



SWE

Jeanette Freundlich
Tofteåsen 14
2600 Glostrup

København, den 08. juni 2012
Bolig nr. 1-613-13-2

AB Østbanehus - Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

På bestyrelsens vegne har vi hermed fornøjelsen at indkalde foreningens medlemmer til:

Ekstraordinær generalforsamling tirsdag den 19. juni 2012 kl. 18.30.

Generalforsamlingen afholdes i Hans Egedes Kirke, Vardegade 14, 2100 København Ø

Den ekstraordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

2. Forslag:

**Ændring af pris for loftsareal, ændring af vedtægternes § 10.6.
og ændring af tilslutningsprocent.**

Tekniker fra Peter Jahn & Partnere A/S og repræsentanter fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S vil være til stede på generalforsamlingen.

Er du forhindret i at møde op, bedes du benytte fuldmagten, idet endelig vedtagelse af forslag 2A kræver, at mindst 2/3 af andelshaverne er repræsenteret og at et flertal på mindst 2/3 af de tilstedeværende stemmer ja til forslaget.

Det oplyses for god ordens skyld, at man kan give sin fuldmagt til bestyrelsen, der i henhold til vedtægterne kan stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter. Fuldmagten kan afleveres i postkassen i vaskekælderen.

Der vedlægges:

Forslag: Ændring af pris for loftsareal, ændring af vedtægternes § 10.6 og ændring af tilslutningsprocent, **bilag 1.**

En redegørelse fra bestyrelsen, **bilag 2.**

Fuldmagt, **bilag 3.**

Budget 2: Byggesag vedrørende tagudskiftning og forbedrelse af hele loftet til tagboliger – tilslutningsprocent 26,65%, **bilag 4.**

Budget 3: Byggesag vedrørende tagudskiftning og forbedrelse af hele loftet til tagboliger – tilslutningsprocent 100%, **bilag 5.**

Med venlig hilsen

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Mette Krog
Advokat
Tlf. 33 76 47 34
Mail: mk@swe.dk

Forslag til ekstraordinær generalforsamling, tirsdag den 19. juni 2012.

Ændring af pris for loftsareal, ændring af vedtægternes § 10.6 og ændring af tilslutningsprocent

Forslaget skal ses i forhold til allerede vedtaget forslag 2A, som blev vedtaget endeligt på den ordinære generalforsamling den 7. april 2011.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at sælge loftsarealet for kr. 1.000 pr kvadratmeter til og med den 1. august 2012. Herefter er prisen 2.500 kr. kvm. indtil næste ordinære generalforsamling, hvor prisen for loftsarealet fastsættes på ny.

*Forslaget omfatter endvidere ændring i foreningsvedtægtens § 10 således:
(Ændring fremhævet med fed skrift)*

Ny § 10.6 indsættes

§ 10.6 Inddragelse af loftareal til beboelse:

For andelshavere der bor på 5. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er muligt at tilkøbe kvadratmeter udover arealet umiddelbart over ens lejlighed, dvs. også til en side. Tildeling af disse arealer sker efter samme principper som i § 13. Foreningen udfører og bekoster basisindretningen af det rå loftsareal.

Anmodningen om at inddrage loftareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge) som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt.

Foreningen udfører og bekoster basisindretningen af det rå loftsareal.

Bestyrelsen er endvidere berettigede til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentretlige krav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtet at efterkomme. Alle udgifter til andelshaverens individuelle indretning af loftsarealet er andelsboligforeningen uvedkommende og bekostes udelukkende af andelshaveren.

Prisen for loftsarealet fastlægges hvert år på den ordinære generalforsamling.

Andelshaveren, der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal fra overtagelsesdagen.

Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne.

Salg af andelen sker efter denne vedtægts almindelige regler.

Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet."

Endvidere ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at igangsætte projekt "knopskydning" ved en tilslutningprocent ved køb af loftsareal på 26 % af det samlede loftsareal (341 m²). Såfremt dette salg ikke gennemføres, igangsættes projektet med indretning af loftsarealet ikke.

København, den 7. juni 2012
BESTYRELSEN

Kære andelshaver

Den 19. juni kl. 18.30, 2012 afholdes ekstraordinær generalforsamling for A/B Østbanehus i Hans Egedes Kirke. Generalforsamlingen afholdes, fordi foreningen skal tage stilling til, om vi i det forestående tagprojekt ønsker at knopskyde. Knopskydning betyder, at det nuværende loftareal klargøres til beboelse, hvilket giver 5. sals-beboerne mulighed for at tilkøbe et areal og dermed udvide deres lejligheder.

Nedenfor følger en kort gennemgang af, hvordan bestyrelsen er nået frem til det materiale, der findes på de følgende sider og hvorfor.

Tagprojektets historie

På generalforsamlingen i 2011 blev det vedtaget, at foreningens tag skulle skiftes. Det er nødvendigt, fordi det nuværende tag er nedslidt. På generalforsamlingen blev det yderligere vedtaget, at der skulle knopskydes, såfremt minimum 35 % af 5. sals-beboerne takkede ja til at udvide opad til en kvadratmeterpris à kr. 5832.

Denne tilslutning blev imidlertid ikke opnået, hvorfor bestyrelsen herefter arbejdede videre med tagprojektet uden knopskydning, m.a.o. en ren udskiftning af taget.

På generalforsamlingen i 2011 blev dette projekt budgetteret til kr. 14.750.672, hvilket svarede til en stigning i boligafgiften på ca. 11 %, når projektet gik i gang.

I august 2011 modtog bestyrelsen imidlertid et tilbud fra en gruppe af 5. sals-beboere om køb af 276 m² af loftsarealet, svarende til 21,58 % af det samlede areal på 1279 m². På dette tidspunkt havde foreningen imidlertid ikke nogen konkrete tilbud fra entreprenører og bestyrelsen havde endnu ikke den tekniske indsigt i projektet, der muliggjorde en tilbundsående evaluering af 5. sals-beboernes tilbud, der derfor blev afvist.

Da projektet blev sendt i udbud i december, var det dog alligevel med en forespørgsel på priser for både tagudskiftning og tagudskiftning med knopskydning.

Den 27. marts 2012, altså på dagen for årets ordinære generalforsamling, modtog bestyrelsen et nyt tilbud fra en gruppe 5. sals-beboere. Tilbuddet dækkede køb af 341 m² af loftarealet til en pris på kr. 1000 pr. m².

På dette tidspunkt vidste bestyrelsen mere om økonomien i projektet, der tegnede til at blive billigere end først antaget på grund af den gunstige renteutvikling og lavere håndværkerpriser. Derfor valgte bestyrelsen at få foretaget nøjagtige beregninger på økonomien i det indkomne tilbud fra 5. sals-beboerne.

Det viste sig at være et økonomisk attraktivt tilbud for foreningen, fordi projektets samlede pris i dag er markant lavere end for 2-3 år siden, da de oprindelige budgetter blev udarbejdet. Bestyrelsen valgte derfor at få udarbejdet et endeligt budget/materiale, som er det materiale, der præsenteres i nærværende indkaldelse med henblik på, at foreningen skal træffe en beslutning.

I det vedlagte materiale præsenterer bestyrelsen et tagprojekt med knopskydning af hele tagarealet på trods af, at tilbuddet fra 5. sals-beboerne kun udgør 341 m² ud af loftsarealets samlede areal på 1279 m². Det gør vi, fordi vi ser en god investering i at klargøre hele loftsarealet til knopskydning, så alle nuværende og fremtidige 5. sals-beboere får mulighed for at udvide deres lejligheder. Derved opnår foreningen en fremtidig indtægtskilde, både når loftarealet sælges til andelshavere og når der betales boligafgift for kvadratmeterne.

Hvad koster en knopskydning?

Med det budget, der præsenteres i materialet på de følgende sider, fremgår det, at fordi byggepriserne og renten er lavere nu end da det oprindelige budget blev udarbejdet, at det er muligt at foretage denne knopskydning på hele loftarealet uden at vi bliver nødt til at hæve boligafgiften mere end det allerede blev vedtaget med beslutningen om en tagudskiftning.

Tværtimod er der udsigt til at stigningen bliver væsentlig mindre end de oprindelige 11 %. Faktisk viser vores budgetter, at en tagudskiftning med knopskydning kun giver anledning til en boligafgiftsstigning på 2 %. Dog ligger der i bestyrelsens forslag, at vi ønsker at hæve boligafgiften med ca. 5 %, idet vi ønsker at spare op til løbende vedligeholdelsesarbejder.

Oprindeligt budget	
Tagudskiftning:	14.750.672 kr.
Forventet stigning i boligafgift:	11 %
Tagudskiftning m. knopskydning (35 % tilslutning):	25.895.313 kr.
Forventet stigning i boligafgift:	9 %
Nuværende budget	
Tagudskiftning:	9.226.843 kr.
Forventet stigning i boligafgift:	3 %
Tagudskiftning m. knopskydning (26,65 % tilslutning):	21.573.719 kr.
Forventet stigning i boligafgift:	2 %

Prisudviklingen kan ses i boksen til højre, der viser priserne i det oprindelige budget og priserne i de aktuelle tilbud, bestyrelsen har indhentet i foråret 2012.

Udover de allerede beskrevne økonomiske vindinger ved at vi vælger at knopskyde, skal det også nævnes, at en knopskydning vil betyde, at vores tagflade kan isoleres optimalt. Det betyder, at foreningen kan spare på varmeregningen og det kommer igen alle andelshavere til gode.

Ved tagudskiftning alene isoleres der ved etageadskillelsen mellem 5. sal og loftet, men ved knopskydning isoleres der også lige under taget.

Hvad med pulterrum?

En vedtagelse af knopskydningsprojektet vil betyde, at loftrumene løbende skal nedlægges. Til gengæld etableres der pulterrum i kælderrummene efter samme model som har været gældende for loftrumene: Hver lejlighed får et pulterrum, som man selv er ansvarlig for at aflåse med hængelås.

De praktiske informationer omkring, hvordan flytningen vil komme til at foregå, vil blive slået op i ØstbanehusetPosten.

Hvad betyder knopskydningsprojektet for mig?

Hvis du er 5. sals-beboer:

Bor du på 5. sal betyder en vedtagelse af forslaget om at knopskyde, at

- Du får mulighed for at få en lejlighed i to plan, hvis du køber arealet over din lejlighed
- Du opnår en bedre isolering af tagarealet, hvilket nedbringer din varmeregning
- Du opnår en lavere boligafgift på sigt, idet foreningen får flere penge ind fra salg af loftarealet og boligafgift

Hvis du ikke er 5. sals-beboer:

Selvom du ikke bor på 5. sal, har en evt. knopskydning også betydning for dig. Knopskydningen ville betyde, at

- Du opnår en bedre isolering af tagarealet, hvilket nedbringer din varmeregning
- Du opnår en lavere boligafgift på sigt, idet foreningen får flere penge ind fra salg af loftarealet og boligafgift

Samlet set betyder en tagudskiftning med knopskydning, at vores ejendoms samlede værdi forventes at stige, samt at foreningens indtægter stiger som følge af salg af loftsareal til 5. sals-beboere og den deraf øget indtægt fra boligafgift. Derfor anbefaler bestyrelsen, at der stemmes ja til tagudskiftning med knopskydning.

På baggrund af ovenstående skulle det gerne være tydeligt, hvilken proces, der har været i forbindelse med udarbejdelsen af det forslag om tagudskiftning med knopskydning, bestyrelsen præsenterer på denne ekstraordinære generalforsamling.

Vel mødt i Hans Egedes Kirkesal d. 19. juni kl. 18.30.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

F U L D M A G T

til den ekstraordinære generalforsamling, den 19. juni 2012.

Jævnfør vedtægternes § 23.5

Undertegnede

Andelshaver i lejl.nr.

Beliggende

bemyndiger herved

Navn

Lejl. nr.

Beliggende

Jeg ønsker at afgive min stemme på den ekstraordinære generalforsamling, 19. juni 2012.

Jeg stemmer (sæt kryds):

JA

NEJ

til bestyrelsens forslag om ændring af pris for loftsareal, ændring af vedtægternes § 10.6 og ændring af tilslutningsprocent.

København, den 2012.

.....
underskrift af andelshaver

AB Østbanehus BILAG 4

Byggesag vedrørende tagudskiftning og forberedelse af hele loftet til tagboliger

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

<u>1. Oversigt over anskaffelsessum:</u>	Budget 2
	Kr.
Entrepriseudgifter inkl. moms i.h.t. budget udarbejdet af PJP 30. april 2012 efter licitation	15.630.696
Uforudseelige udgifter	1.550.000
Myndighedsbehandling m.v.	128.855
Tekniskrådgivning, inkl moms	1.750.000
Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v., inkl moms	25.000
Finansieringsomkostninger og entreprisforsikring	1.525.000
Juridisk og økonomisk byggesagstyring, inkl moms	964.168
I alt inkl. moms	21.573.719

<u>2. Finansieringsplan:</u>		Kr.
Salg af loftsareal - afgivet tilbud	26,65 %	(341.120)
Lån i realkreditinstitut		21.573.719
I alt		21.232.599

3. Finansieringsforslag:

Arlige UDGIFTER:

Finansieringsforslag 1		Kr.
Boligafgift fra tagboligerne - Afgivet tilbud	26,65 %	(279.718)
Ydelse F5 på 30-årigt med afdrag Realkredit Danmark uge 18 - 2012	4,60%	976.700
Udgifter i alt		696.981

Finansieringsforslag 2		
Boligafgift fra tagboligerne - Afgivet tilbud	26,65 %	(279.718)
Ydelse F5 på 30-årigt uden afdrag Realkredit Danmark uge 18 - 2012	2,05%	435.268
Udgifter i alt		155.550

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 8. maj 2012

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Michael Tarding / Mette Krog / Christian Thomas Christiansen
1 - 613

Byggesag vedrørende tagudskiftning og forberedelse af hele loftet til tagboliger

Fordelingsoversigt:

Ved tilslutning på 26,65%

Bilag til oversigt over anskaffelsessum		Finansieringsforslag 1	Finansieringsforslag 2
Antal lejligheder	Fordelingstal / kvm	Nuværende boligaft pr. mdr.	Boligaftstigning ifm. byggesag pr. mdr. pr. lejlighed
11	46	kr 2.990	kr 63
9	47,5	kr 3.088	kr 66
1	48	kr 3.120	kr 66
1	54	kr 3.510	kr 74
5	59	kr 3.835	kr 81
4	60	kr 3.900	kr 83
7	62	kr 4.030	kr 86
6	62,5	kr 4.063	kr 86
50	63	kr 4.095	kr 87
8	64	kr 4.160	kr 88
4	80	kr 5.200	kr 110
2	81	kr 5.265	kr 112
11	84	kr 5.460	kr 116
5	86	kr 5.590	kr 119
7	88	kr 5.720	kr 121
1	123	kr 7.995	kr 170
1	124	kr 8.060	kr 171
2	126	kr 8.190	kr 174
1	128	kr 8.320	kr 177
1	131,5	kr 8.548	kr 181
1	145	kr 9.425	kr 200
Pr. år		kr 7.329.660	kr 155.550
Stigning i boligaft		10%	2%

Byggesag vedrørende tagudskiftning og forberedelse af hele loftet til tagboliger

Tilslutning 100 %

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:

	Budget 3
	Kr.
Entrepriseudgifter inkl. moms i.h.t. budget udarbejdet af PJP 30. april 2012	15.630.696
Uforudseelige udgifter	1.550.000
Myndighedsbehandling m.v.	128.855
Lyd/brandgulv, lejlighedsadskillelse og radiatorer til 943 kvm.	2.121.750
Tekniskrådgivning, inkl moms	1.750.000
Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v., inkl moms	25.000
Finansieringsomkostninger og entrepriseforsikring	1.700.000
Juridisk og økonomisk byggesagstyring, inkl moms	1.064.651
I alt inkl. moms	23.970.952

2. Finansieringsplan:

		Kr.
Salg af loftsareal - tilslutning	100 %	(2.688.500)
Lån i realkreditinstitut		23.970.952
I alt		21.282.452

3. Finansieringsforslag:

Arlige UDGIFTER:

Finansieringsforslag 1		Kr.
Boligafgift fra tagboligerne - tilslutning	100 %	(1.049.600)
Ydelse F5 på 30-årigt med afdrag Realkredit Danmark uge 18 - 2012	4,60%	978.993
Udgifter i alt		(70.607)

Finansieringsforslag 2

Boligafgift fra tagboligerne - tilslutning	100 %	(1.049.600)
Ydelse F5 på 30-årigt uden afdrag Realkredit Danmark uge 18 - 2012	2,05%	436.290
Udgifter i alt		(613.310)

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 8. maj 2012

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Michael Tarding / Mette Krog / Christian Thomas Christiansen

1 - 613

Byggesag vedrørende tagudskiftning og forberedelse af hele loftet til tagboliger

Fordelingsoversigt:

Ved tilslutning på 100%

Bilag til oversigt over anskaffelse		Finansieringsforslag 1	Finansieringsforslag 2
Antal lejligheder	Fordelingstal / kvm	Nuværende boligaft pr. mdr.	Boligaftstigning ifm. byggesag pr. mdr. pr. lejlighed
11	46	kr 2.990	-kr 250
9	47,5	kr 3.088	-kr 258
1	48	kr 3.120	-kr 261
1	54	kr 3.510	-kr 294
5	59	kr 3.835	-kr 321
4	60	kr 3.900	-kr 326
7	62	kr 4.030	-kr 337
6	62,5	kr 4.063	-kr 340
50	63	kr 4.095	-kr 343
8	64	kr 4.160	-kr 348
4	80	kr 5.200	-kr 435
2	81	kr 5.265	-kr 441
11	84	kr 5.460	-kr 457
5	86	kr 5.590	-kr 468
7	88	kr 5.720	-kr 479
1	123	kr 7.995	-kr 669
1	124	kr 8.060	-kr 674
2	126	kr 8.190	-kr 685
1	128	kr 8.320	-kr 696
1	131,5	kr 8.548	-kr 715
1	145	kr 9.425	-kr 789
Pr. år		kr 7.329.660	-kr 613.310
Stigning i boligaft			-8%
			-1%