerne ville vide mere, havde ideer, spørgsmål, erfaringer eller lignende, var man altid velkommen til at tage fat i bestyrelsen, eller eventuelt deltage i mødet med energirådgiveren.

Et medlem udtrykte kritik af gartnerarbejdet i den lille gård, hvor medlemmet boede. Bestyrelsen var i dialog med gartneren.

**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.

Foreningens revisor, Anette Holmskov, gennemgik regnskabet for 2015, 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.

Årets resultat var væsentlig bedre end budgetteret, hvilket hovedsageligt skyldtes, at den planlagte malerentreprise ikke var 100 % udført i 2015, og den resterende del af projektet var derfor overført til budgettet for 2016.

Bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på kr. 31.500 baseret på den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015, som var steget grundet indretning af mange kvadratmetre på foreningens lofter (loftsudvidelser).

Regnskabet for 2015 blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

Et medlem var ked af, at man havde medtaget et skønnet vandforbrug i driften af vaskeriet. Når vandforbruget fra vaskemaskinerne i de enkelte lejligheder indgik i fællesregnskabet, skulle vandforbruget i vaskeriet også betales af fælleskabet, herunder fordi driften af vaskeriet ville vise et overskud, hvis man trak det skønnede vandforbrug ud af opgørelsen.

Medlemmet spurgte endvidere til, om driften af Skydebanegade 1, st. indeholdt de samme udgiftsposter som vaskeriet. Revisor svarede, at det ikke var tilfældet. I driften af Skydebanegade 1, st. var kun de faktiske og ingen anslåede udgifter. Medlemmet mente, at det burde udspecificeres nærmere i regnskabet, hvilket blev taget til efterretning i forhold til næste års regnskab.

Herefter blev regnskabet sat til afstemning. Da der forud for generalforsamlingen var stillet et ændringsforslag vedrørende fastsættelse af andelskronen, jf. nedenfor, meddelte dirigenten, at andelskronen blev sat til særskilt afstemning.

**Regnskabet for 2015 blev enstemmigt godkendt.**

Ingeborg Callesen havde stillet følgende **ændringsforslag** vedrørende fastsættelse af andelskronen, der også er vedlagt som bilag til referatet sammen med de øvrige forslag fra foreningens medlemmer:

*"Ændringsforslag vedr. fastsættelse af andelskrone. Andelskrone fastsættes til kr. 29.000 per kvm."*

Ingeborg Callesen motiverede forslaget. Ingeborg anførte, at foreningen havde forpligtet sig til at holde en jævn stigning i andelskronen. Det var fulgt i mange år, men der havde været høje stigninger. Ingen kendte udviklingen fremover i renten mm., så for at tage vare om dem, der køber, og for at undgå at bidrage til "bobleøkonomien" argumenterede Ingeborg for, at der ikke skulle ske en så høj stigning i andelskronen.

Ændringsforslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

Bestyrelsen redegjorde for deres indstilling til andelskronen. Bestyrelsen havde i den seneste lange periode set salg til maksimalprisen, og der var ofte konkurrerende købere i det enkelte salg. Dette øgede presset for at sikre foreningen på et fornuftigt niveau mod de kendte risici i billedet ("penge under bordet", salg af løsøre til overpris m.v.). Noget sådant var naturligvis helt uønsket i foreningen. Endvidere var bestyrelsen i gang med et fastlægge et 10-årsbudget for foreningen i samarbejde med revisor, byggesagkyndige og SWE, som foreløbigt viste, at reserverne i regnskabet mere end dækkede de anbefalede vedligeholdelsesarbejder, fastsat til ca. kr. 25 mio. over de næste 10 år. Bestyrelsen havde valgt ikke at fremlægge langtidsbudgettet på den ordinære generalforsamling grundet de mange øvrige forslag og for at sikre den nødvendige bearbejdning forud for forelæggelse. Det var bestyrelsens plan, at vedligeholdelsesplanen og langtidsbudgettet skulle forelægges til nærmere gennemgang og drøftelse på en særskilt generalforsamling, så der kunne blive taget stilling til arbejderne på et grundigt forarbejde. På den baggrund havde bestyrelsen for nuværende valgt at opskrive andelskronen med stigningen i den offentlige vurdering. I forhold til en eventuel valuarvurdering havde bestyrelsen valgt ikke at indhente en sådan, idet der fra Skats side var varslet nye vurderinger inden for et år eller to. Ved deres svar henviste bestyrelsen også til "Noter til generalforsamlingen 25. april 2016", hvor der var lavet en oversigt over og kort redegørelse for udviklingen i ejendomsvurderingen siden 2006.

En andelshaver bemærkede, at man jo ikke var forpligtet til at sælge til maksimalprisen og herunder til andelskronen. Man måtte altid sælge til en lavere pris, ligesom det i sidste ende nok var markedsprisen, der havde den største indflydelse.

Efter nogle yderligere drøftelser om værdistigningerne på markedet, på Vesterbro og fastsættelse af andelskronen generelt blev andelskronen sat til afstemning.

Dirigenten startede med at sætte det mest vidtgående forslag om den af bestyrelsen indstillede andelskrone på kr. 31.500 i regnskabet til afstemning.

**Andelskronen på kr. 31.500 blev vedtaget med 123 stemmer for.**

Herefter bortfaldt ændringsforslaget om fastsættelse af andelskronen til kr. 29.000 pr. m<sup>2</sup> fra Ingeborg Callesen.

---

Efterfølgende gennemgik revisor budgettet for 2016, som var medtaget i regnskabet på side 25.

Budgettet var baseret på bestyrelsens forslag om den "sædvanlige stigning" på 3 % pr. 1. juni 2016.

Ingeborg Callesen havde fremsat følgende ændringsforslag vedrørende stigning i boligafgiften, der også er vedlagt som bilag til referatet sammen med de øvrige forslag fra foreningens medlemmer:

*"Ændringsforslag til bestyrelsens forslag vedr. stigning i boligafgift. Boligafgiften stiger med 2 % p.a. per 1.6.2016".*

Ingeborg Callesen motiverede forslaget. Ingeborg mente blandt andet, at man hellere skulle forsøge at kigge på udgifterne i stedet, f.eks. revurdere rammerne for den årlige gadefest, og for at holde boligafgiften nede med henblik på at imødekomme pensionister mm. i foreningen.

Budgettet og forslaget samt ændringsforslaget om stigning i boligafgiften blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

I forhold til at spare på udgifterne gjorde bestyrelsen opmærksom på, at de var meget opmærksomme på dette, f.eks. blev kontrakter løbende genforhandlet, der blev arbejdet med indhentning af flere tilbud, og bestyrelsen havde f.eks. selv påtaget sig entreprisstyringen i malerentreprisen i stedet for at indkøbe byggeadministration. Bestyrelsen kunne ikke anbefale, at man fraveg den "sædvanlige stigning" på 3 %, der også var fastsat for at følge med inflationen og sikre tillid til økonomistyring i foreningen. Et eventuelt alternativ var efter bestyrelsens opfattelse "ingen stigning", så der ikke var varierende procentsatser fra år til år.

Et medlem spurgte, om man ikke kunne begrunde en mindre stigning eller at fravige fra de "sædvanlige stigninger", når der netop var tale om en stor engangsudgift til vedligeholdelse, genopretning og renovering i år.

Hertil svarede bestyrelsen, at foreningen løbende havde større projekter, hvorfor man ikke som sådan kunne tale om en særlig engangsudgift i år.

Efter forespørgsel redegjorde revisor for, at der i henhold til budgettet samlet set ville være et negativt træk på likviditeten i år, idet man også skulle være opmærksom på afdragene på prioritetsgælden. En anbefaling om stigninger i boligafgiften ville i sidste ende også afhænge af den kommende vedligeholdelse, herunder hvordan man endeligt tilrettelægger de forestående vedligeholdelsesarbejder mm. i 10-årsbudgettet.

Ingeborg Callesen fremførte i den forbindelse, at det netop af den grund havde været formålstjenligt, hvis 10-års budgettet var fremlagt på generalforsamlingen, herunder så man kunne budgettere efter de faktiske udgifter og ikke blot efter, hvad man plejede.

Et medlem bemærkede, at de samlede stigninger efter byfornyelsen alene svarede til en samlet gennemsnitlig stigning på lidt over 4 promille.

Herefter blev budgettet sat til afstemning. Dirigenten startede med at sætte budgettet med det mest vidtgående forslag om en stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. juni 2016 til afstemning.

**Budgettet for 2016 med en stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. juni 2016 blev vedtaget med 129 stemmer for. Boligafgiften udgør således pr. 1. juni 2016 kr. 692,77 pr. m<sup>2</sup> pr. år.**

Herefter bortfaldt ændringsforslaget om en stigning i boligafgiften med 2 % pr. 1. juni 2016

fra Ingeborg Callesen.

Vedr. dagsordenens punkt 5 – Forslag.

Forslag fra bestyrelsen:

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

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag på pt. kr. 672,59 pr. m<sup>2</sup> pr. år) skulle stige med 3 % med virkning fra 1. juni 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.

-----  
**Forslag 2 – Forslag om ny internetkabling og switche:**

Bestyrelsen stillede forslag om ny internetkabling og switche. Bestyrelsens forslag med redegørelse for baggrunden for forslaget samt den nye løsning er vedlagt som bilag til referatet.

På vegne af bestyrelsen fremlagde foreningens webmaster, Martin Pihl Jensen, som også havde været med til at anlægge det oprindelige netværk i foreningen, motivationen for forslaget om ny internetkabling og switche.

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

Et medlem spurgte, om man havde gjort sig overvejelser om en trådløs løsning i stedet for netværkskabling. Det ville Martin ikke anbefale, idet man fik en mere stabil og sikker løsning ved at anvende en kablet løsning.

Et medlem spurgte, om hastigheden på den nye kabling ville kunne holde, hvis alle lejligheder samtidig brugte den fulde kapacitet. Martin svarede, at det ikke var realistisk, at alle brugte den fulde kapacitet hele tiden, så efter hans vurdering ville hastigheden sagtens kunne holde.

I forhold til om det krævede større arbejder i lejlighederne, kunne Martin oplyse, at man kunne genbruge placeringen i boligerne i dag, så det ville alene kræve adgang for en installatør i maksimalt en dags tid.

Et medlem foreslog, at løsningen skulle udskydes et år, indtil langtidsbudgettet var forelagt for generalforsamlingen. Bestyrelsen og Martin bemærkede hertil, at investeringen foreløbigt primært var lagt til budget i 2017, og at den ville være afskrevet over 5 år, dvs. samme systematik som det nuværende system, hvorefter den månedlige betaling på kr. 69,00 fra medlemmerne indgik som opsparing til eventuelle senere opdateringer af netværket.

Alternativet til den nuværende fælles løsning var i øvrigt, at folk selv skulle ud og finde løsninger på netværk, hvor man typisk kunne få både et bedre og billigere produkt ved en fælles løsning.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 148 stemmer for.

---

**Forslag 3A, B, C og D, forslag 4, forslag 5 og forslag 6 – Forslag om opdatering af foreningens vedtægter:**

Bestyrelsen stillede forslag om opdatering af foreningens vedtægter. De enkelte forslag 3A, B, C og D, forslag 4, forslag 5 og forslag 6 med introduktion og redegørelse for forslagene, der var udsendt som et samlet bilag til indkaldelsen, vedlægges også som bilag til referatet.

**Forslag A – Forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 1:**

Bestyrelsen stillede forslag om følgende ændring af vedtægternes § 10, stk. 1:

Nuværende ordlyd:

*"En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget."*

Foreslås ændret til:

*En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen og tillades af denne, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan stille betingelser for tilladelsen, herunder opstille foreningens krav til forandringen, hvilket skal ske senest tre uger efter anmeldelsen. Bestyrelsen kan endvidere stille krav om entreprisforsikring. Et projekt kan først igangsættes, når bestyrelsens tilladelse foreligger, og der er tegnet eventuel entreprisforsikring.*

Formanden motiverede på bestyrelsens vegne forslaget, herunder med henvisning til og gennemgang af siderne om håndtering af byggesager i "Noter til generalforsamlingen den 25. april 2016".

Herefter blev forslaget sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

Flere spurgte, om der ikke var tale om en stramning af proceduren i foreningens vedtægter, og om man ikke gav bestyrelsen videre beføjelser i forhold til at stille betingelser til byggesagerne.

Bestyrelsen forklarede, at der alene var tale om en formalisering af en nu flerårig praksis for håndtering af byggesager i foreningen. Bestyrelsen var blevet anbefalet, blandt andet af administrator, at få tydeliggjort proceduren i foreningens vedtægter, således at det stod klart for

alle, herunder nytillflyttere. Bestyrelsen understregede hertil, at de betingelser, bestyrelsen kunne stille, blot var en videreformidling af de krav, som foreningens byggesagkyndig stillede for projekterne – og der var således ikke tale om, at bestyrelsen blot på forgodtbefindende kunne stille betingelser til byggeprojekterne.

Flere udtrykte, at dette burde præciseres i formuleringen af bestemmelsen, ligesom bestyrelsen i det hele taget burde arbejde videre med formuleringen, der efter deres opfattelse var meget bred. Blandt andet burde det i relation til entrepriseforsikringen også fremgå, hvad de nærmere betingelser var for det. Heroverfor udtrykte andre en underen over, at man overhovedet havde valgt at foreslå den konkrete procedure indført i vedtægterne frem for f.eks. at regulere det i et bilag, hvor foreningens praksis var nedskrevet eller lignende.

Nogle mente også, at det var et problem, at man placerede en særlig magt hos foreningens byggesagkyndige, idet der kunne være forskellige holdninger byggesagkyndige imellem. Bestyrelsen oplyste, at det netop blev sikret ved, at man arbejdede med én byggesagkyndig i de individuelle sager og en anden i foreningens fællesentrepriser. På den måde var der fin mulighed for at indhente flere udtalelser ved tvivlsspørgsmål.

Et medlem stillede spørgsmålstejn ved, om den nuværende praksis overhovedet var godkendt af generalforsamlingen. Dette set i lyst af, at bestyrelsen nu ønskede at formalisere reglerne i vedtægterne.

Dirigenten forklarede, at de foreslåede ændringer blot var en præcisering af nogle ret uklare regler omkring godkendelse af byggesager mm. i foreningens vedtægter. Man kunne ikke regulere alle arbejdsgange i en andelsboligforening ned til mindste detalje i vedtægterne, og der ville derfor altid være et vist råderum for bestyrelsen, hvor det var helt gængs procedure, at bestyrelsen indarbejdede en praksis ud fra rammene i vedtægterne, herunder med hensyn til ejendommens og beboernes ønsker til forandring af boligerne.

Efter længere drøftelser frem og tilbage meddelte bestyrelsen, at de af hensyn til, at der også skulle være tid til behandling af de fremsatte forslag fra medlemmerne på generalforsamlingen, ville trække forslaget for nu og arbejde videre med det efter de tilkendegivelser, der var kommet fra medlemmerne på generalforsamlingen.

Et medlem opfordrede i den forbindelse bestyrelsen til at forhøre sig hos de medlemmer, der havde været igennem en byggesag efter den gældende praksis, om deres oplevelser og erfaringer med proceduren. Det tog bestyrelsen til efterretning, og de ville annoncere efter dette i det næste nyhedsbrev.

**Forslaget var herefter trukket – med henblik på videre bearbejdning, hvilket der ikke var nogen indvendinger imod.**

-----

#### **Forslag B – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 10, stk. 1 (nyt stk. 2):**

Bestyrelsen stillede forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 10, stk. 1 (nyt stk. 2), hvor det bemærkes, at det tidligere stk. 2 rykker ned og bliver til stk. 3, at det tidligere stk. 3



rykker ned bliver til stk. 4 og så fremdeles:

Nyt stk. 2:

*"Bestyrelsen kan alene tillade projekter, der ikke er til væsentlig gene for andre. Kilder til væsentlige gener er bl.a. forhold omkring støj, tilsmudsning af fællesarealer samt anvendelse af foreningens storskralderum. Bestyrelsen anviser nærmere retningslinjer for udførelse med det formål at sikre, at projektet kan gennemføres med så få gener som muligt for foreningen og dens medlemmer. Det er ikke tilladt at udføre byggeprojekter i de typiske ferieperioder (uge 7, påske, juli og august, uge 42 og jul), ligesom det heller ikke er tilladt at udføre støjende byggeprojekter i weekenden eller på sønehelligdage. Bestyrelsens anvisninger skal ubetinget overholdes."*

Forslaget var i det store hele allerede motiveret under forslag A, og forslaget blev derfor med det samme sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

Fra debatten gik de ovenfor beskrevne synspunkter igen.

Der blev også spurgt til byggeperioderne, som forslaget arbejdede med, hvor bestyrelsen meddelte, at perioderne gjaldt deciderede byggearbejder. Foreningens fællesentrepriser blev tilrettelagt med beskyttelse af disse perioder i en imødekommelse af de mange, der havde afsøgt mulighederne for støjreduktion som følge af metroprojektet. Hertil kom også ønsket om at understøtte altaninvesteringerne (således der ikke var støj, støv, stilladser mv., når det endelig blev tid til at nyde altanerne).

Bestyrelsen havde i samråd med foreningens byggesagkyndige udarbejdet de nævnte retningslinjer, og da det nu gennem en årrække havde været muligt at styre de helt store entrepriser med respekt for medlemmernes ønske om at reducere støj, var det naturligt at udbrede disse retningslinjer til også at gælde de individuelle projekter. Dette var sket indenfor de seneste år, og andelshaveme tilrettelagde nu på 4. år deres projekter efter disse regler. Der var uhyre sjældent problemer i den anledning. Såvel foreningens to byggesagkyndige som administrator anbefalede i øvrigt, at der arbejdes med perioder, hvor der ikke bygges. Dette særligt set i lyset af, at ombygningsprojekterne gennem det seneste år var blevet særdeles omfattende. På den baggrund var bestyrelsen blevet anbefalet at sikre, at også nyttilflyttere kunne kende reglerne, samt at disse blev nemme at administrere.

Et medlem spurgte, hvilke sanktioner der var ved manglende overholdelse af reglerne, idet vedkommende opfordrede til, at man talte sammen frem for f.eks. bede om at få sendt skrivelser fra administrator. Bestyrelsen svarede, at man først og fremmest skulle forsøge sig med samtale og indgåelse af de rigtige aftaler indbyrdes. Hvis dette viste sig virkningsløst, hjalp bestyrelsen meget gerne med at indgå en dialog f.eks. ved at indkalde til en nabosamtale. Hvis dette heller ikke havde nogen effekt, ville man givetvis pålægge medlemmet opfølgningssamtaler med krav om fremdrift og resultater fra gang til gang. Dette redskab var dog uafprøvet, idet det var helt usædvanligt ikke at ville samarbejde med sine naboer og/eller efterkomme anvisninger fra bestyrelsen. I en andelsboligforening var eksklusion altid sidste udvej, men bestyrelsen havde ikke nogen erfaring med dette redskab, idet det aldrig havde været bragt i anvendelse af bestyrelsen.

Efter drøftelse meddelte bestyrelsen, at de ligeledes valgte at trække dette forslag samt forslag C og D for nu, idet drøftelserne og ønskerne til præcisering af formuleringer mv. var de samme. Bestyrelsen ville arbejde videre med selve formatet og forelægge et forslag på en senere generalforsamling, herunder forhøre sig hos ejendomsadministrator om de fremsatte ideer om, at de gældende retningslinjer ikke behøvede at blive formaliseret til vedtægterne.

Forslag B, forslag C og forslag D var herefter trukket – med henblik på videre bearbejdning, hvilket der ikke var nogen indvendinger imod.

(De fremsatte forslag kan ses i det vedlagte bilag "Opdatering af foreningens vedtægter til den ordinære generalforsamling 2016").

---

#### Forslag 4 – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5:

Bestyrelsen stillede som følge af lovændringene fra 1. januar 2014 om sælgers udvidede oplysningspligt ved salg af andelsboliger (nøgletalsoplysninger) og de heraf følgende ændringer i udgifterne forbundet med en overdragelse forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5:

Nuværende ordlyd (samme ordlyd for § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5):

*"Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion."*

Foreslås ændret til (samme ordlyd for § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5):

*"Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion."*

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

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 1 stemme imod og resten af stemmerne for forslaget.

**Forslag 5 – Forslag om ændring af vedtægternes § 22, stk. 1, nr. 1:**

Da Skat nu også krævede, at påkravsgebyrer (rykkergebyrer) hos administrator tillægges moms, stillede bestyrelsen efter anbefaling fra administrator forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 22, stk. 1, nr. 1:

Nuværende ordlyd:

*"Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:*

- 1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet."*

Foreslås ændret til:

*"Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:*

- 1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms."*

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

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev *foreløbigt* vedtaget med 1 stemme imod og resten af stemmerne for forslaget.

-----  
**Forslag 6 – Forslag om ændring af vedtægternes § 24, stk. 2:**

Bestyrelsen stillede forslag om følgende ændring af vedtægternes § 24, stk. 2. Baggrunden for forslaget var, at foreningen som følge af vedtægternes nuværende udformning skulle omdele årsrapport samt forslag til budget i fysisk form. Det pådrog foreningen udgifter til print, pakning og distribution i størrelsesorden 10.000 kr., og fremstilling af fysiske kopier i det nødvendige omfang udgjorde derudover en betydelig miljøbelastning. For at spare dette beløb og af hensyn til miljøet anbefalede bestyrelsen således, at foreningen overgik fra omdeling af regnskaber m.v. i fysiske kopier til digital mangfoldiggørelse.

Nuværende ordlyd:

*"Foreningens årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget vedlægges indkaldelsen."*

Foreslås ændret til:

*"Foreningens årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget gøres tilgængelig på foreningens hjemmeside samtidigt med udsendelse af indkaldelsen."*

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

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev *foreløbigt* vedtaget med 1 stemme imod og resten af stemmerne for forslaget.

---

Forslag fra foreningens øvrige medlemmer:

Forslagene fra foreningens øvrige medlemmer er vedlagt som ét samlet bilag til referatet.

---

**Forslag 1 – Forslag vedrørende stigning i boligafgift og fastsættelse af andelskrone:**

Forslagene fra Ingeborg Callesen var behandlet under dagsordens pkt. 4, jf. ovenfor.

---

**Forslag 2 – Forslag til opdatering af foreningens vedtægter § 26:**

Kathe Weidemann stillede forslag til tilføjelse til vedtægtes § 26 (Bestyrelsen). Forslaget med motivation er vedlagt i det samlede bilag til referatet med forslag fra foreningens øvrige medlemmer.

Kathe Weidemann motiverede kort forslaget.

Forslaget blev sat til debat, hvor det bl.a. blev bemærket, at foreningens hjemmeside ikke bør nævnes ved navn (da dette navn kan skifte). Kathe Weidemann ønskede herefter at fremsætte sit forslag med denne ændring.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt *foreløbigt* vedtaget.

---

**Forslag 3 – Forslag om mulighed for alternativ placering af altan ved Skydebanegade 19, 1.:**

Hanne Müller stillede forslag om mulighed for alternativ placering af altan ved Skydebanegade 19, 1. Forslaget med motivation er vedlagt i det samlede bilag til referatet med forslag fra foreningens øvrige medlemmer.

Martin Pihl Jensen motiverede forslaget på vegne af Hanne Müller, der var forhindret i at deltage i generalforsamlingen.

Forslaget blev sat til debat, som ikke resulterede i nærmere spørgsmål og svar. Hanne Müllers underbo, Skydebanegade 19, st. kunne bekræfte, at hun havde drøftet sagen med Hanne, og at hun var indforstået med den ønskede placering.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev vedtaget med en blank stemme og resten for.**

-----  
**Forslag 4 – Forslag vedrørende togbane i viceværtlokalet:**

Peter Rasmussen stillede forslag vedrørende togbane i viceværtlokalet.

Forslaget med motivation (2 sider) er vedlagt i det samlede bilag til referatet med forslag fra foreningens øvrige medlemmer.

Peter Rasmussen motiverede forslaget.

Forslaget blev sat til debat, hvor bestyrelsen kort bemærkede, at de havde henvist til festudvalget eller generalforsamlingen for deres nærmere stillingtagen til spørgsmålet, også fordi det ikke var sikkert, at man kunne holde udgifterne på de kr. 5.000 for køb af togbanen. I fremtiden kunne det også koste, hvis der gik ting i stykker mm.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev vedtaget med 46 blanke stemmer og resten for.**

-----  
**Forslag 5 – Forslag om etablering af MC-parkering:**

Kenneth Jensen stillede forslag om etablering af MC-parkering. Forslaget med motivation er vedlagt i det samlede bilag til referatet med forslag fra foreningens øvrige medlemmer.

Kenneth Jensen motiverede forslaget.

Forslaget blev sat til debat, hvor bestyrelsesmedlem Denis Bowers bemærkede, at selvom han havde valgt ikke at modtage genvalg til bestyrelsen i år, ville han meget gerne hjælpe med at arbejde videre med dette forslag i "Forskønnelsesudvalget", herunder i forhold til en mulig placering på de "døde trekanten" mellem gadens forhøjede brostensbelægning og de opmærkede parkeringsbåse.

Det var Kenneth indforstået med, og det blev derfor aftalt at arbejde videre med mulighederne for etablering af MC-parkering i udvalget, hvor Kenneth også ville melde sig ind.

---

#### **Forslag 6 – Forslag om etablering af arbejdsgruppe - "Gadens Fysik":**

Thorkild Olsen stillede forslag om etablering af en arbejdsgruppe kaldet "Gadens Fysik". Forslaget med motivation er vedlagt i det samlede bilag til referatet med forslag fra foreningens øvrige medlemmer.

Thorkild Olsen motiverede forslaget.

Forslaget blev sat til debat, hvor bestyrelsen blandt andet foreslog, at denne arbejdsgruppe kunne komme under "Forskønnelsesudvalget", hvilket der var stor opbakning til fra Thorkild og fra generalforsamlingen. I forhold til et mindre budget til opgaven, var der ikke anført et beløb i forslaget, men der var enighed om, at det lå inden for bestyrelsens kompetence at indrømme et tilskud til et mindre rådgiverhonorar på under kr. 15.000,00.

---

#### **Forslag 7 – Forslag om principper for håndtering af uoverensstemmelser:**

Frederikke Larsen havde for en gruppe af forslagsstillere stillet forslag om principper for håndtering af uoverensstemmelser. Forslaget med motivation er vedlagt i det samlede bilag til referatet med forslag fra foreningens øvrige medlemmer.

Frederikke Larsen motiverede på vegne af forslagsstillerne forslaget.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

Bestyrelsen bakkede fuldt op om dialog som redskab til at udrede og løse uoverensstemmelser og kunne bekræfte, at alle relevante arbejdsgange netop var indrettet sådan, herunder at inspirationen til de valgte tilgange netop kom fra den almennyttige sektor. Bestyrelsen ville dog i forhold til forslagens budskab om dialog ved håndtering af uoverensstemmelser, herunder beboere og bestyrelse imellem, gerne udtrykke deres ærgrelse over, at forslagsstillerne ikke først og fremmest var kommet til bestyrelsen for netop dialog og en drøftelse af deres forslag samt den kritik, som forslaget syntes at udtrykke til bestyrelsen. Forslaget var således helt på linje med de principper, som bestyrelsen allerede arbejdede efter i forhold til håndtering af konflikter og nabosager i foreningen. Formanden gennemgik i den forbindelse også kort "Noter til generalforsamlingen den 25. april 2016" omkring de bagvedliggende forhold, der havde været for afgivelse af påbud ("Brevet fra juristen") i 2015, herunder hvordan foreningen i

sammenligning med andre foreninger generelt håndterede påbud, konflikter og nabosager.

Det fremgik, at der i 2015 var sendt færre end 10 påbud, hvilket var særdeles begrænset i en stor forening. En sammenligning med et par andre foreninger underbyggede, at det netop var usædvanligt at udsende påbud i AB Skydebanen. Bestyrelsen mente, at dette primært kunne tilskrives foreningens medlemmer, der helt generelt gør sig stor umage for at forsøge at forstå og imødekomme hinanden. Men når der ind i mellem opstod problemer, var det således også bestyrelsens politik at forsøge sig med dialog så langt, dette redskab overhovedet kunne bære. Hertil var det selvfølgelig væsentligt at bemærke, at bestyrelsen som udgangspunkt er forpligtet til at følge den juridiske rådgivning, som ejendomsadministrator stiller til rådighed ved f.eks. overtrædelse af husordenen og/eller vedtægterne.

Frederikke oplyste, at der var folk i foreningen, som ikke følte sig trygge ved, eller turde, at gå ned og tale med bestyrelsen. Endvidere udtrykte enkelte under debatten, at de mente, at bestyrelsen og formanden efter deres opfattelse i nogle tilfælde havde fremstået arrogante.

Bestyrelsen var meget ked af, hvis der var nogen, der ikke følte sig trygge ved at komme til dem. Som et billede på det samarbejde, som bestyrelsen helt generelt havde med foreningens medlemmer, kunne bestyrelsen berette, at de igennem de seneste år i gennemsnit havde haft e-mail kontakt med op mod halvdelen af foreningens medlemmer hvert år, fordelt på 1.000 – 1.500 henvendelser på e-mail årligt. Også bestyrelsens træffetider var meget velbesøgte, ofte med lang ventetid. Dertil kom de forskellige samarbejdskonstruktioner, der dannede sig omkring de enkelte indsatser som f.eks. farveudvalget, hvor bestyrelsen samarbejdede med større eller mindre grupper af andelshavere i et givent projekt.

Det var ikke bestyrelsens indtryk, at der fandtes en tilbageholdenhed blandt foreningens medlemmer med hensyn til at være i dialog med bestyrelsen. Skulle der være et sådant problem hos en andelshaver, var det imidlertid væsentligt, at man rettede henvendelse til foreningens ejendomsadministrator, således at der i fælleskab kunne drages ansvar for at bringe en god kontakt med bestyrelsen tilbage på plads. Bestyrelsen kunne af gode grunde ikke vide, hvem der eventuelt kunne mene, at dialog med dem var vanskelig, men det var helt centralt at sikre gode betingelser for medlemskabet af foreningen for *alle*, så bestyrelsen ville på alle måder opfordre til, at man rettede henvendelse til ejendomsadministrator, der så ville arbejde for at få den gode dialog i stand.

Bestyrelsen var herudover imødekommende over for råd og forslag men bad også om, at kritik var konstruktiv, velunderbygget og med konkrete punkter eller forslag til, hvordan de oplevede problemer kunne forbedres. Bestyrelsen bemærkede hertil, at åbne drøftelser med adgang for alle var en mere anvendelig platform for dialog end f.eks. drøftelser på lukkede Facebookgrupper blandt en lille kreds af medlemmer, idet åbenhed bedre understøttede den saglighed, der var en nødvendig forudsætning for, at dialogen kunne anvendes i arbejdet med udvikling af foreningen.

En af forslagsstillerne bemærkede, at hun var enig i selve forslaget og derfor havde medunderskrevet. Dette var dog netop ikke ment som en kritik af bestyrelsen, men fordi hun selv havde rigtig gode erfaringer med bestyrelsen i forhold til deres håndtering af dialogen og konflikterne på den måde, som forslaget foreskrev. Det vigtige var, at der ikke uden forsøg på en nærmere dialog gik påbud afsted med trussel om eksklusion, herunder også når forholdet var

af en sådan karakter, at det faktisk ikke var muligt at gennemføre en eksklusion i sidste ende.

Et enkelt af de udsendte påbud, hvor påbuddet var afsendt uden forudgående indkaldelse til nabosamtale, blev særligt omtalt. Forholdet var sket i ferieperioden, hvor bestyrelsen ikke havde haft mulighed for at indkalde til en nabosamtale. Baggrunden for dette påbud og de øvrige 8 afsendt i 2015 fremgik af "Noter til generalforsamlingen 25. april 2016". Bestyrelsen og generalforsamlingen tog til efterretning, at de pågældende havde oplevet det som meget ubehageligt at modtage påbuddet med henvisning til vedtægterne og risikoen for eksklusion.

Alt i alt kunne bestyrelsen kun bakke op om det fremsatte forslag om at anlægge en dialogorienteret tilgang til håndtering af uoverensstemmelser. Forslaget repræsenterede en god sammenfatning af den tilgang, der allerede blev anvendt i foreningen, og udgjorde på den måde en udmærket anledning til at få tilgangen stadfæstet blandt foreningens medlemmer. Den dialogorienterede tilgang havde dog de bedste vilkår, når debatten arbejdede med saglige og velunderbyggede indstillinger til generalforsamlingen, og derfor var arbejdsgruppe eller udvalgskonstruktioner med fri adgang for alle foreningens medlemmer – og meget gerne med deltagelse af et bestyrelsesmedlem af hensyn til koordination – et rigtig godt redskab til drøftelse og udvikling i foreningen. Bestyrelsen lagde derfor op til et par grupper på generalforsamlingen med henblik på at understøtte netop dialog og samarbejde. Hvor bestyrelsen på den ene side pegede på en åben dialog med adgang for alle og saglighed i højsædet, var det dog selvfølgelig på den anden side vigtigt at sende et signal om, at det på ingen måde var nødvendigt at være flere om et forslag eller lignende til generalforsamlingen eller til bestyrelsen – input fra enkeltmedlemmer blev håndteret på lige fod.

Et medlem foreslog i den forbindelse, at man kunne genoprette et Forum på hjemmesiden, hvor der kunne udveksles spørgsmål, bemærkninger og lignende. Bestyrelsen kunne berette, at dette længe havde været et ønske, som den nuværende løsning til hjemmesiden imidlertid desværre ikke understøttede. Bestyrelsen ville sammen med webmaster forsøge at finde en vej frem.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

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

På valg var bestyrelsesmedlem Denis Bowers og Morten Friis. Denis Bowers modtog ikke genvalg. Morten Friis modtog genvalg.

Endvidere var bestyrelsesmedlem Marie Hindhede, som også var på valg i år, fraflyttet foreningen.

Udover Morten Friis, som modtog genvalg, stillede Patrick Bentley, Line Selmer Friborg, Michel Belli og Jens Halsnæs op til de 3 ledige bestyrelsesposter.

Efter skriftlig afstemning blev Morten Friis, Patrick Bentley og Jens Halsnæs valgt til de tre ledige bestyrelsesposter.



Som suppleanter blev Pelle Marker og Michel Belli valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Eva Madsen	Formand	På valg i 2017
Patrick Bentley	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Morten Friis	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Rikke Ludwigsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Jens Halsnæs	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Jens Pelle Marker	Suppleant	På valg i 2017
Michel Belli	Suppleant	På valg i 2017

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:

Et medlem spurgte, om bestyrelsen havde overvejet elevatorer i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at det havde været oppe at vende, og at det i øvrigt var et tilbagevendende tema. De overvejede nu at nedsætte en arbejdsgruppe for nærmere undersøgelse af mulighederne, så hvis man var interesseret, måtte man endelig melde sig.

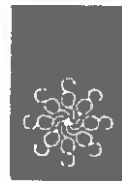
Et medlem spurgte, om det nu var praksis, at beboerlokalet kunne og skulle lejes ud i længere perioder af gangen, f.eks. til tæppehandleren. Bestyrelsen oplyste, at de i medfør af opfordringen på sidste års generalforsamling, om at forsøge at optimere indtjeningen på beboerlokalet, ikke havde sagt nej til lejeforespørgsler.

Bestyrelsen opfordrede de, der måtte have observationer vedr. udleje af beboerlokalet om at henvende sig, så overvejelserne kunne indgå i det videre arbejde omkring rammerne for udlejning af lokalet.

Bestyrelsen orienterede om, at der stadig var 20 lejligheder, der ikke havde givet adgang i forbindelse med malerentreprisen. Det indebar, at entredørene de pågældende steder ikke kunne males korrekt. Bestyrelsen opfordrede de pågældende til at melde ind, så arbejdet kunne færdiggøres, i modsat fald ville foreningen ikke kunne leve op til sin vedligeholdelsespligt, og dette ansvar ville herefter overgå til andelshaver.

Et medlem ville gerne sige stor tak til Pusterummet for mange gode år. Der var fuld tilslutning fra salen hertil.

Bestyrelsen opfordrede foreningens medlemmer til at skrive sig på listerne ved døren, hvis de ønskede at være med i en af de nedsatte arbejdsgrupper. Det kan efterfølgende oplyses, at der er nedsat følgende arbejdsgrupper – grupperne er i øvrigt permanent åbne for tilgang:



SWE

**Arbejdsgruppe til gadens forskønnelse:**

Rasmus Hare Jensen  
Lars Helsinghof Bæk  
Thorkild Olsen  
Kirsten Hinrichs  
Rikke Ludwigsen  
Denis Bowers  
Joan Pierre

**Arbejdsgruppe til fremmelse af erhverv i gaden:**

Christian Rygaard  
Patrick Bentley  
Eva Madsen

Nyt festudvalg blev nedsat med Camilla Bidstrup som formand.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 23.55 og takkede for god ro og orden.

København, den 25. april 2016

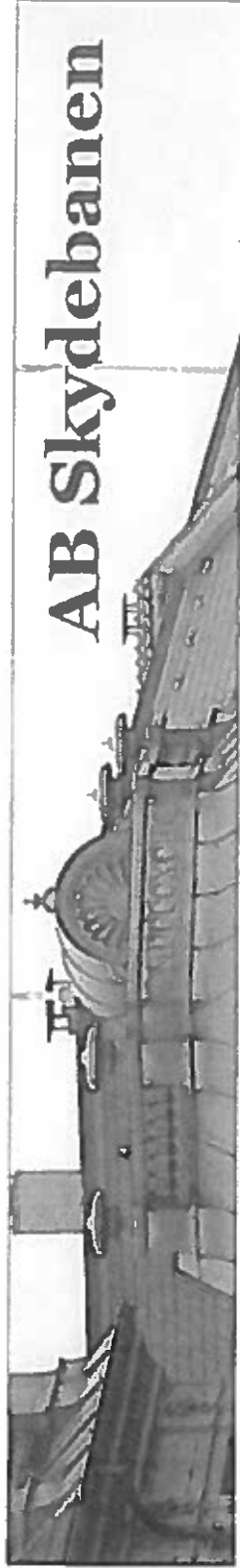
Som dirigent:

Patrick Kuklinski

**Bilag:**

- Noter til generalforsamlingen den 25. april 2016.
- Bestyrelsens forslag 2 – Forslag om ny internetkabling og switche.
- Bestyrelsens forslag 3A, B, C og D, forslag 4, forslag 5 og forslag 6 - Forslag om opdatering af foreningens vedtægter.
- Forslag 1-7 fra foreningens øvrige medlemmer.

OBS! Det bemærkes, at "Noter til generalforsamlingen den 25. april 2016" ikke omdeles sammen med en kopi af referatet til foreningens medlemmer. Noterne vil dog blive lagt på foreningens hjemmeside, ligesom en kopi af referatet med samtlige bilag vil blive lagt på foreningens hjemmeside.



## **Noter til generalforsamlingen 25. april 2016**

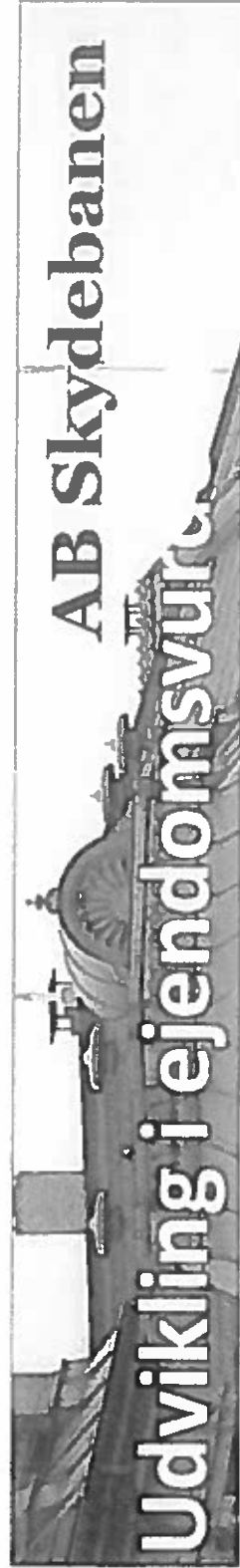


### Udgifter i AB Skydebanen til administration, forsikring og revision

Administration pr. andel og lejemål i gennemsnit pr. år:	1.686,00 kr.
Forsikring pr. kvm i gennemsnit pr. år:	13,40 kr.
Revision pr. andel og lejemål i gennemsnit pr. år:	111,00 kr.

### Udgifter til administration, forsikring og revision i store andelsboligforeninger beliggende i København og på Frederiksberg, Kilde: [www.andelsportal.dk](http://www.andelsportal.dk):

Administration, gennemsnit:	1.546,00 kr.	(spredning: 897 – 2.523 kr.)
Forsikring, gennemsnit:	13,12 kr.	(spredning: 5,53 – 28,25 kr)
Revision, gennemsnit:	254,00 kr.	(spredning: 128 – 701 kr.)



År	Vurdering DKK
2010	1.090.000.000
2009	1.097.000.000
2008	1.097.000.000
2007	1.219.000.000
2006	1.219.000.000

Foreningens vurdering har ligget på samme niveau siden 2010 - ny vurdering er nu 1.238.000.000 kr. og dermed svarende til/over niveauet fra 2007.

Andelskrone 2007: 29.877 pr. kvm.



**De eksisterende regler:**

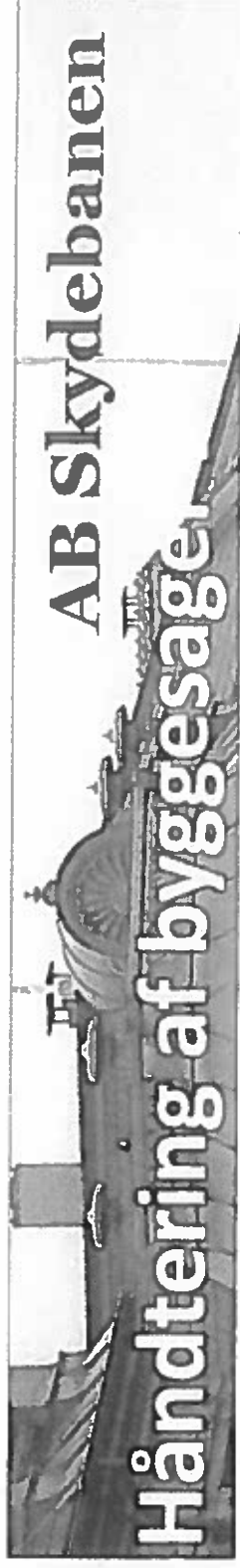
I AB Skydebanen skal vi tillade andelshavernes byggeprojekter, hvis de ikke er til væsentlig gene, jf. vedtægternes §10.

Til væsentlig gene er skader på ejendommen, øgede driftsudgifter og midlertidig eller permanent reduktion i kvaliteten af ejendommen og de boliger, vi tilbyder.

**Værdigrundlaget:**

Vi ønsker at tillade den enkelte andelshaver tidssvarende indretning af sin bolig i overensstemmelse med den enkeltes egne ønsker.

Vi ønsker at behandle byggeansøgningerne ud fra alment kendte, administrerbare og objektive kriterier, der stiller alle lige. Kriterierne skal imødegå, hvad der vil være til væsentlig gene og derfor sikre fællesskabet mod skade, udgifter og/eller reduktion i bygningens og boligernes kvalitet.



### **Løsningsmodellen:**

Den enkelte andelshaver definerer selv sit forandringsprojekt – foreningens byggesagkyndige formulerer de betingelser, som foreningen stiller til netop dette projekt.

Betingelserne – foreningens krav – er udtryk for en professionel byggesagkyndigs anvisning til det enkelte projekt fsva udførelse (typisk ved henvisning til relevante dele af bygningsreglementet) og nødvendig fotodokumentation.

I de helt store projekter arbejder vi også med inspektion v/byggesagkyndige.

Foreningens krav fungerer som betingelse for at give fuldmagt til indhentning af kommunal byggetilladelse.

AB Skydebanen har sammen med foreningens forsikringsmægler – Dansk Systemassurance – ”opfundet” et forsikringsprodukt, der gør det muligt at forsikre sit byggeprojekt for en præmie af 1.000 kr. De fleste projekter, kan rummes indenfor denne forsikring.



### **Resultaterne:**

Vi har kørt sådan i ca. 4 år og har nok behandlet 75 -100 byggesager med denne tilgang.

Vi har endnu ikke afvist nogen ansøgning (der ikke samtidigt vil blive afvist af generalforsamlingen, kommunen, foreningens byggesagkyndige, eller som ikke er mulig – f.eks. inddragelse af foreningens teknikum på loftet).

### **Kommunikation:**

Vi har løbende kommunikeret om foreningens regler for byggesagshåndtering på tidligere generalforsamlinger, i nyhedsbreve, i artikel på hjemmesiden og via opslag i opgangene/på vaskeriet/på Boligkontoret.

### **Formalisering:**

Vi bliver af begge vores byggesagkyndige samt ejendomsadministrator rådet til at formalisere tilgangen til vedtægterne, så den nemmere kan administreres fremover.

Der er intet nyt – reglerne er de samme, som de hele tiden har været (herunder, at vi ikke skal støje i lejlighederne, når vi holder fri. Støjende byggeprojekter foregår derfor i dagtimerne på hverdage, således som husordenen allerede lægger det fast)

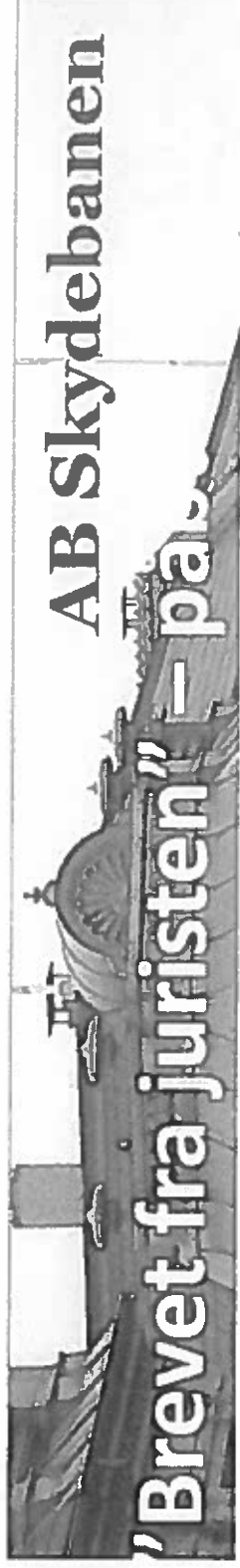




Tema	Antal	Bemærkning
Ulovlig fremleje	2	Påbuddene blev fremsat med tilbud om dialog. Passivitet i disse sager kan tilsidesætte foreningen, hvis det kommer til en retslig tvist, og GF har direkte taget afstand fra denne type overtrædelse. Begge andelshavere tog hurtigt kontakt efterfølgende og beklagede forholdene.
Støj	1	Påbuddet blev sendt uden forudgående dialog da adskillige forsøg på kontakt – herunder fra de hårdt prøvede naboer - var virkningsløse. Andelshaver har rettet for sig.
Anklager om vanrøgt af dyr	1	Sagerne har historisk set udviklet sig konfrontatorisk mellem beboerne – hensynet til både dyr og ejer peger på, at vi omgående skal i dialog og have klarlagt de faktiske omstændigheder og mulige løsninger. Sagen er løst.



Tema	Antal	Bemærkning
Bestyrelsens anvisninger i byggesager	1	Der er givet et påbud for ikke at ville efterkomme anvisningerne fra byggesagkyndige. Dialogen i sagen har været omfattende og strakt sig over flere år. Sagen er nu løst.
Ejendommen er i risiko for skader og/eller øgede driftsomkostninger	3+1	Der blev afsendt 3 påbud på samme tid for opbevaring af bohav m.v. på opgangen – der var i alle sager tale om problemstillinger, som trappevasken allerede ved tidligere lejligheder havde drøftet med beboerne og/eller Brian, og som firmaet nu ikke kunne håndtere længere uden at få ekstra betaling. Sagerne faldt i sommerferien, hvor bestyrelsen ikke kunne stille op til samtaler. Sagerne er alle løst.
		1 påbud er desuden givet for opbevaring af madaffald i kælderens med overhængende risiko for at forårsage rotteplage. Sagen er løst.



### **Resultatet**

Under 10 påbud på et år er uhyre lidt i så stor en forening som vores.

### **Sammenligning med andre foreninger**

- andelsforening Amager (beboersammensætning er meget ensartet): AB Skydebanen sender under  $\frac{1}{2}$  så mange påbud pr. andel som denne ejerforening.
- andelsforening Kbh NV (beboersammensætning er meget forskelligartet): AB Skydebanen sender under  $\frac{1}{4}$  af de påbud pr. andel, som denne ejerforening sender.

### **Risiko:**

Selvom vi altid arbejder med dialog som første redskab, efterkommer vi naturligvis den juridisk rådgivning, vi betaler for – dvs. vi sender påbud ved betalingsmislighedelse, ulovlig fremleje/fraflytning og i sager, hvor der er risiko for skade/tab for foreningen (f.eks. fortabelse af foreningens krav som følge af passivitet).



### **Hvorfor - er vi noget særligt i AB Skydebanen?**

Ja, det går vi jo og bilder os ind – og nu er det bevist. De få påbud skyldes to ting:

1. at bestyrelsen som første skridt altid vælger at forsøge med dialog og/eller nabosamtaler, inden der sendes påbud.
2. men mest af alt er årsagen selvfølgelig, at alle vi, der bor her, helt generelt forsøger at forstå og imødekomme hinanden.

Så selvom sagerne mellem andelshavere, som bestyrelsen bliver inddraget i, bliver flere, har vi som bestyrelse meget lidt at lave i forhold til andre foreninger. Vi er generelt gode til at håndtere vores forskelligheder i AB Skydebanen.

Og når vi går på grund hos hinanden, kan vi i bestyrelsen hjælpe. Vi spørger alle, der har deltaget i nabosamtaler hos os, om processen har været nyttig og passende, samt selvfølgelig ikke mindst, om samtalen har kastet positive resultater af sig. Vi har endnu ikke oplevet andet end positive tilbagemeldinger – det hjælper simpelthen at tale sammen, og det er samtale og dialog, vi kan bidrage med at få arrangeret.

Sager, hvor en andelshaver ikke vil efterkomme bestyrelsens anvisninger, er uhyre sjældne i foreningen. Vi har i gennemsnit 1 sag om året.



## Forslag til generalforsamlingen i AB Skydebanen

25. april 2016

### Forslag om ny internetkabling og switche

Bestyrelsen foreslår, at AB Skydebanen udskifter eksisterende netværkskabling og -udstyr til tidssvarende typer, som har større kapacitet.

Den samlede anlægssum på forslaget er 1.850.000 kroner inkl. moms. Vedtages forslaget, foreslås det månedlige internetbidrag fastholdt på 69 kroner pr. måned som for nuværende. Internetbidraget opkræves sammen med boligafgiften.

### Baggrund for forslaget

Den nuværende telefon- og netværkskabling blev etableret i 1999 og er en type, som ifølge standarden er beregnet til maksimalt 100 Mbit/s.

Der er i dag to kabler til hver bolig. Det ene bruges til internet, mens det andet bruges til fastnettelefoni hos dem, der har tilmeldt sig. De nuværende kabler er flere steder fastgjort uhensigtsmæssigt, hvilket har medført skader på nogle kabler. Kabler, som er skadet, opfylder ikke standarden og kan være årsag til manglende eller dårlig forbindelse.

Det nuværende netværksudstyr i kældrene kan maksimalt håndtere 100 Mbit/s pr. bolig. Netværksudstyret er fra 2005 og er ældre end dets forventede levetid. Det bør derfor udskiftes.

Siden 1999 har AB Skydebanen stillet et anlæg til rådighed for fastnettelefoni gennem Dansk Kabel TV. Telefoncentralen er fra 2005, og den er ældre end sin forventede levetid. Da der kan ikke længere kan skaffes reservedele til den, bør der findes en anden løsning.

### Ny løsning

Til hver bolig trækkes ét nyt netværkskabel af typen kategori 6A beregnet til maksimalt 10 Gbit/s (10.000 Mbit/s). Kablet afsluttes i et netværksstik på samme placering som det eksisterende netværksstik. Kablerne fremføres og fastgøres, så de ikke bliver deformerede.

Netværksudstyret erstattes af nyt, som er beregnet til 1 Gbit/s pr. bolig.

AB Skydebanen ophører med at stille et telefonsystem for fastnettelefoni til rådighed, da der kun trækkes ét kabel til hver bolig. De forholdsvis få andelshavere, som benytter den nuværende telefoniløsning fra Dansk Kabel TV, vil kunne fortsætte som abonnenter ved at tilslutte fastnettelefonen til internettet gennem en lille konverteringsboks. Udgiften til konverteringsboksen skal betales af fastnetabonnenterne og vil maksimalt blive 500,- kroner.

Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at tilbyde en reduceret pris for konverteringsboksen til den enkelte aftager af fastnet-telefoni, når det fremtidige antal er kendt.

/Bestyrelsen

Bestyrelsen

Skydebanegade 1  
1709 København V

Tlf. 3696 3000

bst@skydebanen.dk  
www.skydebanen.dk

**Opdatering af foreningens vedtægter  
Til den ordinære generalforsamling 2016  
(Forslag 3A, B, C og D, forslag 4, forslag 5 og forslag 6)**

Bestyrelsen stiller forslag om opdatering af foreningens vedtægter. De enkelte forslag 3A, B, C og D, forslag 4, forslag 5 og forslag 6 følger nedenfor.

---

**Forslag 3 (A, B, C og D) – Forslag om opdatering af foreningens vedtægter § 10 – håndtering af byggesager:**

Bestyrelsen stiller forslag om opdatering af foreningens vedtægter § 10 vedrørende håndtering af byggesager.

De enkelte forslag A (ændring af vedtægternes § 10, stk. 1), B (tilføjelse til vedtægternes § 10, stk. 1 - nyt stk. 2), C (ændring af vedtægternes § 10, stk. 2) og D (ændring af vedtægternes § 10, stk. 11) fremgår nedenfor efter introduktionen til forslagene.

**Kort introduktion til foreningens tilgang til håndtering af byggesager:**

Når en andelshaver vil forandre på sin bolig, stiger risiko-niveauet for skader på person, andelshavers "ejendom", andre andelshaveres "ejendom", foreningens ejendom og/eller for efterfølgende øgede driftsomkostninger (inkl. omkostninger afledt af øget procesrisiko relateret til juridiske spørgsmål).

En andelshaver ejer ikke sin lejlighed i en andelsboligforening, det gør derimod foreningen repræsenteret ved bestyrelsen. Det er derfor bestyrelsen, der på vegne af ejendommens ejere (foreningens medlemmer) bliver forelagt byggeprojekterne, og bestyrelsen skal tillade projekterne, hvis de ikke skønnes at være til gene.

På den baggrund skal bestyrelsen derfor sikre klarhed om, *hvad* der gives lov til at udføre på fællesskabets ejendom samt anvise mulighed for at reducere risiko for skade og forøgede driftsomkostninger som følge af projekterne. I stedet for alene at tillade et antal faste, veldefinerede ønsker til forandringer har vi i AB Skydebanen valgt at tillade forandringer bredt i erkendelse af, at muligheden for at indrette boligerne tidssvarende og i overensstemmelse med beboernes ønsker udgør en betydelig kvalitet forbundet med at bo i foreningen og dertil en fordel for foreningen sammenlignet med andre muligheder for køb her i området.

Foreningen og bestyrelsen tager ikke ansvar for kravene – de defineres til enhver tid af en professionel byggesagkyndig. Hertil er ansvaret for forandringsprojekter uanset hvad andelshavers jf. vedtægternes §10. AB Skydebanens tilgang tjener derfor også til at tydeliggøre, *hvad* andelshaver påtager sig ansvaret for i projektet og dermed til at reducere risiko for eventuelle fremtidige uoverensstemmelser mellem sælger og køber og/eller foreningen.

Når bestyrelsen fremsætter foreningens krav til et byggeprojekt, får vi samtidigt chance for at sætte en norm omkring støj, rengøring efter projektet, anvendelse af storskralderum m.v. Den del handler om at reducere konfliktpotentialer, der altid opstår af forandring samt at eliminere gener og omkostninger for de nærmeste naboer samt foreningen som helhed forbundet med de praktiske forhold omkring byggeriet.

Vores tilgang gør det således muligt, på et sagligt grundlag at tillade tidssvarende indretning af den enkelte andelshavers bolig samtidig med, at alle øvrige andelshavere kan være betrykkede i, at deres økonomi er skærmet bedst muligt mod eventuelt uheldige konsekvenser af forandringsprojekterne.

Dette gælder såvel nu som i fremtiden, idet tydeliggørelsen af forandringen og de professionelle anvisninger til projektet om udførelse, resultat og dokumentation øger alle parter overblik over det aftalte og dermed reducerer foreningens procesrisiko. Og det hele sker uden at øge ansvar for bestyrelsen ud over, hvad der ligger indenfor mandatet - og frem for alt for den andelshavers regning, der ønsker at bygge.

Disse overvejelser ligger bag foreningens tilgang til byggesagsstyring, der nu efter 4 år og 75 til 100 byggesager – store og små mellem hinanden - har etableret sig som en fast og gennemprøvet metode.

#### Fælles viden og ejerskab til foreningens processer

For at øge viden om og tilgængelighed for alle af foreningens processer foreslår vi at forankre den anvendte tilgang til byggesagsstyring i foreningens vedtægter med følgende forslag (A, B, C og D):

#### **Forslag A – Forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 1:**

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægternes § 10, stk. 1:

Nuværende ordlyd:

*"En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget."*

Foreslås ændret til:

*En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen og tillades af denne, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan stille betingelser for tilladelsen, herunder opstille foreningens krav til forandringen, hvilket skal ske senest tre uger efter anmeldelsen. Bestyrelsen kan endvidere stille krav om entreprisforsikring. Et projekt kan først igangsættes, når bestyrelsens tilladelse foreligger, og der er tegnet eventuel entreprisforsikring.*

-----

**Forslag B – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 10, stk. 1 (nyt stk. 2):**

Bestyrelsen stiller forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 10, stk. 1 (nyt stk. 2), hvor det bemærkes, at det tidligere stk. 2 rykker ned og bliver til stk. 3, at det tidligere stk. 3 rykker ned bliver til stk. 4 og så fremdeles:

Nyt stk. 2:

*”Bestyrelsen kan alene tillade projekter, der ikke er til væsentlig gene for andre. Kilder til væsentlige gener er bl.a. forhold omkring støj, tilsmudsning af fællesarealer samt anvendelse af foreningens storskralderum. Bestyrelsen anviser nærmere retningslinjer for udførelse med det formål at sikre, at projektet kan gennemføres med så få gener som muligt for foreningen og dens medlemmer. Det er ikke tilladt at udføre byggeprojekter i de typiske ferieperioder (uge 7, påske, juli og august, uge 42 og jul), ligesom det heller ikke er tilladt at udføre støjende byggeprojekter i weekenden eller på sønehelligdage. Bestyrelsens anvisninger skal ubetinget overholdes.”*

-----

**Forslag C – Forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 2:**

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægternes § 10, stk. 2:

Nuværende ordlyd:

*”Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til viceværten, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.”*

Foreslås ændret til:

*”Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til bestyrelsen, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.”*

-----

**Forslag D – Forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 11:**

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægternes § 10, stk. 11:

Nuværende ordlyd:

*”Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som en sammenlægning eller et andet forandringsprojekt måtte kræve, afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte projektet. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med disse krav samt udgifter*



*til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor."*

Foreslås ændret til:

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

---

#### **Forslag 4 – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5:**

Bestyrelsen stiller som følge af lovændringerne fra 1. januar 2014 om sælgers udvidede oplysningspligt ved salg af andelsboliger (nøgletalsoplysninger) og de heraf følgende ændringer i udgifterne forbundet med en overdragelse forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5:

Nuværende ordlyd (samme ordlyd for § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5):

*"Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion."*

Foreslås ændret til (samme ordlyd for § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5):

*"Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion."*

---

#### **Forslag 5 – Forslag om ændring af vedtægternes § 22, stk. 1, nr. 1:**

Da Skat nu også kræver, at påkravsgebyrer (rykkergebyrer) hos administrator tillægges moms, stiller bestyrelsen efter anbefaling fra administrator forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 22, stk. 1, nr. 1:

Nuværende ordlyd:

*"Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:*

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet."

Foreslås ændret til:

*"Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:*

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms."

---

#### **Forslag 6 – Forslag om ændring af vedtægternes § 24, stk. 2:**

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægternes § 24, stk. 2. Baggrunden for forslaget er, at foreningen som følge af vedtægternes nuværende udformning skal omdele årsrapport samt forslag til budget i fysisk form. Det pådrager foreningen udgifter til print, pakning og distribution i størrelsesorden 10.000 kr., og fremstilling af fysiske kopier i det nødvendige omfang udgør derudover en betydelig miljøbelastning. For at spare dette beløb og af hensyn til miljøet anbefaler bestyrelsen således, at foreningen overgår fra omdeling af regnskaber m.v. i fysiske kopier til digital mangfoldiggørelse.

Nuværende ordlyd:

*"Foreningens årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget vedlægges indkaldelsen."*

Foreslås ændret til:

*"Foreningens årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget gøres tilgængelig på foreningens hjemmeside samtidigt med udsendelse af indkaldelsen."*

# Forslag til behandling på generalforsamlingen

Mandag d. 25.april 2016

- 1) Forslag vedr. stigning i boligafgift
- 2) Forslag til opdatering af foreningens vedtægter § 26
- 3) Forslag til ordinær generalforsamling 2016 placering af altan
- 4) Forslag vedr. togbane i viceværtlokalet
- 5) Forslag om etablering af MCParkering
- 6) Forslag til Generalforsamling – Gadens Fysik
- 7) Forslag om principper for håndtering af uoverensstemmelser

**Forslag vedr. stigning i boligafgift og fastsættelse af andelskrone – til behandling på GF 25.04.2016**

Forslag 1.

Ændringsforslag til bestyrelsens forslag vedr. stigning i boligafgift. Boligafgiften stiger med 2 % p.a. per 1.6 2016.

Forslag 2.

Ændringsforslag vedr. fastsættelse af andelskrone. Andelskrone fastsættes til kr 29.000 per kvm.

Venlig hilsen

Ingeborg Callesen

## **Forslag til opdatering af foreningens vedtægter til behandling på GF 25.04.2016**

**Tilføjelse til "§ 26 Bestyrelsen":**

**- Referaterne fra bestyrelsesmøderne bliver lagt ud på foreningens hjemmeside  
Skydebanen.dk**

**Baggrund for forslaget:**

**Forslaget om at lægge bestyrelsesreferaterne på foreningens hjemmeside blev  
vedtaget af Generalforsamlingen i AB Skydebanen mandag den 29. april 2013.**

**I det efterfølgende referat fra GF 2013, blev det anført, at dirigenten anbefalede, at  
det vedtagne forslag ligeledes burde komme ind i vedtægterne, idet det i modsat  
fald vil være vanskeligt for fremtidige bestyrelser og medlemmer af foreningen at  
kende denne praksis.**

**Denne anbefaling er der i mellemtiden ikke fulgt op på, derfor forslaget.**

**Med venlig hilsen  
Kathe Weidemann**

## Forslag til ordinær generalforsamling 2016, AB Skydebanen

Forslag om mulighed for alternativ placering af altan ved Skydebanegade 19, 1.

### Forslag

Generalforsamlingen anmodes om,

at godkende muligheden for en alternativ placering af altan ved Skydebanegade nr. 19 uden for søjlen under forudsætning af, at det er teknisk muligt og der opnås endelig godkendelse fra kommunen.

Gennemførelsen skal økonomisk være uden konsekvenser for de øvrige deltagere i altanprojektet og Skydebanegade 19, st. høres i forslaget. Se illustration for placering.

### Baggrund

Skydebanegade er i gang med den tredje altanrunde, som jeg er tilmeldt. Placering af altaner i Skydebanegade er langt hen ad vejen givet ud fra bebyggelsens udformning. Der er få muligheder for undtagelser, men den er tilstede på bagvanten ved nr. 19 (øst-gården).

Jeg er i eget regi ved at få etableret en ekstra fransk altan i min stue. Det åbner op for muligheden for, at min kommende altan kan placeres her, hvilket giver rigtig god mening ift lejlighedens indretning, så altanen kommer til at ligge i forbindelse med min stue fremfor et børneværelse.

Placeringen er parallelforskudt ift de øvrige altaner i søjlen. Københavns Kommune har tidligere været restriktive med forskudte placeringer, men med vedtagelsen af de nye altanregler vinteren 2015/16 er der anlagt en mere liberal tilgang til altanplaceringer, og kommunen ser positivt på forslaget. Der findes både i øst- og vestgården eksempler på forskudte altanplaceringer på andre ejendomme.

Jeg har været i dialog med bestyrelsen, der har drøftet sagen med administrationen, og der er enighed om, at den nuværende altanrunde III tager udgangspunkt i altanrunde I og II, herunder for så vidt angår placering og økonomi. Der kan derfor ikke afviges fra denne proces uden generalforsamlingens godkendelse. Derfor dette forslag, jeg håber generalforsamlingen kan bakke op om.

Med venlig hilsen  
Hanne Müller  
Skydebanegade 19, 1.



Forslag til placering af altan ved Skydebanegade 19

Vesterbro d. 17/4 2016

**Forslag til generalforsamling.**

I forbindelse med Pusterummets afvikling har vi foreslået bestyrelsen, at togbanen blev stillet op i foreningens viceværtslokale i julemåneden. Vi har været sent ude og har endnu ikke fået svar fra bestyrelsen. I tilfælde af afslag ønsker vi, at generalforsamlingen tager stilling til vores forslag, så vi kan se om der er interesse for at bibeholde traditionen i gaden.

Med venlig hilsen

Peter Rasmussen

Skydebanegade 7 st. th.

Vedlagt forslag til bestyrelsen.

## Til bestyrelsen.

Nu da Pusterummet ikke længere kan lave udstillinger med nisse- og togbane, vil vi tilbyde, at AB Skydebanen kan overtage arrangementet med togbanen. Vi har forhørt os med Niels, om den kan etableres på værkstedet – i rummet ved siden af indgangen, og det er han positiv overfor. Vores forslag er følgende: Vi laver banen med skinner, elektronik og huse, som vi forestiller, at AB Skydebanen køber. Vi stiller lokomotiver, togvogne og transformator til rådighed – gratis!

Prisen for at etablere den nye bane er 5000 kr. Beløbet inkluderer plade, lister, maling, skinner, signaler lys i huse, biler m.m.

Vi stiller banen op og sørger for vedligeholdelse.

Med venlig hilsen

EMS

Peter Skydebanegade 7 st.th.



## **Forslag om etablering af MC-parkering til behandling på GF 25.04.2016**

Da Københavns Kommune har ændret reglerne for MC Parkering pr. 1. marts 2016, er det nu blevet en del mere besværligt at parkere sin motorcykel i bro kvarterne. Derfor har jeg tænkt at der efterhånden er en håndfuld motorcykel ejere i Skydebanegade som kunne gøre brug af MC bås, fremfor at holde i indhak, baggård osv.

Det kunne f.eks være en eksisterende P-plads, en Delebils bås, eller EI-bils bås der blev ændret til MC bås. Ellers kunne det også være i nogle af de ubenyttede områder der ikke har plads til bil, men f.eks kunne have plads til 1-2 MC'er.

Jeg ser frem til at drøfte dette med foreningens medlemmer.

Venlig hilsen

Kenneth Jensen

## **FORSLAG: "GADENS FYSIK"**

Dette forslag er Inspireret af Københavns kommunes "Byens Fysik" samt mit eget forsøg med en bedre terrasse-løsning.

**Forslag:** At der etableres en arbejdsgruppe, der skal fremkomme med et samlet forslag på Skydebanegades udseende og udtryk - kaldet "Gadens Fysik". Gruppen skal arbejde med fleksible, elegante og bæredygtige løsninger, der understøtter fællesskab, personlige udfoldelsesmuligheder og aktivitet både i gårdene og i gaden. Arbejdsgruppen skal senest medio december måned fremkomme med et samlet forslag (Inkl. budget), så der er god tid til at afholde beboermøder m.v. Inden næste års Generalforsamling.

Københavns kommune har taget stilling til udelivet i byen. Med "cykelslangen", Sdr. Boulevard, Istedgade og mange andre steder har kommunen etableret nye, spændende løsninger der skaber liv, samvær og samtidig giver byen et nyt, frisk udtryk. Navnet for indsatsen er "Byens Fysik". Ambitionen er både at åbne byen op og skabe bedre betingelser for at bruge byens rum.

Inspireret heraf foreslår jeg, at Skydebanegade på samme vis arbejder med "Gadens Fysik". Arbejdsgruppen skal hente inspiration indefra og udefra og udarbejde et forslag, der giver gaden/stikgaderne og gårdene et udtryk, der matcher kommunens visioner om fælles udendørs københavnertiliv, med kreative løsninger som understøtter gadens fællesskaber og livsformer.

Et eksempel: Jeg har selv forsøgt mig med en ny og bedre terrasseløsning (se foto 1 og 2), som Bestyrelsen af flere grunde ikke kunne godkende. Samtidig har jeg fået rigtig mange tilkendegivelser om, at min løsning er både mere enkel, smukkere og skaber et andet liv end de nuværende løsninger (se foto 3 af nuværende bord og bænk).



**Forslagsstiller: Thorkild Olsen**  
Skydebanegade 22-24 st.

**mobil: 2785 4021,**  
**mail: thorkild@villavenire.dk**

## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN AB SKYDEBANEN 2016

### VORES FORSLAG

Vi mener, at bestyrelsen bør gå forrest med et godt eksempel for, hvordan vi løser konflikter mellem os, og hvordan vi undgår at eskalere og intensivere dem. Vi ønsker derfor, at der vedtages grundlæggende principper om, at bestyrelsen skal forsøge sig med de mindst indgribende midler først. At man først kontakter beboeren, der på en eller anden måde er kommet i søgelyset, med henblik på dialog. I givet fald dialogen ikke løser problemet, kan der i nogle tilfælde være brug for at skrive breve med juridiske varsler.

Vores forslag går i al korthed ud på, at vi for første gang i foreningens historie vedtager

*Forslag om grundlæggende principper gældende for håndhævelse af overtrædelse af husordenen samt for håndtering af andre konflikter mellem beboere og mellem beboere og bestyrelse.*

- a) Bestyrelsen søger at løse det aktuelle problem med dialog og mægling.
- b) Hvis problemet ikke kan løses via dialog og mægling, kan der blive tale om at bede foreningens jurist vurdere, om der er grundlag for en eksklusion.
- c) Hvis dialog og mægling ikke virker, og foreningens jurist vurderer, der er grundlag for en eksklusion, får beboeren et varsel om, at foreningen nu tager juridiske skridt.
- d) Hvis hverken a, b eller c har den ønskede virkning, begynder den juridiske proces mod eksklusion.

### BAGGRUND

Sidste år vedtog vi *Forslag for grundlæggende principper for ejendommens drift:*

- a) *Foreningens ejendom skal altid være vedligeholdt baseret på en "need to have" tilgang*
- b) *Andelskronen skal udvikle sig jævnt i forhold til vedligeholdelsesindsatsen*

De grundlæggende principper virker som rettesnor for bestyrelsen, når der skal træffes beslutning i sager, der angår drift og vedligehold af ejendommen.

Vi ønsker at generalforsamlingen 2016 vedtager tilsvarende principper for den måde, vi behandler hinanden, når der er problemer mellem os. I øjeblikket har foreningen ingen vedtagne principper, der angiver, hvordan vores "hus- gade- og gård-orden" skal håndhæves, dvs. hvordan bestyrelsen skal reagere eksempelvis på naboklager over støj, konflikter mellem brugerne af fællesgården eller andet, hvor beboere og bestyrelsen i fællesskab skal løse et problem med en overtrædelse eller fortolkning af husordenen.

Når man læser vores husorden igennem, som den ser ud i dag, er der en række beskrivelser af konkrete ting, det er forbudt at gøre. Derudover er der henvisninger til lejeloven, som er det lovgrundlag, vi refererer til. Efter vores opfattelse kan husordenen og de udklip af lejeloven, der er citeret (der mangler at blive opdateret til den nye lejelov) ikke i sig selv virke som "de 10 bud". Der er brug for et supplement, der kan virke som rettesnor for bestyrelsens måde at håndtere konflikter mellem os og/eller overtrædelser af de fælles skrevne og uskrevne spilleregler.

Uden vedtagne principper er det selvfølgelig op til bestyrelsen at beslutte, hvordan den vil håndtere sine opgaver som "myndighed" i gaden. Aktuelt ser det ud som om, at mange typer af overtrædelser bliver håndhævet ved hjælp af et brev fra foreningens jurist, der varsler voldsomme konsekvenser. Som i tilfældet, hvor en kanin uden for sit bur bliver til et varsel om en bøde på kr. 10.000,-. Eller hvor en rodebunke på en opgang bliver til et varsel om at blive ekskluderet af foreningen. Stressende advarsler fra juristen, der sendes til beboerne, uden at der har været andre forsøg på kontakt med de beboere, det handler om. Det er dyrt for foreningen og en kedelig måde at kommunikere som første henvendelse.

"Brevet fra juristen" bør efter vores mening aldrig være det første værktøj, bestyrelsen tager i anvendelse. Vi vil her citere den nye lejelov, der i § 94 angiver: *Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerens ikke hæve lejeaftalen.* Med den formulering i baghovedet, skal der være bevidsthed i bestyrelsen om, at man ikke kan advare om eksklusion i sager af uvæsentlig betydning. Med lejeloven in mente, mener vi heller ikke, det er passende at sende en skrivelse ud fra foreningens jurist, der advarer om eksklusion, når der ikke er gjort andre forsøg på at løse problemet først.

## HVEM ER VI?

Vi er en gruppe beboere fra Skydebanegade, der gerne vil påvirke gadens liv, så vi alle kan trives og leve vores liv sammen, med respekt for hinanden og foreningen.

Vi er blevet inspireret af CFBU (Se citatet herunder), erfaringer fra Holland - og så vores egen mavefornemmelse for, hvad der vil være en god vej at gå for foreningen.

*Børn der skriger, gøende hunde, skraldeposer på bagtrappen og høj musik ud på de sene nattetimer. Listen over ting, der kan udløse konflikter, når mange mennesker bor tæt sammen i almene boligbyggerier, er uudtømmelig. Nabokonflikter udløser dyre juridiske klager, der kan trække i langdrag - men naboerne selv kan være nøglen til en både hurtigere og billigere løsning.*

*Således løses syv ud af ti konflikter, der henvises til frivillig nabomægling, ifølge en ny undersøgelse fra Center for Boligsocial Udvikling, CFBU, en selvejende institution under Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.*

*- Når beboerne selv løser deres konflikter, opstår der også fremover færre konflikter, da de lærer at håndtere konflikterne, siger Kristine Larsen, konsulent ved CFBU.*

/ritzau/

Med venlig hilsen Forslagsstillerne

Miriam Have Watts - Skb. 10, Thorkild Olsen - Skb. 22, Trine Belli & Michel Belli - Skb. 29, Line Selmer Friberg & Thomas Hansen - Skb. 29, Johnny Kæhler og Julie Køster - Skb. 19, Lars og Mette Skjærbæk - Skb. 23, Casper Helweg Christiansen og Lene Sejr Christensen - Skb. 29, Joachim Niclasen og Lea Graversen - Skb. 23 og Malle (Torben Madsen) - Skb. 11, Michael Seltoft og Camilla Østergaard - Skb. 23, Peter Kragh og Helle Bek Michelsen - Skb. 25, Frederikke Larsen - Skb. 25.