

Til Andelshaverne  
i andelsboligforeningen  
AB Skydebanen

København, den 9. april 2015  
Ejd.nr. 460

## **INDKALDELSE til ordinær generalforsamling**

På bestyrelsens vegne har jeg hermed fornøjelsen at indkalde medlemmerne i A/B Skydebanen til

**ordinær generalforsamling  
mandag den 27. april 2015, kl. 18.00  
i beboerlokalet (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade)  
1709 København V**

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

I henhold til foreningens vedtægter har generalforsamlingen 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.

Vedr. dagsordenens punkt 3 og 4.

---

Regnskab for 2014 med budget for 2015 vedlægges og bedes medbragt på generalforsamlingen.

Det bemærkes, at bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag på pt. kr. 653 pr. m<sup>2</sup> pr. år) stiger med 3 % med virkning fra 1. januar 2016.

Vedr. dagsordenens punkt 5.

---

Forslag fra bestyrelsen:

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

Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af grundlæggende principper for drift af foreningen. Bestyrelsen anmoder generalforsamlingen om at tage stilling til principperne med henblik på at kunne fastlægge de nødvendige vedligeholdelsesindsatser og opstille langtidsbudget for ejendommens drift.

Bestyrelsens forslag om grundlæggende principper for drift af foreningen vedlægges som bilag til indkaldelsen.

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

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

Forslaget vedlægges som bilag til indkaldelsen.

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

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag på pt. kr. 653 pr. m<sup>2</sup> pr. år) stiger med 3 % med virkning fra 1. januar 2016.

Forslaget behandles under dagsordenens punkt 4 "*Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften*", jf. også ovenfor.

-----  
Forslag fra foreningens medlemmer og eventuelle følgende forslag fra bestyrelsen:

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formand Eva Madsen i hænde **senest 8 dage før** generalforsamlingen (søndag den 19. april 2015).

Benyt venligst postkassen ved Ejendomskontoret, Skydebanegade 1, st. tv. eller bestyrelsens e-mail [bestyrelsen@skydebanen.dk](mailto:bestyrelsen@skydebanen.dk).

Rettidigt indkomne forslag vil blive kopieret og omdelt til foreningens medlemmer **senest 4 dage før generalforsamlingen** (torsdag den 23. april 2015).

Vedrørende dagsordenens punkt 6.

---

Eva Madsen	Formand	På valg i 2015 – Modtager genvalg
Denis Bowers	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Morten Friis	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Rikke Ludvigsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015 – Modtager genvalg
Marie Hindhede	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Bente Hoffman	1. suppleant	På valg i 2015 – Modtager genvalg
Stine Rasmussen	2. suppleant	Fraflyttet

-----

Hvis du er forhindret i at møde på generalforsamlingen, opfordres du til at benytte den vedlagte fuldmagt.

Det bemærkes, at såfremt du ønsker at give fuldmagt til bestyrelsen v/formand Eva Margrethe Madsen, skal fuldmagten være afleveret eller sendt til bestyrelsen senest **mandag den 27. april 2015, kl. 16.00.**

Det fremgår nærmere af den vedlagte fuldmagt, hvor fuldmagter til bestyrelsen skal afleveres, og hvordan du f.eks. skal forholde dig, hvis du ønsker at give fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller et myndigt husstandsmedlem efter vedtægternes § 24, stk. 5.

Husk derfor at læse den vedlagte fuldmagt grundigt igennem.

Med venlig hilsen  
På bestyrelsens vegne

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Rikke Zitawi Pedersen

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

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

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

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

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

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

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

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

2. april 2015, bestyrelsen for AB Skydebanen

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

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

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

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

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

### **Løsningsmuligheder**

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

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

### **Indstilling:**

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

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

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

7. april 2015, bestyrelsen for AB Skydebanen

**FULDMAGT**  
**jf. vedtægternes § 24, stk. 5:**

Undertegnede

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

der er andelshaver i AB "Skydebanen", 1709 København V, giver hermed fuldmagt:

til bestyrelsen v/formand **Eva Margrethe Madsen (SÆT KRYDS)** \_\_\_\_\_

eller til (NAVN): \_\_\_\_\_

til at varetage mine interesser ved den ordinære generalforsamling, der afholdes mandag den 27. april 2015.

København, den 2015

\_\_\_\_\_  
Som fuldmagtsgiver:

\* \* \*

**I henhold til vedtægternes § 24, stk. 5 har hver andel én stemme, og du kan kun give fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller et myndigt husstandsmedlem.**

Såfremt du ønsker at give fuldmagt til bestyrelsen v/formand Eva Margrethe Madsen, skal fuldmagten udfyldes, underskrives og afleveres i foreningens postkasse ved Boligkontoret, Skydebanegade 1, st., 1709 København V. Du kan også sende et (tydeligt) billede eller scan af den udfyldte og underskrevne fuldmagt pr. e-mail til [bestyrelsen@skydebanen.dk](mailto:bestyrelsen@skydebanen.dk). Fuldmagten skal være afleveret eller sendt til bestyrelsen senest **mandag den 27. april 2015, kl. 16.00**

Det bemærkes, at bestyrelsen for at undgå eventuelle tvivlsspørgsmål alene modtager fuldmagter uden begrænsninger.

Hvis du ønsker at give fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller et myndigt husstandsmedlem, skal du selv aftale med vedkommende, hvad han/hun skal stemme på dine vegne.