

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

A/B Østbanehus
Ejd.nr.: 1-613
Dato: 17. april 2013

Referat af ekstraordinær generalforsamling

År 2013, den 16. april 2013, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Østbanehus med følgende

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 15.6 og § 23.2, som foreløbigt blev vedtaget på den ordinære generalforsamling den 19. marts 2013**
- 3. Forslag om etablering af kviste**
- 4. Forslag om etablering af solcelleanlæg**
- 5. Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til at benytte kr. 500.000 af opsparede midler til brug for renoveringsarbejder fastlagt i foreningens vedligeholdelsesplan.**

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

Bestyrelsesmedlem Mikkel Holck bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling og præsenterede panelet, som foruden bestyrelsen bestod af Mikkel Spietz fra Peter Jahn & Partnere, Advokat Mette Krog og Christian Thomas Christiansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Mikkel Holck foreslog på bestyrelsens vegne advokat Mette Krog valgt som dirigent og referent. Advokat Mette Krog blev valgt uden modkandidat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. Dirigenten konstaterede, at der ud af foreningens 141 andelshavere var 65 repræsenterede, heraf 35 ved fuldmagt. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og varslet og beslutningsdygtig for så vidt angår alle dagsordenens punkter.

Idet forslag 3 og 4 krævede kvalificeret flertal kunne en endelig vedtagelse af forslaget ikke opnås på nærværende generalforsamling. Dirigenten præciserede, at såfremt forslag 3 og 4 blev foreløbig vedtaget, vil forslaget blive fremsat til endelig vedtagelse på den næstkommende generalforsamling.

Ad 2. Forslag om ændring af vedtægternes § 15.6 og § 23.2

A: Bestyrelsen foreslår følgende ændringer af foreningens vedtægter:

§15.6

Nuværende ordlyd: Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne ~~med bestyrelsen~~ gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Forslag til ordlyd: Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§23.2

Nuværende ordlyd: Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 15. februar.

Forslag til ordlyd: Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være administrator i hænde senest 15. februar.

Forslaget var foreløbigt vedtaget på seneste generalforsamling og der var ingen spørgsmål til forslaget, dirigenten satte derfor forslaget til afstemning.

For forslaget stemte 65, 0 stemte mod, 0 stemte blankt. Forslaget var hermed endeligt vedtaget.

Ad 3. Forslag om etablering af kviste

Mikkel Spietz fra Peter Jahn og Partnere A/S gennemgik forslaget tekniske detaljer. Herunder hvorfor at det ikke var muligt at lave ovenlysvinduer, som først var tiltænkt. Grunden hertil var at kommunen ikke vil godkende ovenlysvinduer som redningsåbninger. Som alternativer til ovenlysvinduer, har kommunen givet tilsagn om at de vil acceptere, at man i stedet laver kviste til hver enkelt lejlighed eller etablerer branddøre til bagtrapperne.

Efter en gennemgang af de tekniske aspekter, gav dirigenten ordet til økonom Christian Thomas Christiansen, som gennemgik økonomien i forslaget. Han forklarede, at etablering af kviste vil være den dyreste løsning her og nu, men idet løsningen indbefatter, at foreningen ved denne løsning får flere kvadratmeter, som kan frasælges og som man derved kan opkræve boligafgift på baggrund af, vil denne løsning med etablering af kviste være den mest økonomisk fordelagtige for foreningen på længere sigt. Den må endvidere formodes, at kvistløsningen vil indvirke positivt på salg af loftsarealet.

Der var ved finansieringen af forslaget taget udgangspunkt i den samme form for finansiering, som foreningen foreløbigt har valgt til deres tagboligprojekt. Der var flere andelshavere, som efterspurgte at foreningen vil starte med at afdrage på deres gæld. Christian Thomas Christiansen oplyste, at der endnu ikke er optaget realkreditfinansiering, men at projektet bliver foreløbigt finansieret med en byggekredit.

Idet der ikke var flere spørgsmål til forslaget, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning. Idet forslaget betragtedes som en forøgelse af budgetrammen, krævede vedtagelse kvalificeret flertal.

Forslaget lød:

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse hvorvidt der skal etableres kviste på ejendommens tag. Såfremt dette er generalforsamlingens ønske vil bestyrelsen optage belåning til finansiering af arbejderne i forbindelse med det kommende tagprojekt.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 1.061.363.

For forslaget stemte 49, 14 stemte imod og 2 stemte blankt. Forslaget var hermed foreløbigt vedtaget.

Ad 4. Forslag om etablering af solceller

Der var en lang og konstruktiv dialog om fordele og ulemper ved opsætning af solceller. Der blev sat spørgsmålstejn ved om solcellerne kunne holde i 30 år. Flere andelshavere mente, at der var andre og bedre måder at være en "grøn forening" på for eksempel ved at sortere affald og skære ned på de lange, varme bade. Andre andelshavere mente at etablering af solceller var en god investering i grøn energi. Andre mente igen, at der var for mange dårlige erfaringer med solceller og man burde vente til man kunne høste bedre erfaringer og dermed få et bedre

produkt.

Da dirigenten vurderede, at de forskellige meninger var ytret, blev forslaget sat til afstemning. Idet forslaget betragtedes som en forøgelse af budgetrammen, krævede vedtagelse ligeledes kvalificeret flertal.

Forslaget lød:

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse hvorvidt der skal etableres solceller på ejendommens tag. Såfremt dette er generalforsamlingens ønske vil bestyrelsen på foreningens vegne optage belåning til finansiering af arbejdet i forbindelse med det kommende tagprojekt.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 517.900.

For forslaget stemte 42, 20 stemte imod, 3 stemte blankt. Forslaget var hermed foreløbigt vedtaget.

Ad 5. Forslag om bemyndigelse til at benytte kr. 500.000 af opsparet midler til brug for renoveringsarbejder fastlagt i foreningens vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsesmedlem Uffe Justesen motiverede forslaget og forklarede, at man udelukkende bruger opsparede midler og man derfor ikke skal optage lån til arbejderne. Man vil prioritere istandsættelse af opgangene i det omfang, som de trænger.

Der var enkelte spørgsmål til projektet, en andelshaver spurgte om projektet bliver igangsat på samme tidspunkt som tagboligprojektet pågår og til dette svarede Mikkel Spietz ja. Dette forventes dog ikke at være problematisk, da man ved tagboligprojektet fortrinsvis vil benytte bagtrapperne.

Et bestyrelsesmedlem oplyste, at istandsættelse af opgangene var nødvendig. I nr. 16 var der ligefrem hul ind til en enkelt beboer.

Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning, da der ikke var flere spørgsmål. Forslaget kunne vedtages ved simpelt flertal.

For forslaget stemte 57, 6 stemte imod, 2 stemte blankt. Forslaget var hermed vedtaget.

Da der ikke var flere punkter på generalforsamlingen takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.

København, den 17. april 2013

Dirigent, Advokat Mette Krog

København, den 2013

Formand Birgitte Wuttke

Mikkel Holck

Uffe Justesen

Sune P. Pedersen

Birgit Djurhuus

Jeanette Olsen

Michael Beck

Johnny Dichmann