



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Østbanehus
Ejd.nr.: 1-613
Dato: 7. april 2011

Referat af ordinær generalforsamling

År 2011, den 7. april kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Østbanehus med følgende

Dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent.**
2. **Bestyrelsens beretning.**
3. **Forelæggelse af årsrapport, godkendelse af årsrapport og fastsættelse af andelskronen.**
4. **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og fastsættelse af boligafgiften.**
5. **Forslag fra bestyrelsen og andelshavere.**
 - 5.1 Endelig vedtagelse af forslag om udskiftning af tag med mulighed for knopskydning. (bilag 2)
 - 5.2 Forslag om ombygning af varmecentral (bilag 3)
 - 5.3 Forslag om arbejdsweekend. (bilag 4)
 - 5.4 Forslag om ændring af husorden. (Bilag 5)
 - 5.5 Forslag om ændring i honorering af bestyrelsen (bilag 6)
 - 5.6 Forslag om offentliggørelse af arbejde for foreningen. (bilag 7)
6. **Valg til bestyrelsen.**
7. **Valg af revisor.**
8. **Valg af administrator**
9. **Eventuelt.**
 - 9.1 Opfordring til nedsættelse af antenneudvalg (bilag 8)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Bestyrelsesmedlem Sofie Bille bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling og præsenterede panelet, som foruden bestyrelsen bestod af advokat Henrik Bræmer fra Advokataktieselskabet Horten, revisor Flemming Petersen fra Chr. Mortensen Revisionsfirma.



Christian Thomas Christiansen, Mette Krog og Torben Brodthagen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Jacob Lemche fra Peter Jahn & Partnere ankom senere. På mødet blev punkt 5.1 og 5.2 udskudt og først behandlet efter punkt 6, men refereres her i dagsordenens rækkefølge.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Sofie Bille foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Bræmer valgt som dirigent. Henrik Bræmer blev valgt uden modkandidat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet ved indkaldelse udsendt 23. marts 2011, og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 134 andelshavere var 41 repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt.

Torben Brodthagen blev valgt som referent uden modkandidater.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var udsendt med indkaldelsen og gav ikke anledning til spørgsmål eller kommentarer og blev således taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport, godkendelse af årsrapport og fastsættelse af andelskronen.

Revisor Flemming Petersen fremlagde regnskabet, og indledte med at oplyse at regnskabet var blevet forsinket p.g.a. vanskeligheder med at få de nødvendige oplysninger fra den tidligere administrator. Regnskabet udviser et overskud på 210.556 kr. og ligger på de fleste punkter tæt op ad det budgetterede. Der er hensat kr. 171.747 til tab på tilgodehavender, og revisor gjorde opmærksom på, at det vil være op til bestyrelsen at vurdere, om man vil forsøge at gøre tidligere administrator ansvarlig for dele af disse tab.

Revisor gennemgik herefter andelsværdiberegningen, som er baseret på ejendommens handelsværdi uden hensættelser til renovering. Ejendommen er af valuar vurderet til en kontantværdi på kr. 185.000.000. Andelskronen fastsættes herefter til kr. 18,24, hvilket er bestyrelsens forslag til årets andelskrone.

Revisor gjorde opmærksom på, at det ved en fejl fremgår af regnskabets side 22, at bestyrelsen foreslår at andelskronen fastsættes til 18,26. Det korrekte tal er 18,24.

Regnskabet med fastsættelse af andelskronen til 18,24 blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.



Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og fastsættelse af boligafgiften.

Ejendomsadministrator Torben Brodthagen fremlagde budgettet for 2011, som er baseret på uændret boligafgift på kr. 780,00 pr. kvm. og almindelig fremskrivning af udgifterne. Der er budgetteret med et underskud på kr. 698.000, som forventes dækket ved salg af andele. Det oplystes, at der allerede er solgt en andel og der er tre mere til salg.

Budgettet med uændret boligafgift på kr. 780,00 pr. kvm. blev herefter sat til afstemning blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen og andelshavere.

5.1 Endelig vedtagelse af forslag om udskiftning af tag med mulighed for knopskydning. (bilag 2)

Dirigenten gjorde opmærksom på, at da forslaget allerede var foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 28. marts 2011, ville det ikke blive gennemgået forfra. Der blev fra forsamlingen spurgt til finansieringen af forslaget. Advokat Mette Krog oplyste hertil, at bestyrelsen ifølge det juridiske forslag havde bemyndigelse til at vælge finansieringsløsning, så dette skal ikke vedtages af generalforsamlingen. Det blev endvidere pointeret, at bestyrelsen også bemyndiges til at foretage omlægning af eksisterende belåning.

Der udspandt sig herefter en diskussion om behovet for at de andelshavere, som ønsker at knopskyde, skal stille bankgaranti for at kunne godkendes som købere. På den ene side fremførtes, at garantistillelse vil fordyre projektet for de pågældende andelshavere, og at den økonomiske risiko vil være lille for andelsforeningen, da man vil kunne sælge arealet til anden side. På den anden side fremførtes, at ud af den samlede pris for andelshaveren, vil garantien udgøre en meget lille andel, at der også i andre former for byggeprojekter skal stilles garanti, ligesom det er vigtigt for andelsforeningen at minimere sine økonomiske risici og administrative byrder ved projektet.

Da diskussionen var udtømt, gjorde dirigenten opmærksom på, at da forslaget allerede var foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 28. marts 2011, kunne det vedtages endeligt med 2/3 flertal af de afgivne stemmer uanset stemmetallet. Der blev stemt ved håndsoprækning, idet dirigenten gjorde opmærksom på, at ved den mindste tvivl om udfaldet, ville der blive afholdt skriftlig afstemning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev endeligt vedtaget med overvældende flertal.

5.2 Forslag om ombygning af varmecentral (bilag 3)

Jacob Lemche fra Peter Jahn & Partnere fortalte kort om forslaget, som indebærer at varmecentralen udbygges med varmeveksler, hvilket er en forudsætning for varmforsyning til boliger på tagetagen. Det blev oplyst, at ombygningen vil minimere vandudslippet i tilfælde af



lækage, hvor der med det nuværende varmeanlæg kan løbe vand ud, så længe der kommer vand fra vandværket. Ombygningen indebærer endvidere nye fordelingsventiler, som giver bedre sikkerhed for varme i de enkelte lejligheder. Ombygningen kan ske uden adgang til lejlighederne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

5.3 Forslag om arbejdsweekend. (bilag 4)

Bestyrelsesmedlem Uffe Justesen fremlagde forslaget. Der var stor opbakning til forslaget fra forsamlingen, og det blev bl.a. foreslået, at fællesarbejdet lægges i forbindelse med sommerfesten.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

5.4 Forslag om ændring af husorden. (Bilag 5)

Bestyrelsesmedlem Henriette Jacobsen fremlagde forslaget, som er en genfremsættelse af tidligere forslag, som er vedtaget uden at blive skrevet ind i den officielle husorden og omdelt. Forslaget gav ikke anledning til diskussion.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

5.5 Forslag om ændring i honorering af bestyrelsen (Bilag 6)

Formand Birgitte Wuttke fremlagde forslaget, som er begrundet i det store tidsforbrug, som bestyrelsesmedlemmerne har på foreningsarbejdet. Der blev fra forsamlingen stillet ændringsforslag om, at ud over den foreslåede honorering af bestyrelsesmedlemmer kan suppleanter, som deltager aktivt i bestyrelsesarbejdet, få udbetalt 2.000 kr. årligt.

Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

5.6 Forslag om offentliggørelse af arbejde for foreningen. (bilag 7)

Sune Pedersen fremlagde forslaget, som tager udgangspunkt i at der blandt beboerne kan være personer, som kan udføre nogle af de opgaver, som købes hos håndværksfirmaer, eller være ansat i firmaer, som kan byde ind på opgaverne på lige fod med andre firmaer. Fra forsamlingen blev anført, at det er vigtigt at bestyrelsen kontinuert evaluerer hvad der kommer ud af beboernes indsats, og at man skal undgå enhver form for nepotisme i den forbindelse. Fra bestyrelsen blev oplyst, at bestyrelsesmedlemmer, som har budt ind på en opgave, ikke kan være til stede under behandling af budet, og at man på større arbejder altid indhenter mere end et tilbud.



Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

Af de nuværende bestyrelsesmedlemmer var alle med undtagelse af Karen Dickson villige til genvalg, Henriette Jakobsen dog kun som suppleant. Formand Birgitte Wuttke havde tidligere oplyst, at hun ønskede at fratræde, men oplyste, at hendes situation var ændret og hun således forsætter som formand indtil næste generalforsamling. Til de fire bestyrelsesposter, som var på valg genopstillede Michael Beck og Sofie Bille-Steenberg, mens Mikkel Holt, Johnny Dichmann og Kim Laurup nyopstillede. Kim Laurup valgte herefter at opstille til en suppleantpost i stedet sammen med Henriette Jakobsen. Da ingen andre kandidater meldte sig, var alle valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Bavn	Adresse	Post	På valg
Birgitte R. Wuttke	Middelfartgade 16, 3. tv.	Formand	2012
Mikkel Holck	Ringkøbinggade 7, 2. th.	Næstformand	2013
Sofie Bille-Steenberg	Østbanegade 177, st. th.	Medlem	2013
Michael Beck	Middelfartsgade 18, 5.tv.	Medlem	2013
Johnny Dichmann	Middelfartgade 18, 1. tv.	Medlem	2013
Uffe Justesen	Middelfartgade 18, 3. tv.	Medlem	2012
Sune Pedersen	Østbanegade 177, 5. th.	Medlem	2012
Henriette Jakobsen	Ringkøbinggade 15, st. th.	Suppleant	2012
Kim Laurup	Middelfartgade 16, 3. th.	Suppleant	2012

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Mikkel Holck som næstformand.

Ad 7. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Chr. Mortensen blev genvalgt.

Ad 8. Valg af administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad 9. Eventuelt.

9.1 Opfordring til nedsættelse af antenneudvalg (bilag 8)

Til udvalget meldte sig Jens Krabbe og Hanne L. Madsen, begge Holstebrogade 12, 2. th.. Andre interesserede kan henvende sig til disse.



Herudover blev følgende nævnt under eventuelt:

- Beboere med grønne fingre er velkomne til at melde sig til at hjælpe med vedligeholdelse af beplantningen i gården. Det er en god idé at koordinere dette med vicevært Bent Flemming, da han har det overordnede ansvar for gårdens ve og vel, men også hvis man ønsker at låne haveredskaber.
- Gadefejningen er fin på ejendommens eget fortov, men ikke god på det offentlige område mod jernbanen. Renholdelse på det offentlige område mod jernbanen i Østbanegade tager viceværten sig af, som ekstrabetalt arbejde for A/B
- Der blev spurgt til opstilling af cykelstativer og trykluftpumpe. Bestyrelsen oplyste hertil, at pumpen var fravalgt af støjhensyn, mens cykelstativerne var nedprioriteret i forhold til bestyrelsens mange øvrige opgaver.
- Der blev endvidere omtalt problemer med edderkopper på tagetagen, tyverier fra tørrerum, rygning og vores/beboernes egen dårlige rengøringsmoral på fællesarealer.
- Der blev fremsat ønske om flere skraldespande på fællesarealerne og røgalarmer i opgangene.

Til sidst blev der fra forsamlingen klappet af bestyrelsen for dens indsats i det forløbne år.

Da der ikke var flere punkter på generalforsamlingen takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.50.

København, den 20. april 2011

Henrik Bræmer
Som dirigent:

København, den 20.04 2011

Bestyrelsen:

Formand Birgitte Wuttke

Mikkel Høick

Uffe Justesen

Sofie Bille-Steenberg

Sune P. Pedersen

Michael Beck

Johnny Dichmann