

Til Andelshaverne  
i andelsboligforeningen  
AB Skydebanen

København, den 27. august 2020  
Ejd.nr. 460

## INDKALDELSE til ordinær generalforsamling

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

**tirsdag den 15. september 2020, kl. 18.30**  
**Hos DGI-byen, CPH Conference**  
**Tietgensgade 65, 1704 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.*

***Bestyrelsen opfordrer til at benytte sig af vedlagte fuldmagt, såfremt man har særlig risiko for smitte og for at blive alvorlig syg af COVID-19. Herudover opfordres der generelt kun til at møde én person op pr. husstand.***

*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, ordstyrer, referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt bekræftelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Orientering om situationen i andelsboligmarkedet i København / AB Skydebanen.
6. Forslag.
7. Nyt fra festudvalg og gårdlav og orientering om tema-workshops.
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 4.

---

Regnskabet for 2019, foreslået budget for 2020 samt de Centraløkonomiske nøgletal, bilag 4, ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside ([www.skydebanen.dk](http://www.skydebanen.dk)) senest mandag d. 31. august 2020, 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 1,5 % stigning i boligafgiften pr. 1. juni 2020:**

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften stiger med 1,5% med virkning fra 1. juni 2020.

Motivering af forslag:

AB Skydebanen skal løbende sikre opsparing, så vi kan dække fremtidige forpligtelser. Vi mener dog ikke, at tiden er den rette til stigninger udover den almindelige prisstigning. Bestyrelsen foreslår derfor en mindre stigning, end der blev sat til afstemning på den skriftlige generalforsamling.

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

**Forslag nr. 2 – Vedtægtsændring til endelig vedtagelse**

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 15 – Vurdering af andel

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 17. september 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

**Nuværende formulering:**

Når en boligandel sættes til salg, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

**Foreslået formulering:**

Når en boligandel sættes til salg, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

*Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør og VVS-rapport fra autoriseret VVS-installatør, hvor lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand efter principper anvist af bestyrelsen. Udgiften til rapporterne deles ligeligt mellem køber og sælger.*

*Udgiften til eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens El-/VVS-installationer, der foretages af en autoriseret el-/VVS-installatør betales af fraflyttende andelshaver.*

**Forslag nr. 3 – Vedtægtsændring**

Forslaget blev nedstemt på den ekstraordinære generalforsamling den 17. september 2019. Forslaget genfremsættes på ny med ændret ordlyd.

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 27, stk. 2 – Valg til bestyrelsen

**Nuværende formulering:**

”Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.

**Foreslået formulering:**

Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere **som ikke varetager anden lønnet funktion for foreningen**. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.”

**Forslag nr. 4 – Vedtægtsændring**

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 og 8 – Forandringer, herunder knopskydning.

**Nuværende formulering:**

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.

**Foreslået formulering: (ny tekst med fed, ~~overstreget tekst slettes~~)**

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet **60 % af** 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.~~

**Motivering af forslag:**

Med de gældende regler betaler en andelshaver samme pris per m<sup>2</sup> for en indflytningsklar lejlighed med køkken, bad, elinstallationer og radiatorer som for et rå tårreløft. Rådgiver estimerer en omkostning på 16.250 kr. per m<sup>2</sup> for at omdanne tårreløft til beboelse uden køkken og bad. Med dette estimat ender prisen for et beboelseskært loftsareal med nuværende priser og andelskrone på 47.750 kr. per m<sup>2</sup>. Prisniveauet udelukker de facto for udvidelser, hvor der inddrages loft til beboelse. Udvidelserne giver andelshavere mulighed for at udvide lejligheden, hvis der er et ønske om at få en større lejlighed, og der er loftareal det er muligt at inddrage.

Udover at give andelshavere en reel mulighed for udvidelse af 4. sals lejligheder, vil konvertering af loftsareal give foreningen en økonomisk gevinst, både ved selve salget og fremadrettet via boligafgiften.

Cirka halvdelen af fjerdesalslejlighederne har teknisk set mulighed for at foretage udvidelser, men efter de store stigninger af andelskronen i nulleterne er der næste ikke konverteret loftarealer til bolig. Hvis eksempelvis halvdelen af arealerne over de lejligheder, der ikke er loftudvidet, bliver solgt til 60 % af prisen vil foreningen kunne opnå en ekstraintægt på 30,8 mio. kroner og en årlig merindtægt på 1,2 mio. kroner. En større udnyttelse af boligarealet vil samtidig påvirke den offentlige vurdering positivt.

De 60% er fastsat som en forudsigelig og fast takst, der giver andelshavere med mulighed for loftsudvidelse en rimelig pris, uden at de stilles bedre end andre andelshavere.

En fast takst på 60% af andelskronen er en ordning, der er nem at administrere og dermed giver lave administrationsomkostninger. Det er samtidig en ordning, der er i bedre overensstemmelse med praksis i andre foreninger.

---

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde **senest 8 dage før** generalforsamlingen (den 7. september 2020).

Benyt venligst postkassen ved Boligkontoret, 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** (fredag den 11. september 2020).

Vedrørende dagsordenens punkt 8.

---

Iht. vedtægternes § 27 - Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Bestyrelsesmedlem Denis Bowers og Mette Skjærbæk er på valg for en 2-årig periode, og begge modtager genvalg.

Der er således 2 bestyrelsesposter på valg samt 2 suppleantposter.

Bestyrelsen består herudover af følgende:

Thorkild Olsen	Formand	På valg i 2021
Martin Pihl Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Sophie Bruun Kristensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021

---

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  
Tina Hald