



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 2018, Onsdag den 10. oktober, kl. 19.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i uKirken, Dannebrogsgade 53, 1660 København V, havde følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Forslag.
3. Valg til bestyrelsen

○○○○Ω○○○

Formand Thorkild Olsen bød velkommen, takkede for det store fremmøde og opfordrede de fremmødte til at bevare den gode tone.

Udover bestyrelsen deltog Claes Bohn-Willeberg (Partner og Bygningskonstruktør) og Cathrine Vonsild Madsen (Projektansvarlig og Bygningskonstruktør) fra Bang & Beenfeldt, Direktør Michael Tarding og foreningens daglige administrator Tina Hald fra SWE.

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

Michael Tarding blev valgt som dirigent.

Som stemmetællere blev Rikke Andreassen og Michel Belli valgt.

Tina Hald blev valgt som referent.

Ud af foreningens 413 medlemmer var 60 repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt.

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

Forslag om udvidelse af budgetramme i forbindelse med tagvindues- og maler-/facadeentreprise

På foreningens ordinære generalforsamling den 25. april 2018 blev der vedtaget en entreprise vedrørende maling af alle vinduer på gård- og gadeside samt påkrævet reparation af facader og gesimser. På den ekstraordinære generalforsamling den 19. juni 2018 blev der vedtaget en udvidelse af entreprisen vedrørende udskiftning af tagvinduer.

Generalforsamlingen godkendte en gennemførelse af projektet til en anslået pris af ca. 26,5 mio. kr. samt kr. 2. mio. til arbejdsmiljøkoordinering og byggesagsadministration.

Forslag:

Bestyrelsen foreslår at budgetrammen på i alt kr. 28,5. mio. udvides til i alt kr. 35 mio., samt at bestyrelsen gives mandat til, i samarbejde med SWE, at foretage vurdering af hvorvidt ekstra finansiering er påkrævet for at sikre passende likvid formue og til om nødvendigt, at indgå aftale om finansiering af projektet.

Formand Thorkild K. Olsen præsenterede bestyrelsens forslag og oplyste, at den foreslåede budgetramme vil kunne finansieres af foreningens likviditet, ligesom det på nuværende tidspunkt ikke er nødvendigt med en stigning i boligafgiften.

Thorkild oplyste tillige, at bestyrelsen var meget overraskede over ejendommens stand, jf. bilag 1, da dette ikke har fremgået af den nuværende tilstandsrapport fra Abildhauge. Og på trods af en buffer i det tidligere godkendte budget, var dette ikke nok til at udbedre alle de nyopdagede problemstillinger.

Bestyrelsen er blevet rådgivet til at udbedre nu, mens der er stillads på ejendommen, da flere af skaderne er kritiske, som vil medføre ekstra følgeskader uden udbedring, og vil blive dyrere at udbedre såfremt man venter.

Claes fra Bang & Beenfeldt gennemgik det udsendte bilag 1, og redegjorde for ejendommens nuværende stand og hvad manglende udbedring kan medføre af følgeskader, hvorefter generalforsamlingen fik mulighed for at stille spørgsmål.

- Sp. Der er mange sætningsskader i ejendommen, er disse medtaget i tilbuddet?
Sv. Flere at sætningsskaderne stammer formentlig fra metrobyggeriet, og udbedring af de udvendige sætningsskader er medtaget i budgettet.
- Sp. Er der fundet fugt i tagspærene?
Sv. Ja, fugt og råd men ingen svamp. Ødelagte spær udskiftes, og man har endnu ikke måttet udskifte bærende konstruktioner.
- Sp. Nu er det 3. gang budgetrammen udvides, hvordan kan vi være sikre på at budgettet holder denne gang?
Sv. På den ordinære generalforsamling 25. april blev maling af vinduer og påkrævet reparation af facader og gesimser vedtaget. På den generalforsamling gjorde flere andelshavere opmærksom på, at der var problemer med utætte tagvinduer. Sammenholdt med flere henvendelser af samme art, besluttede bestyrelsen at undersøge vinduernes stand, da dette ikke fremgik af rapporten fra Abildhauge. Da det viste sig at være omfattende og manglende



udskiftning vil medføre skader på tag og spær, stillede bestyrelsen forslag om at udvide entreprisen med udskiftning af tagvinduer og dette blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 19. juni. Situationen er nu, at ejendommens stand er langt værre end forventet og der derfor er behov for yderligere udbedringer. I budgettet, jf. bilag 2, er der taget højde for ejendommens mange m2 og der er ligeledes medtaget en ekstra buffer til uforudsete udgifter.

- Sp. Af budgettet, se bilag 2, fremgår det at priserne er baseret på V & S priser og ikke baseret på tilbud, kan man forvente er der er sat nok af?
- Sv. Der er ikke indhentet samlede tilbud, da ejendommen består af mange m2 og at gennemgå alle er meget tidskrævende. Der er dog indhentet enhedspriser på udbedring af de forskellige typer skader og disse tilbud er ganget op i forhold til ejendommens m2.
- Sp. Har man indhentet flere tilbud på udbedring?
- Sv. Nej, der er ikke indhentet andre tilbud. Stilladset tilhører den nuværende entreprenør, og kan ikke anvendes af andre entreprenører.
- Sp. Hvordan ser tidsplanen ud?
- Sv. Med de nuværende godkendte arbejder, forventes arbejderne at være færdige medio november 2018. Godkendes ekstraarbejderne af generalforsamlingen, forventes arbejderne at være færdige medio december 2018.
- Sp. Er det korrekt at man har opstartet byggeriet uden en byggetilladelse?
- Sv. Det er korrekt. Oplysningerne tilbage fra byfornyelsen og senere knopskydninger stemmer ikke overens med de faktiske forhold på ejendommen. Flere af tagvinduerne er der aldrig søgt tilladelse til og der er tidligere blevet godkendt både små og store vinduer uden stillingtagen til ejendommens udvendige symmetri. Bang & Beenfeldt er i dialog med Københavns Kommune og forventer en byggetilladelse indenfor 1-2 uger.

Flere andelshavere protesterede imod igangsættelsen af et byggeprojekt uden en byggetilladelse og dette afstedkom en længere debat, hvor der blev udtrykt mistillid til Bang & Beenfeldt, til bestyrelsens beslutning samt kritik over manglende information.

Bestyrelsen meddelte at de havde besluttet at igangsætte byggesagen baseret på Bang & Beenfeldts forventning om snarlig modtagelse af byggetilladelse, de økonomiske betragtninger, tagets kritiske tilstand samt af hensyn til de beboere der allerede har levet omgivet af stilladser i flere måneder.

- Sp. Kan man ikke vente med at udskifte flere vinduer til byggetilladelse er opnået?
- Sv. Jo, men det vil medføre forsinkelser og fordyre projektet pga. flytning og leje af stillads.
- Sp. Hvad er konsekvensen hvis der ikke opnås byggetilladelse?
- Sv. Så skal de udskiftede vinduer reetableres.

Det kan efterfølgende oplyses, at udskiftning af tagvinduer er standset 11. oktober 2018 og at Københavns kommune har iværksat lovliggørelse af de 13 udskiftede vinduer.

En andelshaver foreslog at der blev oprettet et byggeudvalg bestående af andelshavere og tidligere bestyrelsesmedlemmer, der kunne bistå bestyrelsen med deres viden og erfaring. Bestyrelsen vil



overveje dette.

En andelshaver meddelte at man burde forholde sig til forslaget, som ikke omhandlede tagvinduer, men en udvidelse af budgetrammen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og meddelte at, da det var vurderet unødvendigt at indhente ekstra finansiering til den løbende drift, var forslaget ændret til følgende;

Bestyrelsen foreslår at budgetrammen på i alt kr. 28,5 mio. udvides til i alt kr. 35 mio.

Forslaget blev **vedtaget** med 44 ja stemmer, 9 stemte nej og 7 stemte blankt.

Vedr. dagsordenens punkt 3.

Valg til bestyrelsen:

Bestyrelsesmedlem Denis Bowers indtrådte i bestyrelsen ved Karin Kirkegaards fratrædelse. I henhold til vedtægterne skal indtrådte suppleanter på valg ved først givne lejlighed og der gennemføres derfor valg til bestyrelse og supplerende medlemmer. Denis ønsker at genopstille.

Denis blev enstemmigt valgt uden modkandidater og er på valg igen på den ordinære generalforsamling i 2020.

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

Godkendt af bestyrelsen og underskrevet digitalt af dirigent Michael Tarding.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:1291897934586

IP: 89.186.xxx.xxx

2018-11-06 10:40:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H606P-A5FBX-OA1XX-SJZ3S-IYE5L-8PK5C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>