

Til Andelshaverne
i andelsboligforeningen
AB Skydebanen

København, den 9. april 2018
Ejd.nr. 460

INDKALDELSE til ordinær generalforsamling

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

**Onsdag den 25. april 2018, kl. 18.30
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. Du opfordres dog til at møde personligt op på generalforsamlingen og give din mening til de fremsatte forslag og de øvrige punkter på dagsordenen til kende.

I samarbejde med administrator bestræber bestyrelsen sig på, at generalforsamlingen varer maksimalt 3 timer, således at den forventes afsluttet senest kl. 21.30.

I henhold til foreningens vedtægter har generalforsamlingen følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent , referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Præsentation af forslag om vindues- og facadeprojekt ved Bang & Beenfeldt.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.
7. Nyt fra arbejdsgrupper og udvalg
8. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Vedr. dagsordenens punkt 3 og 5.

Regnskabet for 2017 med budgettet for 2018 er tilgængeligt på foreningens hjemmeside (www.skydebanen.dk), jf. også vedtægternes § 24, stk. 2.

Foreningens senest opdaterede langtidsbudget er ligeledes tilgængeligt på hjemmesiden.

Vedr. dagsordenens punkt 6.

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag nr. 1 – Forslag om 3 % stigning i boligafgiften pr. 1. juni 2018:

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag) stiger med 3 % med virkning fra 1. juni 2018.

Forslaget behandles under dagsordenens punkt 5 "*Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften*".

Forslag nr. 2. – Forslag om vindues – og facadeprojekt

Bestyrelsen stiller forslag om Vindues- og facadeprojekt.

Projektet består af følgende arbejder;

- Udskiftning af samtlige tagvinduer.
- Slibning, grunding, smøring af hængsler og maling af øvrige vinduer
- Udskiftning af sålbænke
- Udbedring af skader på facade og gesimser

Jf. opdateret vedligeholdelsesplan med tilhørende langtidsbudget som findes tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Forslaget behandles under dagsordenens punkt 5 "*Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften*".

Forslag nr. 3 – Frasalg af fast ejendom

Bestyrelsen bemyndiges til at godkende frasalg af fællesareal – beliggende: Skydebanegade 13, st. tv.

Rummet anvendes pt. til opbevaring af netværkets server, og vil såfremt forslaget vedtages blive frasolgt med henblik på integrering med tilstødende andel.

Betingelser for bemyndigelsen:

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter. Bestyrelsen kan meddele et prisnedslag.

Ved fastsættelsen af et eventuelt prisnedslag skal bestyrelsen tage udgangspunkt i den gennemsnitlige prisreduktion i kr. pr. kvadratmeter ved de andelsoverdragelser som er gennemført i foreningen inden for de seneste 12 måneder, dog minimum ved de seneste 5 handler.

Der betales fuld boligafgift for arealet. Boligafgiften for arealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne. Fuld boligafgift for arealet pålignes fra ibrugtagning, dog senest 12 måneder efter overtagelse af arealet.

Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.

Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som en sammenlægning eller et andet forandringsprojekt måtte kræve, afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte projektet. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med disse krav samt udgifter til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor.

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggeslovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggeslovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.

Forslag nr. 4 – Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 7 - Boligaftale

Nuværende formulering:

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

En bolig skal benyttes til beboelse og må ikke benyttes til nogen form for erhverv, der medfører forøget færdsel til og fra lejligheden, støj eller andre gener. En bolig må således eksempelvis ikke benyttes til dagpleje.

Foreslået formulering:

Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan, medmindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varsling om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren.

Såfremt andelshaveren ønsker at modtage meddelelser digitalt, jf. stk. 1, er andelshaveren forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug herfor samt sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.

Foreningen er, uanset stk. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

En bolig skal benyttes til beboelse og må ikke benyttes til nogen form for erhverv, der medfører forøget færdsel til og fra lejligheden, støj eller andre gener. En bolig må således eksempelvis ikke benyttes til dagpleje.

Forslag nr. 5. – Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 24 stk. 1 - Indkaldelse mv.:

Nuværende formulering:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Foreslået formulering:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen, **jf. dog § 7, stk. 1 og 2.**

Forslag nr. 6. - Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 9, stk. 2

Nuværende formulering:

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, jf. § 24.

Foreslået formulering:

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, **kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller** andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, jf. § 24.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde **senest 8 dage før** generalforsamlingen (søndag den 17. april 2018).

Benyt venligst postkassen ved Ejendomskontoret, Skydebanegade 1, st. tv. eller bestyrelsens e-mail bestyrelsen@skydebanen.dk.

Rettidigt indkomne forslag vil blive kopieret og omdelt til foreningens medlemmer **senest 4 dage før generalforsamlingen** (torsdag den 21. april 2018).

Vedrørende dagsordenens punkt 7.

Bestyrelsesmedlem Michel Belli indtrådte i bestyrelsen ved Morten Friis fratrædelse og er derved på valg som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode. Michel ønsker ikke at genopstille.

Bestyrelsesmedlem Jens Halsnæs er på valg for en 2-årig periode, og ønsker ikke at genopstille.

Ligeledes skal der vælges 2 suppleanter.

Bestyrelsen består herudover af følgende:

Thorkild Olsen	Formand	På valg i 2019
Martin Pihl Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Line Selmer Friborg	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019

Hvis du er forhindret i at møde på generalforsamlingen, har du mulighed for at benytte den vedlagte fuldmagt.

Det bemærkes, at fuldmagter skal afgives iht. foreningens vedtægter § 24, stk. 5;
Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt

Det skal endnu en gang bemærkes, at du opfordres til at møde personligt op på generalforsamlingen og give din mening til de fremsatte forslag og de øvrige punkter på dagsordenen til kende.

På bestyrelsens vegne
Med venlig hilsen

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Tina Hald