

Til Andelshaverne i
AB Skydebanen

København den 4. april 2012
Ejd. 460

På bestyrelsens vegne har jeg hermed fornøjelsen at indkalde foreningens medlemmer til

**ordinær generalforsamling i AB Skydebanen
mandag den 23. april 2012, kl. 18.00 på Gasværksvejens Skole, salen i skolegården,
Gasværksvej 22, 1656 København V.**

Der opfordres til, at man møder op i god tid, så generalforsamlingen kan starte til tiden.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2011 og budget 2012.
4. Forslag.
 - a. Tilføjelse til vedtægternes § 17.
 - b. Ændring af fremlejeregler.
 - c. Bestyrelsens grønne forslag.
 1. Ventilation.
 2. Individuelle vandmålere.
 3. Vedligehold af vinduer.
 4. Efterisolering.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formand Eva Madsen i hænde **senest 8 dage** før generalforsamlingen. Benyt postkassen ved Ejendomskontoret, Skydebanegade 1, st. tv.

Ad dagsordenens punkt 5:

Eva Madsen	Sk. 29, 1. th.	formand	På valg i 2013
Denis Bowers	Sk. 24, 4. th.	bestyrelsesmedlem	Genopstiller
Allan Hørup Christensen	Sk. 17, 1.	bestyrelsesmedlem	Genopstiller

Agner Storm	Sk. 50, 1. tv.	Bestyrelsesmedlem	Fratræder
Rikke Ludvigsen	Sk. 40, st. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Hanne Müller	Sk. 16, 3. th.	1. suppleant	Genopstiller
Bente Hoffmann	Sk. 17. st. th.	2. suppleant	Genopstiller

Regnskab 2011 med budget 2012 samt forslag vedlægges. Endvidere vedlægges fuldmagt, der kan benyttes, såfremt De skulle være forhindret i at give møde på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen
På bestyrelsens vegne.



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Niels Karrisø

P. S. Bestyrelsen opfordrer kraftigt medlemmerne til at gå ind i bestyrelsesarbejdet.

Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 17.

4a.

Formål:

Bestyrelsen ønsker at sikre ejendommen bedst muligt mod mulige skader fra lejlighedernes elektriske og sanitære installationer.

Målet er en ejendom, der til enhver tid er opdateret på disse områder.

Nyt stk. 4.

”Ved salg eller bytte af andel skal der foretages el-check og VVS-check af lejlighedens installationer. Bestyrelsen anviser en autoriseret elektriker og blikkenslager, som udarbejder rapport. Omkostningen til dette bæres af sælger. Sælger er inden overdragelsen pligtig til at foretage de i rapporterne anviste udbedringer. Sker dette ikke, vil et anslået beløb blive tilbageholdt i overdragelsessummen.”

Nuværende stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 5 og 6

Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 12.

4b.

Formål:

Bestyrelsen giver i dag tilladelse til fremleje i maksimalt 2 år til andelshavere, der har boet i foreningen i 2 år eller mere. Mange vil gerne fastholde deres bolig i AB Skydebanen, selvom deres fremlejebehov overstiger 2 år. Med henblik på at kunne operere ud fra synlige retningslinjer, der er ens for alle, ønsker Bestyrelsen derfor en præcisering af reglerne omkring fremleje udover sammenlagt 2 år indført i vedtægternes §12.

Bestyrelsen indstiller, at forsamlingen vedtager, at en andelshaver, der har fremlejet i 2 år, senere kan fremleje på ny, når andelshaver efter endt fremlejeperiode selv har beboet sin lejlighed igen i minimum 2 år. Vedtægternes §12 foreslås ændret som følger:

Nuværende formulering:

”§ 12.

Udlejning:

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år.

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille andelsforeningens bestyrelse en kopi af fremlejeaftalen til godkendelse.

Udleje af enkeltværelser skal meddeles bestyrelsen.”

Ændres til:

”§ 12.

Udlejning:

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. **Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år forend ny fremlejeperiode kan tillades.**

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille andelsforeningens bestyrelse en kopi af fremlejeaftalen til godkendelse.

Udleje af enkeltværelser skal meddeles bestyrelsen.”

4. c. 1.

1. Grønt Udvalg: Forslag til optimering af ventilation i AB Skydebanen

Baggrund

Som en del af det Grønne Udvalgs arbejde med energi og miljøtiltag har udvalget bl.a. set på den centrale ventilation, som er indbygget i ejendommen. AB Skydebanens badeværelser og køkkener ventileres via mekaniske udsugningsanlæg, der er placeret på lofterne.

Ejendommen har ca. 32 store anlæg og ca. 32 små anlæg. Nyere lavenergianlæg har ca. et halv så stort elforbrug som de nuværende anlæg. Det koster hhv. ca. 25.000 kr. og 18.000 kr. at skifte store og små anlæg. Rådgivningsvirksomheden A4, som har hjulpet Grønt Udvalg i arbejdet med grønne tiltag, har beregnet en gennemsnitlig tilbagebetalingstid på optimering af ventilationsanlæggene til ca. 11 år.

Optimering af hele ejendommens ventilationsanlæg vil ud fra gennemsnitsberegninger koste 1.375.000 kr., mens den årlige besparelse vil udgøre ca. 119.040 kr. pr. år.

A4 vores grønne konsulent har derudover lavet beregninger på anlægget i Istedgade 59. Beregningerne har vist, at en udskiftning til et lavenergianlæg til 25.000 kr. vil give en besparelse på ca. 10.000 kr. om året, hvilket giver en tilbagebetalingstid på under 4 år. Beregningerne på Istedgade 59 viser, at der kan være væsentlig mere at spare end gennemsnitsberegningerne viser.

Forslag

På vegne af Bestyrelsen foreslår Grønt Udvalg derfor, at ejendommens ventilationsanlæg udskiftes med lavenergianlæg ved, at der indhentes tilbud på en større gruppe ventilationsanlæg, som alligevel står foran udskiftning. Udskiftningen af de eksisterende anlæg foretages i løbet af 2012 til en projektsum af kr. 1.400.000.

Marie Hindhede, på vegne af Grønt Udvalg

4. c. 2

2. Forslag til pilotprojekt vedrørende etablering af individuelle vandmålere

Baggrund

Generalforsamlingen 2011 pålagde Bestyrelsen at undersøge etablering af individuelle vandmålere i AB Skydebanen, såfremt der var en økonomisk gevinst ved tiltaget. Undersøgelsen er udført af Grønt Udvalg på vegne af Bestyrelsen.

Hvorfor er individuelle vandmålere en god ide? Erfaringer har vist, at vandforbruget reduceres, når vandmålere installeres, som følge af beboernes bevidsthed om eget forbrug. Dette afhænger dog af det eksisterende forbrug og brugsmønster. Desuden betyder etableringen af individuelle vandmålere, at dem der bruger vandet også betaler for vandet og omvendt. Ved etablering af vandmålere vil det yderligere blive muligt at afregne erhvervslejemål på lige vilkår med beboerne. Det reducerede vandforbrug medfører også en reduktion i energiforbruget til varme, da mindre varmt vand skal opvarmes. Det varme vand udgør ca. 1/3 del af vandforbruget i husholdningen.

AB Skydebanens vandforbrug har de seneste 4 år været stigende, hvilket også har været gældende for energiprisen på vand og varme. Dog var AB Skydebanens vandforbrug pr. person pr. døgn for 2010 under Københavns Kommunes gennemsnitlige vandforbrug for tilsvarende ejendomme. Med det aktuelle vandforbrug i AB Skydebanen har undersøgelser vist, at rentabiliteten ved etablering af individuelle vandmålere er meget afhængig af den mulige vandbesparelse samt prisen for monteringen af vandmålere. Omkostningerne ved etablering af individuelle vandmålere i AB Skydebanen vil være omkring kr. 1.300.000 (3170 kr./lejlighed) inklusiv moms for vandmålere og VVS-arbejde. Hertil kan forventes et tilskud på kr. 410.000 (1000 kr./lejlighed) fra Københavns Energi til monteringen af vandmålere, hvorimod der kommer en øget udgift til nyt vandregnskab samt øget varmeregnskab på omkring kr. 49.000 (120 kr./lejlighed) pr. år.

Der kan forventes en vandbesparelsen på 2-10%, hvilket gør at rentabiliteten på etableringen af individuelle vandmålere er svær at vurdere. En lille vandbesparelse vil ikke umiddelbart være rentabel, hvorimod en stor besparelse tyder på, at etableringen af vandmålere er rentabel. Undersøgelserne indikerer, at vandbesparelsen skal være større end 7% for at etableringen af individuelle vandmålere er rentabelt.

Forslag

På vegne af Bestyrelsen foreslår Grønt Udvalg derfor, at der udføres et pilotprojekt på kr. 110.000, hvor det undersøges, hvor store vandbesparelser der kan opnås ved etablering af individuelle vandmålere. Pilotprojektet skal udføres i et antal opgange, der er koblet til en eksisterende bi-vandmåler, hvorved vandforbruget allerede kendes for disse opgange i AB Skydebanen.

Ønsket om etablering af individuel vandmåling skal nok nærmere ses i lyset af muligheden for individuel afregning af brugsvand samt det miljømæssige aspekt, hvor selv en lille vandbesparelse vil give en stor samlet økonomisk besparelse i AB Skydebanen.

Lejligheder, der indgår i pilotprojektet, opkræves for forbrug af vand på baggrund af de individuelle målervisninger. Der ydes derfor nedslag i boligafgiften til disse lejligheder svarende til det gennemsnitligt kalkulerede bidrag til vand i den periode, som pilotprojektet løber over.

Martin Morelli, på vegne af Grønt Udvalg

4. c. 3.

3. Grønt Udvalg: Forslag til udskiftning vs. vedligehold af Vindue

Som en del af det Grønne Udvalgs arbejde med energi og miljøtiltag har udvalget bl.a. set på varmetab fra vores vindue og forsat vedligeholdelse af eksisterende vindue vs. udskiftning.

Beregninger viser at vi kan opnå ca. 50% bedre isolation ved at udskifte til nye vindue. Beboerne vil mærke dette både i form af bedret inde klima/komfort og en lavere varmeregning. De eksisterende vinduerne er trævinduer med termoglas, og er isat i 1993 (dvs. 19 år siden). Termoglas begynder at punktere efter ca. 20-25 år, og alle vinduerne må forventes at være punkteret efter 35 år. Det betyder at der på et tidspunkt vil begynde at komme store udgifter til nye termoglas. Det er vores grønne konsulents vurdering at vi på længere sigt er bedre tjent med at udskifte vinduerne.

Fordelene ved at få nye vinduer, vil være:

- Der opnås en ekstra høj isoleringsevne, hvilket giver en besparelse for den enkelte lejlighed.
- Vinduerne er mere lyddæpende.
- Isoleringsværdien er så høj, at trækgener på grund af kuldenedfald normalt er ubetydelige.
- Termoglasset sidder beskyttet for sol, vind og temperatursvingninger, og holder væsentligt længere af denne grund.
- Alle termoglassene vil være nye, så den meget store udgift til jævnlig udskiftning af punkterede termoglas i de kommende 10 år er sparet.

Forslag

Grønt Udvalg foreslår at nuværende vedligeholdsplan sættes i bero og at "afsatte" midler bruges til udfasning/udskiftning til nye vindue når det vurderes at være nødvendigt.

Per Christian Werenskiold, på vegne af Grønt Udvalg

4. c. 4

4. Grønt udvalg: Forslag til efterisolering

Ved gennemgang af bygninger konstateres det, at der nogle steder i ejendommen er mangelfuld isolering i forhold til beskrivelse fra byfornyelsen. Især ved etageadskillelser mod kældre og loft, samt ydermure er der nogle steder et stort varmetab.

Efterisolering kan nogle steder ske delvist - som refill - og med andre nyere og tættere isoleringsmaterialer.

Ved efterisolering af udvalgte steder kan man forbedre både ejendommen, nogle lejligheders varmeregning samt på sigt vores energimærkning D.

Det er meget forskelligt hvordan og hvor, der er isoleret og efterisoleret. Og der findes forskellige metoder og materialer til at udbedre til bedre standard. Grønt udvalg beder GF tiltræde, at vi kan gå videre med aktiviteter omkring efterisolering i første omgang indenfor den afsatte budgetramme.

Forslag:

Grønt Udvalg og Bestyrelsen foreslår, at der afsættes kr. 300.000,- i 2012 til efterisolering på udvalgte steder efter nærmere vurdering.

Heidi Søvsø, på vegne af Grønt Udvalg

FULDMAGT

Undertegnede

Navn:

Adresse:

der er andelshaver i AB "Skydebanen", 1709 København V

giver hermed fuldmagt til navn:

eller til **formand Eva Madsen**

om at varetage mine interesser ved den ordinære generalforsamling, der afholdes onsdag den 23. april 2012, kl. 18.00 på Gasværksvejens skole, Gasværksvej 22, København V

Fuldmagten afleveres senest den 22. april 2012 i foreningens postkasse ved bolig-kontoret, Skydebanegade 1, st., 1709 København V.

København, den 2012

Som fuldmagtsgiver:

* * *

En fuldmagt giver en navngiven person ret til at handle på fuldmagtsgiverens vegne under nærmere specificerede omstændigheder.

Ved udfyldelse af denne fuldmagt giver du den navngivne person ret til at handle på dine vegne på generalforsamlingen i AB Skydebanen. Hvis du udfylder fuldmagten uden at skrive et navn på og giver den til bestyrelsen, giver du formanden fuldmagt til at stemme på dine vegne

Denne fuldmagt er en **generalfuldmagt**, hvilket vil sige at fuldmagten er afgivet som en blanco fuldmagt. Her er det overladt til den navngivne person (den person som gives fuldmagt til) at handle på dine vegne i enhver henseende, herunder at stemme for eller imod regnskabet, andelsværdiberegningen, budgettet, forslagene, eventuelle ændringsforslag mv. på generalforsamlingen.