

Til Andelshaverne
i AB Skydebanen

København, den 4. april 2024
Ejd.nr. 460

INDKALDELSE til ordinær generalforsamling

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

mandag den 22. april 2024, kl. 18.30
Hos SOHO
Flæsketorvet 68, 1711 København V

Bestyrelsen beder venligst om, at du kommer i god tid til generalforsamlingen. 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.

Bemærk venligst – fuldmagter kan kun afleveres til et bestyrelsesmedlem efter forudgående aftale. Flere fuldmagter går desværre til spilde, da hvert bestyrelsesmedlem kun må medbringe en fuldmagt pr. person.

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.
 - 3.1. Orientering og debat vedr. fastsættelse af andelskronen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - 5.1. Boligafgift – forslaget behandles under punkt 4.
 - 5.2. Vedtægtsændring - Andelsbeviser
 - 5.3. Vedtægtsændring - Ændring af betegnelse
 - 5.4. Vedtægtsændring - Loftudvidelser
 - 5.5. Vedtægtsændring - Forandringer
 - 5.6. Vedtægtsændring - Forandringer
 - 5.7. Vedtægtsændring – Eksklusion
 - 5.8. Facadeprojekt fase II
 - 5.9. Holdningstilkendegivelse vedr. nye skraldeløsninger



6. Orientering og status fra gårdlaug, udvalg mv.
7. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
11. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Vedr. dagsordenens punkt 3 og 4

Regnskabet for 2023, foreslået budget 2024, foreningens senest opdaterede langtidsbudget samt Centraløkonomiske nøgletal, bilag 4, ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside (www.skydebanen.dk), jf. vedtægternes § 24, stk. 2.

Vedr. dagsordenens punkt 5

Forslag nr. 5.1. Boligafgift

Forslaget behandles under dagsordenens punkt 4.

Bestyrelsen stiller forslag om en stigning i boligafgiften på 2 % fra 1. juni 2024.

Forslag nr. 5.2. Andelsbeviser

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.

Forslået ordlyd;

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

~~For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsboligenbeviset 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.~~

Forslag nr. 5.3

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

Forslag nr. 5.4**FORSLAG TIL SÆNKNING AF M2-PRIS FOR TILKØBNING AF TØRRELOFT**

Andelshaver Jesper Bernt stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 og 8.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling af 27. april 2023 og kan endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal.

FORSLAG TIL NY FORMULERING:

A:

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet 70 % af den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

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.

MOTIVERING FOR FORSLAGET:

Med de gældende regler betaler en andelshaver samme pris pr. m² for et rå tårreloft uden isolering og el, som for en indflytningsklar lejlighed med køkken, bad, elinstallationer og radiatorer. Det giver et prisniveau som de facto udelukker for udvidelser, hvor der inddrages loft til beboelse.

ANGÅENDE KONKRET CASE PÅ SKYDEBANEGADE 5, 4 TV.

- På Skydebanegade 5, 4 tv estimeres de samlede etableringsomkostninger til minimum 800.000 kr. for 30m². Med en andelskrone på pt. 31.500 pr. m²., giver det samlet en udgift for at omdanne tårreloft til beboelse på:

kr. 800.000 (Samlede etableringsomkostninger 30m²)

kr. 945.000 (Tilkøb af tårreloft: 30m² x kr. 31.500 pr. m².).
kr. 1.745.000

- Gennemføres forslaget og andelskroneværdien sænkes til 70% vil det ved 30m² give en besparelse på: (30m² x 31.500 = 945.000) x 30% = **kr. 283.500**. Den samlede pris for at tilkøbe og istandsætte tårreloft på 30m² vil dermed beløbe sig til i alt: (1.705.000-283.500) = **kr. 1.461.500**

- Ved at sænke andelskroneværdien til 70% giver det samtidig foreningen en økonomisk gevinst. Både ved selve salget og fremadrettet via boligafgiften. I den konkrete case Skydebanegade 5 4 tv. vil foreningen tjene:

kr. 661.500 (Salg af tårreloft)

kr. 678.150 (Boligafgift over 30 år: 30 x 22.605)

Kr. 1.339.650 (I alt indtægt over 30 år).

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER:

- Det skønnes at op imod halvdelen af fjerdesalslejlighederne teknisk set har mulighed for at foretage udvidelser i større eller mindre omfang.
- Enkelte lejligheder, der pt. har tilknyttet et loftrum, ville skulle "flyttes" til et andet loftrum eller et kælderrum. Det skønnes, at der er nok frie loft- og kælderrum til at alle fortsat kan have et rum.
- Efter de store stigninger af andelskronen i nullerne er der næste ikke konverteret loftarealer til bolig i foreningen (med deraf mistet indtægt ved salg og boligafgift til foreningen).
- Det skønnes at hvis ca. halvdelen af arealerne over de 4. sals lejligheder, der pt ikke er loftudvidet, bliver solgt til 70 % af andelskroneværdien vil foreningen opnå en ekstrairdtægt på:

- Ca. 36 mio. kr. ved salg.

- Ca. en samlet årlig merindtægt på 1,2 mio. kr. på boligafgift (over 30 år i alt 36 mio.)

- Over 30 år giver den skønnet en merindtægt til foreningen på i alt 72 mio. kroner.
 - sælges der mindre eller tager det længere tid at nå halvdelen har foreningen ingen udgifter herved.
 - En større udnyttelse af boligarealet vil samtidig påvirke den offentlige vurdering positivt.
 - En 70%-ordning vi være i bedre overensstemmelse med praksis i andre foreninger.
- SWE informerer at de ca. administrerer 250 andelsforeninger og at alle andre foreninger har en eller anden rabatordning – med AB Skydebanen som eneste undtagelse. Det administreres vidt forskelligt og der bruges forskellige udregningsmetoder, men almindeligvis ligger rabatten på mellem 50% og 80%.
- I AB Skydebanen afgøres prisen pt. som et gennemsnit af de sidste fem handler. I praksis betyder det at prisen – modsat i alle andre andelsforeninger – ligger tæt på 100%. SWE vurderer således at den jf. de seneste handler pt. vil ligge på 100%.

Forslag nr. 5.5.

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 ibrugtagningssattest forevises.

Forslået 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. 5.6.

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. 5.7.

Bestyrelsen foreslår ny tilføjelse af vedtægternes § 22, stk. 7, såfremt forslag nr. 5.5. samt 5.6. 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 5.8.

Bestyrelsen stiller forslag om fase II af facadeprojektet. Teknisk rådgiver, Bang og Beenfeldt, har skitseret et projekt, der indeholder vedligeholdelse af pilastre, udsmykninger og gesimser, udbedring af revner i facaden, reparation af kvaderpuds på underfacaden mod gaden, afrensning af murværk og udbedring af sætningsrevner i underfacader mod gården (bortset fra gård 5, som blev behandlet under facadeprojekt, fase 1).

Før der opstartes et gennemgribende facadeprojekt på hele foreningens facader laves et pilotprojekt. Pilotprojektet skal klarlægge hvilke produkter/materialer og metoder, som skal bruges for at få det mest optimale resultat. Derudover skal pilotprojektet afdække uforudsete problemer, så vi er velforberejede på det store projekt. Pilotprojektet vil omfatte de væsentligste arealer, så alle scenarier kan blive testet. Til pilotprojektet udvælges et hjørne af ejendommen i Skydebanegade, så man kan behandle underfacade, murværk, pilastre og gesimsbånd m.m. på samme tid og dermed få et erfaringsgrundlag, som er bredt nok til at kunne udføre projektet på hele bygningen.

Projektet forventes gennemført fra april til oktober i 2025 og 2026. Pilotprojektet gennemføres i 2024.

Handlingsplan vedrørende projektet findes på hjemmesiden.

Budget pilotprojekt 2024: kr. 600.000

Budget 2025: 9,7 mio.

Budget 2028: 9,7 mio.

Forslag 5.9.

Holdningstilkendegivelse.

Vores skraldesug har nået en alder, hvor vedligeholdelsesomkostningerne stiger væsentligt, blandt andet fordi de nedgravede rør tærer. Vi har således modtaget tilbud på nedgravning af nye rør i gadens østside på kr. 1,2 mio. Samtidigt er det kun en del af vores affald, der kan afleveres i skraldesuget, da skraldesuget er etableret på et tidspunkt, hvor der kun var én affaldsfraktion, mod de seks typer affald vi i dag sorterer i portene. Bestyrelsen ønsker derfor forsamlingens tilkendegivelse af, om vi fortsat skal vedligeholde den

eksisterende løsning, eller om vi skal iværksætte en undersøgelse af alternative løsninger som nedgravede affaldsløsninger, hvor affaldsbeholderen graves ned og kun et indkast er synligt. En sådan løsning vil gøre det muligt at fjerne de mange containere fra portgennemgangene.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde **senest 8 dage før** generalforsamlingen.

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

Rettidigt indkomne forslag vil blive kopieret og omdelt til foreningens medlemmer **senest 4 dage før generalforsamlingen**.

Vedr. dagsordenens punkt 6

Orientering og status fra:

- Gårdlaug Øst
- Gårdlaug Vest
- Festudvalget
- Hobbyrumsforeningen
- Arbejdsgruppe: Altanrunde IV

Vedrørende dagsordenens punkt 7.

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

Bestyrelsesmedlem Denis Bowers, Sofia Tellerup og Teresa Clausen-Gallo er på valg for en 2-årig periode og modtager genvalg.

Der er således 3 bestyrelsesposter samt 2 suppleantposter på valg.

Bestyrelsen består herudover af følgende:

Thorkild Olsen	Formand	På valg i 2025
Martin Pihl Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025

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