

Til medlemmerne i A/B Østbanehus

København, den 01. april 2019

Ejd.nr. 1-613

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen A/B
Østbanehus.**

På bestyrelsens vegne har jeg hermed fornøjelsen at indkalde til ordinær generalforsamling, som afholdes:

**Mandag den 1. april 2019 kl. 19.00
i Hans Egedes Kirke, Vardegade 14, 2100 København Ø**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Fastsættelse af pris for loftsarealer i henhold til vedtægtens § 10 stk. 6.
5. Fastsættelse af opkrævning for manglende deltagelse ved fælles arbejdsdage
6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
7. Forslag:
8. Valg af bestyrelse:
9. Eventuelt

Vedr. dagsordens punkt 3, 4, 5 og 6:

Vedlagt findes årsrapport 2018 samt budgetforslag 2019

Pris for loftsarealer: Bestyrelsen foreslår en fastholdelse af kr. 1.500,- pr. m².

Pris ved manglende deltagelse i fælles arbejdsdage: Bestyrelsen foreslår en fastholdelse på kr. 500,- årligt.

Vedr. dagsordens punkt 7:

Forslag nr. 1 – Vedtægtsændring af § 14, Pris

Bestyrelsen stiller forslag om nyt stk. 4, 5 samt tilføjelse af stk. 6.

Nuværende formulering:

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Foreslås ændret til:

(14.4) Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, 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.

(14.5) Straks på overtagelsesdagen, dog senest inden 14 dage, skal køberen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren.

Såfremt køberen straks, dog senest indenfor 14 dage, skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(14.6) Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør og vvs-rapport fra autoriseret VVS-installatør, om at lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. 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 (sælger).

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt d. 9. april 2018, og kan endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Forslag nr. 2 – Renovering af opgange

Bestyrelsen stiller forslag om at igangsætte renovering af to opgange i 2019 og søger generalforsamlingen om et anslået beløb på 150.000 kr. pr. opgang.

Forslag nr. 3 – Brandalarmer

Bestyrelsen stiller forslag om montering af røgalarmer på for- og bagtrapper. Udgift jævnfør tilbud 27.078,75 kr. + montering, anslået til i alt 32.000 kr.

Vedr. dagsordens punkt 8:

Iht. vedtægternes § 27, stk. 1 og 2., skal bestyrelsen bestå af en formand og yderligere 3 – 7 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

På valg er;

Uffe Justesen	Formand	2019
Michael Beck	Medlem	2019
Birgit Djurhuus	Medlem	2019
Hjalte Loof Hjerminde	Medlem	2019
Maria Svensson	Medlem	2019
Tilde Randsborg	Medlem	2019

Herudover består bestyrelsen af:

Birgitte Wuttke	medlem	2020
Christine Bertram	Medlem	2020

På valg i:

Valg af suppleanter: Der skal vælges 1 -2 suppleanter.

På bestyrelsens vegne

Med venlig hilsen

Jonas Ebensgaard Hansen
Ejendomsadministrator
jeh@swe.dk