

Til Andelshaverne
i andelsboligforeningen
AB Skydebanen

København, den 12. juli 2021
Ejd.nr. 460

INDKALDELSE til ordinær generalforsamling

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

Mandag den 23. august 2021, 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. Der skal fremvises et gyldigt Coronapas* ved ankomst.

***En negativ COVID-19 test, højst 96 timer gammel, et positivt resultat af en COVID-19 test, der er mindst 14 dage og højst 180 dage gammel, 14 dage efter første vaccinationsstik eller et gennemført vaccineforløb mod COVID-19.**

Ved manglende fremvisning af ovenstående, kan der ikke gives adgang til DGI Byen

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.
 - Herunder behandling af evt. fastfrysning af den offentlige vurdering af 1. oktober 2019 til brug ved andelskroneberegningen.
 - Fastsættelse af andelskronen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.



5. Forelæggelse af langtidsbudget samt information om økonomi/finansiering i forbindelse med negativ rente. Se foreningens hjemmeside for nærmere beskrivelse.
6. Forslag.
 - 6.1. Ændring af vedtægternes § 23, stk. 4 - Referater
 - 6.2. Bemyndigelse til bestyrelsen - Tilbagebetalingsdeklaration
 - 6.3. Ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 og 8 – Knopskydning
 - 6.4. Forslag til ny altanhusorden
 - 6.5. Forslag om udskiftning af 85 af foreningens 88 ventilatorer
 - 6.6. Forslag om maling af alle udvendige adgangsøre
 - 6.7. Forslag om maling og evt. udskiftning af køkkendøre
 - 6.7.1. Lille projekt, Maling og reparation
 - 6.7.2. Stort projekt, Maling, reparation og udskiftning af køkkendøre
7. Orientering og status fra gårdlaug og festudvalg mv.
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, 4 og 5.

Regnskabet for 2020, foreslået budget for 2021 samt de Centraløkonomiske nøgletal, bilag 4, ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside (www.skydebanen.dk), jf. også vedtægternes § 24, stk. 2.

Foreningens senest opdaterede langtidsbudget er tilgængeligt på hjemmesiden.

Vedr. dagsordenens punkt 6.

Forslag nr. 6.1 – Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 23, stk. 4 – Generalforsamling

Nuværende formulering:

Der udsendes referat af generalforsamlingen. Skriftlige indsigelser mod referatet skal afleveres til bestyrelsen senest 14 dage efter referatets modtagelse.

Foreslået formulering: (ændring fremgår med fed skrift)

Referat af generalforsamlingen gøres tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Skriftlige indsigelser mod referatet skal afleveres til bestyrelsen senest 14 dage efter referatets offentliggørelse på hjemmesiden.

Forslag nr. 6.2. – Bemyndigelse

Bestyrelsen bemyndiges til at acceptere tinglysning af tilbagebetalingsdeklaration i forbindelse med Københavns Kommunes tilsagn om støtte til etablering af wc/bad i boligen. Max. Kr. 75.000,- pr. bolig. Deklarationen aflyses og støtten tilbagebetales af andelshaver, såfremt denne fraflytter inden udløbet af den 20-årige periode.

Forslag nr. 6.3. – Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller atter forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 og 8 – Forandringer, herunder knopskydning, og afventer eventuelt forslag fra arbejdsgruppen.

Motivering af forslag:

Med de gældende regler betaler en andelshaver samme pris per m² for en indflytningsklar lejlighed med køkken, bad, elinstallationer og radiatorer som for et rå tårreløft. Rådgiver estimerer en omkostning på 16.250 kr. per m² for at omdanne tårreløft til beboelse uden køkken og bad. Med dette estimat ender prisen for et beboelsesklart loftsareal med nuværende priser og andelskrone på 47.750 kr. per m². 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 loftsareal 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 loftsarealer 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.

Spørgsmål og svar fra ordinær generalforsamling af 15.09.2020:

Sp: Kan sælger, såfremt der er loftudvidet, medtage alle forbedringer ved salg?

Sv: Ja, alle forbedringer kan medtages ved salg. Det kan ved referatets udarbejdelse, ligeledes oplyses, at byggesagsgebyrer, etablering af ydervægge/ gipsvægge, isolering og etagegennembrydning medtages som forbedring i vurderingsrapporten uden nedskrivning.

Sp: Er der ledige arealer, der ikke anvendes, eller kan man blive tvunget til at afgive sit loftsrums?

Sv: Ja, der står flere tomme tørrelofter. Bytning af loftsrums er tidligere sket efter aftale mellem parterne og uden bestyrelsens indblanding. Det er en forudsætning for knopskydning, at der kan laves en aftale om flytning af loftsrums.

Sp: Hvor mange kvadratmeter er ikke udnyttet på loftet.

Sv: Det præcise antal kvadratmeter er svært at oplyse, da der skal tages højde for teknikrum samt andelshavere, der ikke ønsker at bytte pulterrum.

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.~~

Forslag nr. 6.4. – Forslag til ny altanhusorden

Efter godt 10 år med altaner er der behov for at præcisere reglerne på baggrund af de henvendelser, bestyrelsen har modtaget og de emner, vi ikke var opmærksomme på, da de første altaner blev etableret. Sigtet med præcisering af reglerne er at skabe klarhed, lette bestyrelsens sagsbehandling og undgå nedfald fra altanerne.

Nuværende altanhusorden kan findes på foreningens hjemmeside.

Forslag: Altanhusorden

Formålet med ordensreglerne er at skabe enighed om brug af altanerne. Brugen af altanen bør bero på almindelig sund fornuft og i virkeligheden bør det ikke adskille sig væsentlig fra brugen af en fransk altan eller et åbent vindue.

1. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og må ikke bruges til opbevaring.
2. Tøj må kun tørres indenfor altanværnet.
3. Brug af åben ild eller grill er ikke tilladt af hensyn til brandfare og røggener.
4. Det er tilladt at anvende gasgrill med gasflasker op til 5 kg.
5. For at undgå gener som følge af fugle er det ikke tilladt at fodre fra altanerne eller efterlade madvarer.
6. Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.
7. Der må ikke smides affald som eksempelvis cigaretskodder ud fra altanerne.
8. Der må ikke spilles musik på altanerne,
9. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
10. Altaner og mure må ikke males.
11. Altanerne må ikke indhegnes over værnets højde.
12. Antracitgrå ensfarvet læsejl må bruges til afskærmning under værnets højde.
13. Der må ikke monteres markiser eller andet på murene.
14. Altankasser, parasoller og andet, der fastgøres til altanværnet, skal sikres, så der ikke er risiko for nedstyrtning.
15. Der må ikke hænge altankasser udenpå altanen i perioden fra 1. november til påske.
16. Ophold på altanerne er i øvrigt underlagt Husorden for Ab Skydebanen.

Bestyrelsen, administrationen, Boligkontor og gårdmænd har ret til at påtale overtrædelse af ordensreglerne for altaner, og deres anvisninger skal følges.

Forslag nr. 6.5. - Forslag om udskiftning af 85 af foreningens 88 ventilatorer

Bestyrelsen fremsætter forslag om samlet udskiftning af 85 af foreningens 88 ventilatorer.

Størstedelen af vores ventilatorer er mere end 25 år gamle og har et markant højere el-forbrug end nye ventilatorer. Merforbruget er så højt at udskiftningen vil være tjent ind i sparet strøm efter 10 år. Udskiftningen er derfor en rentabel investering i grønnere drift.

Bestyrelsens forslag bygger på og følger anbefaling 2 på side 2 i notat fra autoriseret ventilationsingeniør og foreningens nyeste energimærkerapport. Både rapport og notat er tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Budget, tilbagebetaling og finansiering

Udskiftningen forventes at koste 4 mil. Prisestimatet indeholder 85 ventilatorer, fuldmontering, indregulering i lejligheder, rådgiverhonorar og 10% til uforudsete udgifter. På grund af de nuværende ventilatorers høje elforbrug vil investeringen tjene sig ind på lidt mindre end 10 år.

Forslaget finansieres af vores opsparing.

Fordele

Økonomisk vil vedtagelse af forslaget medføre et træk i vores likviditet, men en varig besparelse i vores driftsbudget. Firkantet sagt vil udskiftningen have tjent sig ind efter 10 år og vil derefter udgøre en besparelse. Træk i likviditeten kan yderligere betragtes som en fordel, da vi betaler negativ rente.

De klimamæssige fordele ved lavere strømforbrug vil være øjeblikkelige.

Vi forventer yderligere, at udskiftningen vil give en mere stabil drift og derved også færre udgifter til servicebesøg.

Ventilationsanlægget

Vores ventilationsanlæg er af typen mekanisk udsugning, hvor ventilatorer på loftet skaber undertryk i lejlighederne, hvorved der suges luft ind udefra. Udsugning sikrer et sundere indeklima og er et krav i bygningsreglementet. Systemet består af tre dele: Ventilatorer på loftet, rørsystem der forbinder de enkelte lejligheder med ventilatorer på loftet og emhætter/ventiler i de individuelle lejligheder. Vi har i alt 88 ventilatorer. De er fra byfornyelsen på nær tre, som er udskiftet siden, fordi de var defekte. I 2017 blev rørene rensede og ulovlige/uhensigtsmæssige installationer i lejligheder registreret. Dette forslag vedrører udelukkende ventilatorer på loftet.

Alternative løsninger og muligheder for forbedringer

Udover en mere stabil drift vil nye ventilatorer ikke mærkes hos andelshaverne og vil ikke forbedre det varmetab udsugningen medfører. På sigt kan udskiftningen af ventilatorerne kombineres med to andre tiltag, som vil reducere varmetabet. Det er 1) udskiftning af ventilerne i badeværelserne med en fugtighedsstyret ventil i badeværelserne. Ventilen åbner, når der er fugtig luft og lukker, når luften er tør, så unødigt varmetab undgås. Udskiftningen foretages billigst i forbindelse med næste rens af rørene (forventet 2024). Og 2) udskiftning af vinduer til ventilationsvinduer, når vinduerne alligevel skal udskiftes (forventet 2032). Ventilationsvinduer er en løsning, hvor solen og lejlighedens varmetab anvendes til at forvarme den udeluft, der trækkes ind i lejligheden som udskiftning af den luft, ventilationsanlægget fjerner.

Bestyrelsen har undersøgt andre muligheder for varmegenvinding, men har vurderet, at de vil være så omfattende, at de ikke er relevante i vores forening. Det inkluderer en decentral løsning med selvstændige motorer i hver enkelt lejlighed, der ville kræve, at der trækkes rør fra motor i eksempelvis entre til alle lejlighedens rum. Det inkluderer også genvinding af varmen fra udsugningsluften, som ville kræve, at der trækkes rør fra alle ventilationsrum på vores lofter til de to varmekældre.

Implementering

Størstedelen af projektet foregår på loftet. De enkelte ventilatorer vil være ude af drift når de skiftes, så emhætter og udsugning på badeværelset vil ikke fungere den dag.

Ventilationsfirmaet skal have adgang til alle lejligheder for at indregulere.

Bestyrelsen ønsker at gøre kommende serviceaftale til en del af udbuddet, så vi samtidigt vælger ny serviceleverandør.

Notat samt termografifotos ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside - www.skydebanen.dk

Forslag nr. 6.6. - Maling af alle udvendige adgangsdøre

Bestyrelsen fremsætter forslag om malerbehandling af alle udvendige adgangsdøre.

Malerbehandling af alle udvendige adgangsdøre til gård- og gadeside anbefales i foreningens vedligeholdelsesplan udført i 2021. Dette bør gøres for at sikre træværkets holdbarhed og et ensartet og velholdt udtryk. Forslaget omfatter alle adgangsdøre i gadeplan; til hovedtrapper og køkkentrapper, til erhvervslejemål, cykelkældre og porte til barnevognsrum.

Estimeret budget ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Budget: 1,33 mio. Udgiften finansieres via foreningens opsavede midler.

Forslag nr. 6.7

Forslag om malerbehandling af bitrapper og eventuel udskiftning af lejlighedernes køkkendøre

Bestyrelsen fremsætter forslag om malerbehandling af 48 bitrapper (køkkentrapper) og eventuel udskiftning af lejlighedernes 432 køkkendøre.

Vores køkkentrapper fremstår slidte, med løsnat maling mod kælderens og puds på de skrå lofter, der flere steder er ved at falde ned. Som det fremgår af notat fra Bang og Beenfeldt anbefaler rådgiver, at bitrapperne vedligeholdes. Notatet er tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Dette kan gribes an på to måder – et stort og et lille projekt.

6.7.1. Det lille projekt:

Lofter og vægge repareres, og vægge og alt træværk males. Dørene eftergås af tømrer, så de lukker korrekt.

Budget: 13,6 mio. Projektet finansieres dels ved opsparing og dels ved optagelse af lån.

Budget ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

6.7.2. Det store projekt:

Ved det store projekt udskiftes samtlige køkkendøre til branddøre. Lofter og vægge repareres, og vægge og andet træværk end døre males. De eksisterende døre er massive trædøre. Nogle er fra byfornyelsen mens andre er væsentligt ældre og fremstår skæve. Fælles for dem alle er, at de har et stort varmetab og yder dårlig beskyttelse i tilfælde af brand. Branddørene vil ligne de eksisterende, men vil have en række fordele i forbindelse med brand, støj og varmetab.

Fordelene ved branddøre

- Bedre sikkerhed ved brand, da de kan holde branden ude/inde af lejligheden i mindst 30 min. (BD30), så det er muligt at flygte ned ad bagtrapperne.
- Bedre sikret mod indbrud, da de har et bedre og mere sikkert låsesystem.
- De er mere lydisolerende, så larm fra opgangen ikke vil høres i lejligheden gennem døren,
- De er bedre isoleret for varmetab i lejlighederne, da de lukker tæt og selve døren er bedre isoleret.

Budget: 22,5 mio. Branddørene vil til dels anses som forbedring. Ifølge ABF vil 50% af udgiften kunne tilskrives ejendommens værdi. Projektet finansieres dels ved opsparing og dels ved optagelse af lån.

Budget ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

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 bestyrelsen@skydebanen.dk.

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

Vedrørende dagsordenens punkt 8.

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

Formand Thorkild Olsen, næstformand Martin Pihl Jensen er på valg for en 2-årig periode, og modtager begge genvalg

Bestyrelsesmedlem Sophie Bruun Kristensen er udtrådt og suppleant Anne-Katrine Lefmann er indtrådt. Anne-Katrine er på valg for en 2-årig periode, og genopstiller.

Der er således 3 bestyrelsesposter på valg samt 2 suppleantposter.

Bestyrelsen består herudover af følgende:

Denis Bowers	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Mette Skjærbæk	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022

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