

Til Andelshaverne  
i andelsboligforeningen  
AB Skydebanen

København, den 8. juni 2018  
Ejd.nr. 460

## **INDKALDELSE til ekstraordinær generalforsamling**

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

**tirsdag, den 19. juni 2018, kl. 18.30 (forventes afsluttet senest kl. 20.00)**

**i beboerlokalet (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade, 1709 København V)**

*Bestyrelsen beder venligst om, at du kommer i god tid til generalforsamlingen, og hvis du er befuldmægtiget (skal afgive stemme iht. fuldmagt) senest et kvarter før start, således at den medbragte fuldmagt kan blive registreret og omsat til en 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 henhold til Foreningens vedtægter har generalforsamlingen følgende:

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Forslag.

Vedr. dagsordenens punkt 2.

---

### **Forslag nr. 1. – Forslag om et samlet tagvindues- og maler-/facadeprojekt**

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, sålbænke og gesimser.

På generalforsamlingen blev muligheden for at skifte tagvinduer og tagkupper ud drøftet, da det under behandlingen af forslaget kom frem, at flere af disse er i meget dårlig stand. Bestyrelsen fik herefter til opgave at undersøge dette forhold nærmere. Det viser sig nu – efter vores byggerådgivers nærmere eftersyn – at en

stor del af vores skrå tagvinduer, loftsvinduer og tagkupper er i så dårlig stand, at en omgående udskiftning desværre er påkrævet. Der vurderes således at være risiko for skader i taget i form af omfattende fugt og råd, hvis man udskyder udskiftningen og dermed udsætter vinduerne i tagfladerne for en vinter mere.

Vi har derfor, som det blev besluttet, bedt Bang og Beenfeldt om at give os et overslag på et budget på udskiftningen af alle vinduer i tagfladerne. Budgettet for selve vinduesentreprisen anslås til 6 mio. kr., hvoraf 1 mio. kr. allerede var medregnet som en buffer i det oprindelige budget på maler- og facadeentreprisen. Den samlede pris for begge entrepriser anslås til **ca. 26,5 mio. kr.**, jf. vedlagte budget.

På dette grundlag anbefaler Bestyrelsen en udskiftning af alle vinduer i tagfladerne sammen med udførelsen af maler- og facadeentreprisen, da:

- Mange vinduer er i meget dårlig stand
- Merprisen, når arbejdet er i gang, ikke er stor
- Man fremadrettet sikrer jævnt vedligehold og ensartede vedligeholdelsesintervaller
- Man får mulighed for at registrere og optegne alle vinduerne i tagfladen
- Der spares penge til fornyet opstilling af stilladser
- Det vil give bygningerne et mere ensartet arkitektonisk udtryk
- Det vil give bedre lysforhold for taglejlighederne.

Hele det samlede projektet – dvs. den allerede vedtagne maler- og facadeentreprise og den nu foreslåede vinduesentreprise - kan gennemføres for vedligeholdelsesmidler, og Foreningen skal således ikke ud at hente finansiering til projektet.

Samlet set: Bestyrelsen anbefaler, at Foreningen af omkostnings- og vedligeholdelsesmæssige grunde gennemfører én samlet entreprise, hvori der også indgår en udskiftning af alle vinduer i tagfladerne. Dette ligger imidlertid ud over det mandat, som Bestyrelsen fik ved den ordinære generalforsamling og skal derfor forelægges Foreningens medlemmer, så de kan træffe endelig beslutning om en gennemførelse af det samlede projekt til en anslået pris af ca. 26,5 mio. kr. Den endelige pris ligger først fast efter udbudsrunderen.

For en nærmere beskrivelse af projektet og et anslået budget forud for udbudsrunderen henviser vi til de vedlagte bilag, som er udarbejdet af Bang og Beenfeldt.

## **Forslag nr. 2 – Frasalg af fast ejendom**

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

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 forandrings 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. 3 – Vedtægtsændring**

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 7 – Boligaftale. Nuværende formulering er gengivet i kursiv, mens formuleringen af den foreslåede nye tilføjelse iht. Bestyrelsens forslag samt ændringsforslag stillet af andelshaverne på den ordinære generalforsamling er gengivet med fed skrift.

#### **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:**

**”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, skal andelshaveren give skriftligt samtykke til dette over for administrator og er herefter 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. 4. – Vedtægtsændring**

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 24 stk. 1 - Indkaldelse mv. Nuværende formulering er gengivet i kursiv, mens formuleringen af den foreslåede nye tilføjelse iht. Bestyrelsens forslag er gengivet med fed skrift:

**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. 5. - Vedtægtsændring**

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 9, stk. 2. Nuværende formulering er gengivet i kursiv, mens formuleringen af den foreslåede nye tilføjelse iht. Bestyrelsens forslag er gengivet med fed skrift:

**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, som andelshaverne ønsker behandlet på den ekstraordinære generalforsamlingen den 19. juni 2018, skal være formanden i hænde **senest 8 dage før** generalforsamlingen (dvs. tirsdag den 12. juni 2018).

Forslag til behandling kan enten afleveres i postkassen ved Ejendomskontoret, Skydebanegade 1, st. tv., eller sendes til 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** (dvs. fredag den 15. juni 2018).

---

Hvis du er forhindret i at møde på generalforsamlingen, har du mulighed for at benytte den vedlagte fuldmagt og give en nabo fuldmagt til at stemme for dig på generalforsamlingen.

Meddelelse af fuldmagt sker iht. foreningens vedtægters § 24, stk. 5, som lyder: *"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."*

***Bestyrelsen vil gerne opfordre alle andelshavere til at deltage personligt i generalforsamlingen – det giver dig mulighed for at give din mening til kende og deltage i drøftelsen og beslutningstagningen vedrørende de fremsatte forslag.***

På bestyrelsens vegne  
Med venlig hilsen

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Tina Hald