

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

A/B Skydebanen
Ejd.nr.: 1-460

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

År 2017, mandag den 6. februar, kl. 18.00, afholdtes ordinær ekstraordinær 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 23. januar 2017, og havde følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Forslag.
 - a) Forslag fra bestyrelsen om *endelig* vedtagelse af forslag om tilføjelse til vedtægternes § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5.
 - b) Forslag fra bestyrelsen om *endelig* vedtagelse af forslag om ændring af vedtægternes § 22, stk. 1, nr. 1.
 - c) Forslag fra bestyrelsen om *endelig* vedtagelse af forslag om ændring af vedtægternes § 24, stk. 2.
 - d) Forslag om *endelig* vedtagelse af forslag om tilføjelse til vedtægternes § 26 fra Käthe Weidemann.
 - e) Forslag fra bestyrelsen om vedligeholdelsesplan med tilhørende langtidsbudget.

Formand Eva Madsen bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog civilingeniør Ole Præst Larsen fra Abildhauge A/S, René Holmbergius Anias fra Lån & Byg-afdelingen hos Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, direktør Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, samt foreningens daglige ejendomsadministrator, Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Vedr. dagsordenens punkt I – Valg af dirigent, stemmetæller og referent.

Michael Tarding blev valgt som dirigent.

Som stemmetællere blev Karina og Stig fra forsamlingen valgt.

Rikke Pedersen blev valgt som referent.

Ud af foreningens 413 medlemmer 62 var repræsenteret, heraf 34 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

Vedr. dagsordenens pkt. 2 – Forslag

a) Forslag fra bestyrelsen om *endelig* vedtagelse af forslag om tilføjelse til vedtægternes § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5:

Bestyrelsen stillede forslag om *endelig* vedtagelse af forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2016:

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 nøgletaloplysninger, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion.”

Forslaget blev med et overvældende flertal vedtaget.

b) Forslag fra bestyrelsen om *endelig* vedtagelse af forslag om ændring af vedtægternes § 22, stk. 1, nr. 1:

Bestyrelsen stiller forslag om *endelig* vedtagelse af forslag om ændring af vedtægternes § 22, stk. 1, nr. 1, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2016.

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 med et overvældende flertal vedtaget.

c) Forslag fra bestyrelsen om endelig vedtagelse af forslag om ændring af vedtægternes § 24, stk. 2:

Bestyrelsen stiller forslag om *endelig* vedtagelse af forslag om følgende ændring af vedtægternes § 24, stk. 2, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2016.

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 med et overvældende flertal vedtaget.

d) Forslag om endelig vedtagelse af forslag om tilføjelse til vedtægternes § 26 fra Käthe Weidemann:

På den ordinære generalforsamling den 25. april 2016 blev forslag om tilføjelse til vedtægter-

nes § 26 fra Käthe Weidemann (Skydebanegade 24, 4.) foreløbigt vedtaget. Forslaget havde følgende ordlyd samt motivation:

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.

Under debatten på den ordinære generalforsamling den 25. april 2016 blev det bemærket, at foreningens hjemmeside ikke bør nævnes ved navn i vedtægterne, da dette navn kan skifte. Käthe Weidemann fremsatte derfor sit forslag med denne ændring.

Forslaget til *endelig* vedtagelse på den ekstraordinære generalforsamling den 6. februar 2017 har således følgende ordlyd:

Tilføjelse til “§ 26 Bestyrelsen”:

- Referaterne fra bestyrelsesmøderne bliver lagt ud på foreningens hjemmeside.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

e) Forslag fra bestyrelsen om vedligeholdelsesplan med tilhørende langtidsbudget:

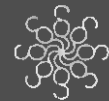
Bestyrelsen stillede følgende forslag om vedligeholdelsesplan med tilhørende langtidsbudget.

”I A/B Skydebanen har vi vedtaget en række vedligeholdelsesprincipper, der udgør fundamentet for planlægning og gennemførelse af vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det vedtagne hovedprincip er: ”Foreningens ejendom skal altid være vel vedligeholdt, baseret på en ”need-to-have tilgang”.

Foreningens byggesagkyndige, Abildhauge A/S, har udarbejdet den vedligeholdelsesplan, der udgør anbefalingen til, hvordan A/B Skydebanen opnår og bevarer en vel vedligeholdt ejendom i overensstemmelse med de vedtagne principper. Bestyrelsen forelægger den udarbejdede vedligeholdelsesplan med tilhørende langtidsbudget til generalforsamlingens godkendelse.”

Vedligeholdelsesplanen med tilhørende langtidsbudget var omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen og vedlægges også som bilag til dette referat.

Formanden motiverede kort bestyrelsens forslag. Endvidere gennemgik Ole Præst vedligehol-



delsesplanen, mens René Holmbergius Anias forklarede hovedpunkterne i det tilhørende langtidsbudget.

Efter forespørgsel blev det omkring foreningens vinduer bemærket, at det ikke som tidligere drøftet var vurderet rentabelt at foretage en fuld udskiftning af vinduerne, idet de med den rette maling og vedligeholdelse forventedes at kunne holde 45-50 år og dermed altså omkring 25-30 år endnu.

Heraf udsprang der en drøftelse om, hvorvidt det skulle forstås således, at andelsboligforeningen igen overtog den fulde vedligeholdelse af vinduerne, dvs. inklusiv ruder, tætningslister og lignende samt tagvinduerne. Det blev påpeget, at vedligeholdelsesplanen og dermed bestyrelsens forslag alene omfattede udvendig maling af vinduerne (vinduesrammerne), og indtil videre var det derfor planen, at andelsboligforeningen alene ville forestå dette. Bestyrelsen ville dog få afklaret spørgsmålet nærmere og sende en skrivelse ud til foreningens medlemmer omkring vedligeholdelsesansvaret/fordelingen på vinduerne.

Efter forespørgsel blev det endvidere bemærket, at andre projekter såsom rensning af tagrender, spuling af brønde og lignende, som ikke var omfattet af vedligeholdelsesplanen, lå i den almindelige, løbende driftsvedligeholdelse. Bestyrelsen ville efter opfordring få kigget på tagrenderne.

I relation til det tilhørende langtidsbudget var konklusionen, at ud fra de givne omstændigheder ville foreningens økonomi og likviditet kunne bære de projekter, der var anført i vedligeholdelsesplanen. Det blev dog hertil bemærket, at der altid var mulighed for at ændre på "planerne" på en senere generalforsamling, ligesom boligafgiftsstigninger altid skulle tiltrædes på en generalforsamling. Langtidsbudgettet kunne derfor i grunden anses som et udgangspunkt og arbejdsredskab, som man fremadrettet skulle bruge til at sammenholde med nye forslag eller andre større projekter, således forslagernes økonomiske virkninger kunne fremstå tydeligt i forbindelse med afstemningerne.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev med et overvældende flertal vedtaget.

En andelshaver, der nyligt var flyttet til foreningen, spurgte, hvordan det kunne være, at punktet om vedligeholdelsesplan og langtidsbudget kom til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen svarede, at AB Skydebanen var en meget aktiv forening, hvor én årlig generalforsamling sjældent var nok til behandling af de mange forslag og initiativer, som foreningens medlemmer og bestyrelsen ønskede at forelægge. Det var derfor almindelig praksis at afholde ekstraordinære generalforsamlinger i foreningen, og da vedligeholdelsesplan og langtidsbudget længe havde været efterspurgt, havde bestyrelsen valgt at forelægge dette ved førstkomende lejlighed.

Dirigenten hævde derefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den ²⁴/₂ 2017

Som dirigent
Michael Tarding

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed name and date.



PRISAT VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Udgangspunktet er: Minievaluering af ejendommens tilstand fra januar 2015

På næste side opsummeres de anbefalede vedligeholdelsesudgifter i 2017-kroner. Priserne er overslagspriser inkl. moms, projektering, byggeledelse og tilsyn, baseret på vore erfaringspriser fra prisindhentning på lignestillede opgaver.

Forklaring til økonomiskema:

Nødvendige arbejder:

Nødvendige arbejder bør udføres, for at undgå nedbrydning af ejendommens konstruktioner over de næste 10 år. Året, hvor arbejdet er angivet, er en vurdering og vil ofte kunne rykkes +/- 2 år.

Der er ikke medtaget bygningsdele, hvor vi ikke forventer større vedligeholdelse, de næste 10 år.

Øvrige arbejder:

Arbejder, der forbedrer ejendommen ligesom arbejder, der alene henhører under udseendemæssig vedligeholdelse, eksempelvis maling af trapper, er ikke medtaget i planen.

Diverse indsatser er noteret til driftsplan, f.eks. tilsyn med tagrender/nedløb, brønde, højvandslukker m.v.

Beløb:

Priserne er anført i 2017-kr. i 1.000 kr. inkl. moms.



Vedligeholdelsesplan – A/B Skydebanen

Nødvendig vedligeholdelse: Aktivitet:	Periode for udførelse										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Tag:											
Øst - Ny tagpap på fladt tag	*1						*3				
Øst - Eftergang af skifer og inddækninger på skrå sider	*1	100									
Vest - Ny tagpap på fladt tag	*1						*3				
Vest - Eftergang af skifer og inddækninger på skrå sider	*1		125								
Gennemgang af facader, fuger mv.											
Øst – Gennemg. af facader, fuger mv.	*1	360					240				
Vest – Gennemg. af facader, fuger mv.	*1		450					370			
Vinduer:											
Maling af vinduer øst *2)	*1	2400					2400				
Maling af vinduer vest *2)	*1		3000					3000			
Varme:											
Udskiftning af styring i varmecentral											
Ventilation:											
Løbende udskiftning af store anlæg		75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Installationer											
Udskiftning af EDBkabling (Internet)	*4	1850									
Afsat diverse mindre projekter	*4	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
Byggeplads/stillads											
Stillads	*1	1250	1350					1350			
Samlet pris pr. år i 2016/kr.		6160	5125	200	200	200	4090	4920	200	200	200



- *1) Udførelse kan med fordel koordineres for at begrænse stillads.
- *2) Er sidst udført hhv. 2005 (Øst) og 2007 (Vest)
- *3) Levetid forventet til 2030-2035, men bør vurderes i forbindelse med opretning af stillads 2023-2024
- *4) Oplyst af AB Skydebanen

A/B Skydebanen

Langsigtet likviditetsbehov - 10 år

	Sjævnano % begretnende i 2017	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.000 kr.	regnskab	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget
INDTÆGTER													
Boligafgifter incl. erhverv	2%	19.374	20.067	20.671	21.084	21.506	21.936	22.375	22.822	23.276	23.744	24.219	24.703
Boligafgiftssigning 1/6-2016		0	352	241	246	251	256	261	266	272	277	283	288
Lejelndlægler	2%	1.831	1.882	1.920	1.958	1.997	2.037	2.078	2.120	2.162	2.205	2.249	2.294
Drift af vaskeri		-15	-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drift af Skydebanegade 1. st.		17	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt ex finansiering		21.207	22.260	22.831	23.288	23.754	24.229	24.714	25.208	25.712	26.226	26.751	27.266

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
UDGIFTER	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget	budget
Ejendomsskal	2.482	2.646	2.831	3.029	3.241	3.468	3.711	3.970	4.248	4.546	4.864	5.204
Elforbrug	435	463	472	481	491	501	511	521	532	542	553	564
Vandforbrug	1.133	1.273	1.299	1.325	1.351	1.378	1.406	1.434	1.463	1.492	1.522	1.552
Renovation og renholdelse af fortove	1.124	1.119	1.141	1.164	1.188	1.211	1.236	1.260	1.285	1.311	1.337	1.364
Fællesgårdslagsbidrag	248	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278
Forsikringer og abonnemnter	538	595	670	683	697	711	725	740	755	770	785	801
Anden renholdelse	498	640	704	719	733	748	763	778	793	809	825	842
Personaleomkostninger	791	855	872	889	907	925	944	963	982	1.001	1.022	1.042
Foreningsomkostninger og administration	1.321	1.423	1.571	1.602	1.635	1.667	1.701	1.735	1.769	1.805	1.841	1.878
Antenneregnskab YouSee	325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse incl. lejere	966	1.034	1.054	1.075	1.097	1.119	1.141	1.164	1.187	1.211	1.235	1.260
Vedligeholdelse, jf. vedligeholdelsesplan	1.247	5.478	6.160	5.125	200	200	200	200	200	4.920	200	200
Indvendige vedligeholdelse for lejere	37	37	38	38	39	40	41	42	42	43	44	45
Små gårde	104	35	100	102	104	106	108	110	113	115	117	120
Afskrivninger	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212
	11.460	16.085	17.402	16.724	12.173	12.564	12.975	13.406	17.749	19.055	14.835	15.361
Resultat før finansielle poster	9.746	6.175	5.429	6.564	11.581	11.665	11.738	11.801	7.963	7.171	11.915	11.924

Renteindlægler bank og obligationer	1.529	1.460	1.367	1.274	1.181	1.088	995	902	809	716	623	530
Renter prioritetsgæld, swap&boligkredit	-11.212	-10.469	-10.183	-9.988	-9.780	-9.588	-9.382	-9.173	-8.958	-8.740	-8.517	-8.290
- Offentligt støtte	2.928	2.515	2.210	2.056	1.898	1.740	1.579	1.415	1.249	1.082	925	280
Arets resultat	2.980	-319	-1.177	-95	4.871	4.994	4.930	4.945	1.062	230	4.946	4.444
Forventet udlrækning obligationer	3.274	6.205	6.205	6.205	6.205	6.205	6.205	6.205	6.205	6.205	6.205	6.205
Aldrag prioritetsgæld	-9.419	-10.243	-9.822	-10.016	-10.214	-10.416	-10.622	-10.831	-11.047	-11.265	-11.488	-7.008
Afskrivninger	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212
Arets likviditetspåvirkning	-2.942	-4.145	-4.582	-3.694	1.074	905	725	531	-3.567	-4.618	-124	3.863
Likvide midler ultimo året	39.384	32.297	27.715	24.021	25.095	26.000	26.725	27.256	23.689	19.071	18.946	22.799