

Til Andelshaverne
i andelsboligforeningen
AB Skydebanen

København, den 6. september 2019
Ejd.nr. 460

INDKALDELSE til ekstraordinær generalforsamling

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

tirsdag, den 17. september 2018, kl. 19.30 (forventes afsluttet senest kl. 21.00)

i beboerlokalet (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade, 1709 København V)

Bestyrelsen beder venligst om, at du kommer i god tid til generalforsamlingen, og hvis du er befuldmægtiget (skal afgive stemme iht. fuldmagt) senest et kvarter før start, således at den medbragte fuldmagt kan blive registreret og omsat til en stemmeseddel ved indgangen. Du opfordres dog til at møde personligt op på generalforsamlingen og give din mening til de fremsatte forslag og de øvrige punkter på dagsordenen til kende.

I henhold til Foreningens vedtægter har generalforsamlingen følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Endelig behandling af forslag fra den ordinære generalforsamling af 10. april 2019
3. Nye forslag.

Vedr. dagsordenens punkt 2.

Forslag nr. 1 – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 11 – Fremleje

Nuværende formulering:

”En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde, f.eks. ved dokumenteret studieophold, udstationering eller lignende give dispensation til forlængelse af fremlejeperioden til maksimalt 3 år.

Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år førend ny fremlejeperiode kan tillades.

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille andelsforeningens bestyrelse en kopi af fremlejeaftalen til godkendelse.”

Foreslået formulering:

”En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde, f.eks. ved dokumenteret studieophold, udstationering eller lignende give dispensation til forlængelse af fremlejeperioden til maksimalt 3 år.

Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år førend ny fremlejeperiode kan tillades.

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt **og udarbejdes af foreningens administrator mod et gebyr.”**
~~Andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille administrator en underskrevet kopi af fremlejeaftalen til godkendelse.~~

Forslag nr. 2 – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse og ændring af vedtægternes § 10 – Forandringer, herunder knopskydning

Nuværende formulering:

”En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til viceværten, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.”

Foreslået formulering:

”En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. **Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen lokalplaner og andre offentlige forskrifter.**

Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Bestyrelsen kan pålægge det ansøgte forandningsprojekt at udtage særskilt entreprisforsikring, forinden forandringen sættes i værk.

Bestyrelsen er berettiget til at føre tilsyn med arbejdets udførelse, dels ved et bestyrelsesmedlem og dels ved andelsboligforeningens arkitekt eller en anden sagkyndig. Andelshaveren skal acceptere de krav til arbejdets udførelse. herunder også krav om ændringer i projektet, som stilles af tilsynsførende. Såfremt de tilsynsførende finder, at arbejdet ikke udføres i overensstemmelse med god håndværksmæssig standard, kan de forlange, at arbejdet færdiggøres af autoriserede håndværkere.

Alle udgifter afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte forandringerne. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med disse krav samt udgifter til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor.

Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til **Boligkontoret**, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.”

Forslag nr. 3. – Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremsættes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 26, stk. 3 – Bestyrelsen

Nuværende formulering:

”Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.

Bestyrelsen kan ansætte lønnet medhjælp.

Referaterne fra bestyrelsesmøderne bliver lagt ud på foreningens hjemmeside.”

Foreslået formulering:

”Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.

Bestyrelsesmedlemmer kan ikke varetage anden lønnet funktion for foreningen

Bestyrelsen kan ansætte lønnet medhjælp.

Referaterne fra bestyrelsesmøderne bliver lagt ud på foreningens hjemmeside.”

Forslag nr. 4. - Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremstattes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

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 i forvejen varetager anden lønnet funktion for foreningen**. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.”

Forslag nr. 5. - Vedtægtsændring

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 10. april 2019. En endelig vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret majoritet i henhold til vedtægterne. Forslaget med følgende ordlyd genfremstattes hermed med henblik på endelig vedtagelse:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 27, stk. 4 – Valg til bestyrelsen

Nuværende formulering:

”Såfremt antallet af valgte bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4 indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling, sker valget der. Endvidere vælges 2 suppleanter for et år ad gangen.”

Foreslået formulering:

”Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.”

Vedr. dagsordenens punkt 3.

Forslag nr. 6. – Vedtægtsændring – Nyt forslag

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

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, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Udgiften til rapporterne deles ligeligt mellem køber og sælger.

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

Forslag nr. 7. – Vedtægtsændring – Nyt forslag

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.~~

Hvis du er forhindret i at møde på generalforsamlingen, har du mulighed for at benytte den vedlagte fuldmagt og give en nabo fuldmagt til at stemme for dig på generalforsamlingen.

Meddelelse af fuldmagt sker iht. foreningens vedtægters § 24, stk. 5, som lyder: *"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."*

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle andelshavere til at deltage personligt i generalforsamlingen – det giver dig mulighed for at give din mening til kende og deltage i drøftelsen og beslutningstagningen vedrørende de fremsatte forslag.

På bestyrelsens vegne
Med venlig hilsen

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Tina Hald