

Til Andelshaverne
i andelsboligforeningen
AB Skydebanen

København, den 25. marts 2019
Ejd.nr. 460

INDKALDELSE til ordinær generalforsamling

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

**Onsdag den 10. april 2018, kl. 18.30
i uKirken (tidligere Gethsemane Kirke), Dannebrogsgade 53, 1660 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. 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 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, referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Nyt fra arbejdsgrupper og orientering om tema-workshops
7. 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 2018 med budgettet for 2019 er tilgængeligt på foreningens hjemmeside (www.skydebanen.dk), jf. også vedtægternes § 24, stk. 2.

Foreningens senest opdaterede langtidsbudget er ligeledes tilgængeligt på hjemmesiden.

Vedr. dagsordenens punkt 5.

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag nr. 1 – Forslag om 3 % stigning i boligafgiften pr. 1. juni 2019:

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag) stiger med 3 % med virkning fra 1. juni 2019.

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

Forslag nr. 2 – Vedtægtsændring

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. 3 – Vedtægtsændring

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 tilkøbes 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.

Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen betinge indgåelse af All Risk forsikring forinden iværksættelse af forandringen.

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 tilkøbes foreningens ventilationsanlæg.

Forslag nr. 4. – Vedtægtsændring

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 elrapport 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. Honorar til el- og VVS betales af fraflyttende andelshaver.

Udgiften til rapporter og 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. 5. - Vedtægtsændring

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. 6. - Vedtægtsændring

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. 7. - Vedtægtsændring

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.

Forslag nr. 8. – Forslag om træterrasse fra andelshaver

Se vedlagte bilag 1

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde **senest 8 dage før** generalforsamlingen (den 1. april 2019).

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** (fredag den 5. april 2019).

Vedrørende dagsordenens punkt 7.

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

Formand Torkild Olsen er på valg for en 2-årig periode, og genopstiller som formand.

Bestyrelsesmedlem Martin Pihl Jensen 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:

Rasmus Krøger Hare	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Denis Bowers	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020

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

Det skal endnu en gang bemærkes, at du opfordres til at møde personligt op på generalforsamlingen og give din mening til de fremsatte forslag og de øvrige punkter på dagsordenen til kende.

På bestyrelsens vegne
Med venlig hilsen

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Tina Hald