



Til Andelshaverne
i AB Skydebanen

København, den 19. november 2025
Ejd.nr. 1-460

INDKALDELSE til ekstraordinær generalforsamling

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

torsdag den 27. november 2025, kl. 18.30
Beboerlokalet, Skydebanegade 1

Bestyrelsen beder venligst om, at du kommer i god tid til generalforsamlingen. Hvis du skal afgive stemme efter fuldmagt fra en anden andelshaver, bør du komme senest et kvarter før start, så den medbragte fuldmagt kan blive registreret og omsat til stemmeseddel ved indgangen.

Bemærk at fuldmagter kun kan afleveres til et bestyrelsesmedlem efter forudgående aftale, da hvert bestyrelsesmedlem kun må medbringe én fuldmagt.

I samarbejde med dirigenten bestræber bestyrelsen sig på, at generalforsamlingen varer maksimalt 3 timer, så den afsluttes senest kl. 21.30.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, ordstyrer, referent og stemmetællere.
2. Langtidsbudget
3. Forslag.
 - 3.1. Facadeprojekt
 - 3.2. Vedtægtsændring - Andelsbeviser
 - 3.3. Vedtægtsændring - Ændring af betegnelse
 - 3.4. Vedtægtsændring - Forandringer
 - 3.5. Vedtægtsændring - Forandringer
 - 3.6. Vedtægtsændring - Eksklusion
 - 3.7. Etablering af individuelle vandmålere
 - 3.8. Midler til renovering af de små gårde
 - 3.9. Arbejdsgruppe til udarbejdelse af beredskabsplan

Vedr. dagsordenens punkt 2

Langtidsbudgettet gennemgås.

Bilag: Langtidsbudget og vedligeholdelsesplan findes på foreningens hjemmeside forud for den ekstraordinære generalforsamling.

Vedr. dagsordenens punkt 3

Forslag nr. 3.1. Facadeprojekt

Bestyrelsen stiller forslag om renovering af facader mod gade og gård og malerbehandling af samtlige vinduer.

Formålet med projektet er at sikre, at vores ejendom fremstår i god vedligeholdelsesstand, så vi forlænger materialernes levetid og sikrer, at ejendommen ikke taber i værdi.

Projektet medtager facader mod både gade og gård og indeholder følgende:

- Afrensning, udbedring af revner og skader og malerbehandling af gesimsbånd mod gaden.
- Afrensning, udbedring og malerbehandling af pilastre.
- Udbedring af sætningsrevner mod gård og gade.
- Malerbehandling af alle vinduer.
- Reparation af sokler – herunder reparation/partiel udskiftning af kvaderpuds mod gaden.
- Gennemgang og reparation af gesimser mod gården.

Forslaget følger teknisk rådgivers anbefaling og bygger på det pilotprojekt, der blev gennemført i årets første måneder og på den nyligt opdaterede tilstandsrapport (2025). På baggrund af tilstandsrapporten er malerbehandling af vinduer og renovering af gårdenes facader medtaget.

I den tidligere vedligeholdelsesplan anbefaledes udskiftning af vinduer i 2029. Ved at male dem nu forlænger vi deres levetid, så vi kan forvente, at der ikke skal opsættes stillads, førend det bliver nødvendigt at udskifte taget. Desuden vil vi spare penge på udgifter til leje og opsætning af stillads, ved at medtage malingbehandling af vinduer i facadeprojektet. Med projektet tager vi hånd om det efterslæb, der har været på vedligeholdelse af facaderne, så det fremover bliver muligt at pulje vedligehold af facader og vinduer.

Projektet skal løbe over to år og forventes udført i 2026 og 2027.

Budget: kr. 42 mio. fordelt over 2026 og 2027.

Projektet finansieres ved optagelse af lån.



Bilag: Budget for og notat om facadeprojektet findes på foreningens hjemmeside forud for den ekstraordinære generalforsamling.

Forslag nr. 3.2. Andelsbeviser

Andelsbeviset blev anvendt, i sin tid, til at dokumentere at man var andelshaver af en andelsbolig. Hvis man skulle optage lån i boligen, kunne man ikke få det tinglyst som man kan i dag, og derfor afleverede man andelsbeviset til banken, som opbevarede det så længe der var lån i boligen.

I dag – siden år 2009 – har det været muligt at tinglyse lån i boligen, hvorfor banken ikke længere skal have andelsbeviset til opbevaring.

Herudover udarbejdes der i dag en overdragelsesaftale, som indeholder alle punkter vedrørende overdragelsen. Denne overdragelsesaftale bliver underskrevet af køber, sælger samt bestyrelsen og er det juridiske dokument ved en overdragelse.

Andelsbeviset har derfor ikke den værdi i dag som det havde for 20 år siden. Det anbefales derfor at afsnittet vedr. andelsbevis slettes (markeret med Gul), så der ikke længere er krav om andelsbevis i A/B Skydebanen.

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 6, stk. 2 og 5

Nuværende ordlyd:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset til en bolig kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom. En andelshaver kan kun have en boligandel, jf. dog § 3, stk. 2 og 5.

Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.

Foreslået ordlyd;

Tekst ovenfor med gul udgår:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.



Forslag 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6 blev behandlet på den ekstraordinære generalforsamling den 30. april 2025, hvor de blev foreløbigt vedtaget. Der var ikke fremmødt 2/3, men alle forslag opnåede 2/3 flertal af de fremmødte, hvorfor forslagene skal behandles igen for endelig vedtagelse.

Forslag nr. 3.3. Ændring af betegnelse

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægterne, således at betegnelsen Formand gennemgående ændres til Forperson og Næstformand gennemgående ændres til Næstforperson.

Forslag nr. 3.4. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 10, stk. 17

Nuværende ordlyd:

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

Foreslået ordlyd;

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, **uanset om der er ført tilsyn efter stk. 3. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.**

Forslag nr. 3.5. Bestyrelsen foreslår ny tilføjelse af vedtægternes § 10, stk. 18

Foreslået ordlyd;

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Forslag nr. 3.6. Bestyrelsen foreslår ny tilføjelse af vedtægternes § 22, stk. 7, såfremt forslag nr. 3.4. samt 3.5. vedtages;

Foreslået ordlyd;

Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 4,



Forslag nr. 3.7. Forslag om etablering af individuelle vandmålere:

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af individuelle vandmålere i alle lejligheder i AB Skydebanen.

Generalforsamlingen den 3. april 2025 besluttede på baggrund af et beboerforslag, at der skulle udarbejdes et konkret løsningsforslag om etablering af individuelle vandmålere i AB Skydebanen.

Bestyrelsen har fået udarbejdet et løsningsforslag af rådgivende ingeniører Agreement Consulting. Løsningsforslaget baserer sig på, at samtlige varm- og koldvandsmåler udskiftes til nye fjernaflæste elektroniske målere.

Agreement Consulting anslår en besparelse i vandforbruget på 15 %.

Notatet viser, at besparelsen på vand efter 9 år vil blive 1.852.000 kr., mens udgiften til målere samt aflæsning/vandregnskab for 9 år vil ende samlet på 3.044.000 kr. Individuel afregning af vand vil derfor give andelshaverne en ekstra udgift på ca. 1,2 mio. kr. hvert 9. år. Bestyrelsen kan på den baggrund ikke støtte forslaget.

Etableringsbudget: 3.574.000 kr. (dertil kommer løbende omkostning til aflæsning og regnskab)

Bilag: Notat om individuelle vandmålere findes på foreningens hjemmeside forud for den ekstraordinære generalforsamling. Notatets priser er opgivet uden moms.

Forslag nr. 3.8. Bestyrelsen foreslår midler til renovering af de små gårde:

Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen afsætter i alt 150.000 kr. årligt til renovering af de små gårde.

Vores små gårde er i meget varierende stand, og flere af dem trænger til et løft, der er større end det, den årlige ramme på 5.000 kr. per gård giver mulighed for.

Bestyrelsen foreslår derfor, at de gårde, hvor der er interesse og vilje til at renovere får mulighed for at søge et større beløb til dette. Projektet skal udarbejdes af andelshavere i de enkelte gårde, så hver enkelt gård kan udforme projektet, som de ønsker. Foreningen sikrer kvaliteten af de foreslåede projekter ved at involvere landskabsarkitekt eller anlægsgartner.

Budget: 150.000 kr. per år.

Projektet finansieres af foreningens likvide beholdning.

Bilag: Krav til og proces for gårdprojekter findes på foreningens hjemmeside.



Forslag nr. 3.9. Bestyrelsen foreslår en arbejdsgruppe til udarbejdelse af lokal beredskabsplan for foreningen:

Myndighederne anbefaler, at alle husstande kan klare sig i mindst tre døgn. Derfor bør vi have et simpelt hjemmeberedskab og hjælpe hinanden lokalt i foreningen.

Et godt beredskab sikrer tag over hovedet, vand, varme og mad til alle – men også fællesskab og støtte. Når alle ved, hvad de skal gøre, kan vi reagere hurtigt og undgå forvirring og panik.

Planens indhold

Planen skal være enkel, overskuelig og tilpasset vores forening.

Den skal kort svare på: *Hvem gør hvad og hvordan?*

Start med at:

- lave en kontaktliste
- aftale et samlingssted
- tale om, hvem der kan hjælpe med hvad

Arbejdsgruppe

Vi søger 2-3 personer til at udarbejde planen. Gruppen tager udgangspunkt i Styrelsen for Samfundssikkerheds materiale. Gruppen holder 2-3 møder à 2-3 timer. Materialet godkendes af bestyrelsen og deles med alle. Der laves også et lamineret action-card til opslagstavlerne.

Har du modtaget denne indkaldelse som et fysisk brev i din postkasse, så er det fordi du ikke er tilmeldt e-Boks eller vi ikke har din mail.

Ønsker du fremover at modtage posten i din e-Boks skal du tilmelde dig dette via SWE hjemmeside under selvbetjening. Link: [https://swe.dk/DK/Selvbetjening/Beboer/Modtag%20post%20i%20e\(x30x\)boks.aspx](https://swe.dk/DK/Selvbetjening/Beboer/Modtag%20post%20i%20e(x30x)boks.aspx)

Ønsker du derimod at modtage post via mail, skal du sende en mail til skydebanen@swe.dk med oplysning om navn og adresse.

Hvis du vælger mail i stedet for e-Boks, skal du være opmærksom på at ændre din mailadresse, skal du huske at give SWE besked herom.

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

På bestyrelsens vegne
Med venlig hilsen

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Lone Stausgaard