

Til Andelshaverne
i andelsboligforeningen Skydebanen
1709 København V

København, den 23. januar 2017
Ejd.nr. 460

INDKALDELSE til ekstraordinær generalforsamling

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed indkalde medlemmerne i A/B Skydebanen til
ekstraordinær generalforsamling

**Mandag den 6. februar 2017, kl. 18.00
i uKirken (tidligere Gethsemane Kirke), Dannebrogsgade 53, 1660 København V**

Bestyrelsen beder venligst om, at du kommer i god tid til generalforsamlingen, og hvis du er befuldmægtiget (skal afgive stemme efter fuldmagt) senest et kvarter før start, således at den medbragte fuldmagt kan blive registreret og omsat til stemmeseddel ved indgangen.

Generalforsamlingen har 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.

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 stiller 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.”

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."

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."

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 vedtægternes § 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.

e) Forslag fra bestyrelsen 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.

Vedligeholdelsesplan med tilhørende langtidsbudget er vedlagt.

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 6. februar 2017, kl. 16.00.**

Det fremgår nærmere af den vedlagte fuldmagt, hvor fuldmagter til bestyrelsen skal afleveres,

og hvordan du skal forholde dig, hvis du i stedet 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.

Det understreges, at bestyrelsen opfordrer alle foreningens medlemmer til at møde personligt op på generalforsamlingen og give deres mening til de fremsatte forslag til kende.

Med venlig hilsen
På bestyrelsens vegne.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Rikke Pedersen



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 lignende 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 | *3 | | | |
| Øst - Eftergang af skifer og inddækninger på skrå sider | *1 | 100 | | | | | | | | | |
| Vest - Ny tagpap på fladt tag | *1 | | | | | | *3 | *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 | |
| Installationer | | | | | | | | | | | |
| Udskiftning af EDBkabling (Internet) | *4 | 1850 | | | | | | | | | |
| Afsat diverse mindre projekter | *4 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | |
| Byggeplads/stillads | | | | | | | | | | | |
| Stillads | *1 | 1250 | 1350 | | | | 1250 | 1350 | | | |
| Samlet pris pr. år i 2016/kr. | | 6160 | 5125 | 200 | 200 | 200 | 4090 | 4920 | 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 opsætning af stillads 2023-2024
- *4) Oplyst af AB Skydebanen

AVB Skydebanen

Langsigtet likviditetsbehov - 10 år

| 1.000 kr. | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | regnskab | budget | budget | budget | budget | budget | budget | budget | budget | budget | budget | budget |
| INDTÆGTER | | | | | | | | | | | | |
| Boligaftier incl. erhverv | 19.374 | 20.067 | 20.671 | 21.084 | 21.506 | 21.936 | 22.375 | 22.822 | 23.278 | 23.744 | 24.219 | 24.703 |
| Boligaftifissligning 1/6-2016 | 0 | 352 | 241 | 246 | 251 | 256 | 261 | 266 | 272 | 277 | 283 | 288 |
| Lejendætægter | 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., sl. | 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 | 27.286 |

| UDGIFTER | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ejendomsskat | 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 fortov | 1.124 | 1.119 | 1.141 | 1.164 | 1.188 | 1.211 | 1.236 | 1.260 | 1.285 | 1.311 | 1.337 | 1.364 |
| Fællesgårdsbidrag | 248 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 |
| Forsikringer og abonnementer | 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 | 4.090 | 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 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|--------------|-------------|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| Renteindtægter 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 | -9.790 | -9.588 | -9.382 | -9.173 | -8.958 | -8.740 | -8.517 | -8.290 |
| - Offentlig støtte | 2.926 | 2.515 | 2.210 | 2.056 | 1.899 | 1.740 | 1.579 | 1.415 | 1.249 | 1.082 | 925 | 280 |
| Årets resultat | 2.990 | -319 | -1.177 | -95 | 4.871 | 4.904 | 4.930 | 4.945 | 1.062 | 230 | 4.946 | 4.444 |

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|------------|------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| Forventet udrækning 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 |
| Afdrag 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 |
| Årets likviditetspåvirkning | -2.942 | -4.145 | -4.582 | -3.694 | 1.074 | 905 | 725 | 531 | -3.567 | -4.618 | -124 | 3.853 |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|

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 ekstraordinære generalforsamling, der afholdes mandag den 6. februar 2017.

København, den 2017

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 til 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. Fuldmagten skal være afleveret eller sendt til bestyrelsen **senest mandag den 6. februar 2017, 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.