

Til Andelshaverne
i andelsboligforeningen
AB Skydebanen

København, den 8. april 2022
Ejd.nr. 460

INDKALDELSE til ordinær generalforsamling

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

Onsdag den 27. april 2022, 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.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - 5.1. Ændring af vedtægternes § 23, stk. 4 – Referater
 - 5.2. Bemyndigelse til bestyrelsen – Tilbagebetalingsdeklaration
 - 5.3. Ændring af vedtægternes § 10, stk. 9 – Forandringer
 - 5.4. Regulering af bestyrelseshonorar
 - 5.5. Tagprojekt – tagpap (inkl. faldsikring, udbedring af revner samt brandkarme)
 - 5.6. VVS-projekt vedr. brugsvandsinstallationen
6. Holdningstilkendegivelse – malerbehandling af bitrapper mv.
7. Orientering og status fra gårdlaug, udvalg, altanrunde IV mv.



SWE

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 2021, foreslået budget for 2022 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 5

Forslag nr. 5.1 Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling d. 23. august 2021.

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. 5.2. Bemyndigelse

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling d. 23. august 2021.

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

Forslag nr. 5.3. Vedtægtsændring

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 9

Nuværende formulering:

For andelshavere der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er kun muligt at tilkøbe kvadratmeter på arealet umiddelbart over ens lejlighed. Dvs. det er ikke muligt at købe arealet til siderne og ind over andre lejligheder, selvom disse lejligheder ikke har udnyttet loftsarealet.

Foreslået formulering: (ændring fremgår med fed skrift)

For andelshavere der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er kun muligt at tilkøbe kvadratmeter på arealet umiddelbart over ens lejlighed **samt trappeopgange**. Dvs. det er ikke muligt at købe arealet til siderne og ind over andre lejligheder, selvom disse lejligheder ikke har udnyttet loftsarealet.

Forslag nr. 5.4. Bestyrelseshonorar

Bestyrelsen stiller forslag om en årlig forhøjelse på 2,5 % af honoraret til bestyrelsen fra 01.01.2023.

Samt pr. 01.05.2022 en efterregulering på 350,- kr. pr. person.

Forslaget behandles under dagsordenens punkt 4.

Forslag nr. 5.5. Tagprojekt – tagpap (inkl. faldsikring samt reparation af skorstene og brandkamme)

Bestyrelsen stiller forslag om, at der lægges nyt tagpap på den flade del af taget i vest, dvs. Istedgade 57-59, Skydebanegade 2-50 og Sdr. Boulevard 32.

Tagpappen i vest er fra byfornyelsen og har dermed nået sin forventede levetid. Tagpappen er besigtiget af rådgiver og anbefales udskiftet i år. Med tanke på at vores rådgivere anbefaler fuld udskiftning af taget i 2032, foreslår bestyrelsen den mindst omfattende løsning, der sikrer at taget er tæt de kommende 10 år. Det er en løsning, hvor der lægges ny tagpap ovenpå den eksisterende. Tagpappen i øst er i væsentligt bedre stand og foreslås derfor ikke udbedret.

I forbindelse med, at der lægges ny tagpap, udføres reparationer af skorstene og brandkamme. Samtidig etableres faldsikring på den flade del af taget i både øst og vest. Faldsikringen vil gøre det nemmere at få udført eftersyn og reparationer på taget og vil betyde, at vi igen kan flage fra vores flagstænger.

Notat fra Bang og Beenfeldt gøres tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Budget: 4,8 mio. kr.

Forslag nr. 5.6. Forslag om VVS-projekt vedr. brugsvandsinstallationen

Bestyrelsen fremsætter forslag om et samlet VVS-projekt vedrørende følgende punkter i vedligeholdelsesplanen:

- 11.2 - Udskiftning og ombygning af varmtvandsbeholdere
- 14.1 - Udskiftning af reguleringsventiler
- 14.2 - Udskiftning af VVC-hovedledning
- 14.3 - Udskiftning af koldt- og varmtvands hovedledninger

Projektet skal sikre varmt vand til alle lejligheder ved at udskifte defekte reguleringsventiler og tilpasse anlægget til lavtemperatur fjernvarme.

Teknisk rådgiver anbefaler i udgangspunktet, at alle punkter udføres som et samlet projekt, men forundersøgelserne er stadig i gang. Det endelige projektforslag og tilhørende budget, der fremsættes på generalforsamlingen, kan derfor muligvis blive mindre.

Notat fra teknisk rådgiver gøres tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Budget: 13,9 mio. kr.

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**.

Vedr. dagsordenens punkt 6

Holdningstilkendegivelse: Skal danne grundlag for bestyrelsens videre arbejde, og dermed hvilket projekt der skal fremsættes på en kommende generalforsamling.

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 løsnet maling mod kælderen 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.

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.

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 lydisolerede, 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.

Vedr. dagsordenens punkt 7

Orientering og status fra:

- Gårdlaug Øst
- Gårdlaug Vest
- Festudvalget
- Hobbyrumsforeningen
- Arbejdsgruppe: Altanrunde IV
- Gadens udtryk
- Førstehjælpskurser
- Tårnfalkekasser

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,

Denis Bowers modtager genvalg.

Der er således 2 bestyrelsesposter på valg samt 2 suppleantposter.

Bestyrelsen består herudover af følgende:

Thorkild Olsen	Formand	På valg i 2023
Martin Pihl Jensen	Næstformand	På valg i 2023
Rikke Steen Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023

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