



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

A/B Østbanehus
Ejd.nr.: 1-613
Dato: 29.03.2011

Referat af ekstraordinær generalforsamling

År 2011, den 28. marts 2011, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Østbanehus med følgende

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Forslag:**
 - A Udskiftning af tag med mulighed for knopskydning (lejlighedsudvidelse)**
 - B Udskiftning af tag.**

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 Jacob Lemche fra Peter Jahn & Partnere, Advokat Henrik Bræmer fra Advokataktieselskabet Horten, Christian Thomas Christiansen, Michael Tarding og Mette Krog fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Sofie Bille motiverede desuden forslagene på bedste vis.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Sofie Bille foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Bræmer valgt som dirigent. Advokat Henrik Bræmer 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 134 andelshavere var 53 repræsenterede, heraf 27 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig for så vidt angår alle dagsordenens punkter.



Idet forslag 2A krævede kvalificeret flertal kunne en endelig vedtagelse af forslaget ikke opnås på nærværende generalforsamling. Dirigenten præciserede, at såfremt forslag 2A blev foreløbig vedtaget, vil forslaget blive fremsat til endelig vedtagelse på den efterfølgende ordinære generalforsamling den 7. april 2011.

Mette krog blev valgt som referent uden modkandidater.

Ad 2. Forslag 2A og 2B

Udskiftning af tag med mulighed for knopskydning (lejlighedsudvidelse) og Udskiftning af tag. Forslagene blev behandlet under ét.

Dirigenten gav ordet til Jacob Lemche, som gennemgik de tekniske aspekter i forslagene. Jacob Lemche valgte at starte med en samlet gennemgang af de tekniske budgetter.

Jacob Lemche forklarede, at såfremt generalforsamlingen vedtager at udskifte taget, vil en ny tagbeklædning blive med falstagsten. Man vil i den forbindelse lave et fast undertag, etablere nye tagrender, nedløb og inddækninger. Desuden vil trappetårne og det flade tag blive zinkinddækket. Herudover vil der ske rensning af ventilationskanaler mv. Myndighedskrav i henhold til brandisolering mv. vil blive efterkommet.

Jacob Lemche forklarede, at såfremt man ønsker at indrette tagboliger på 6. sal, så er det yderligere en teknisk betingelse, at hanebåndene hæves, de indvendige spær oprettes og at alle installationer føres ud i skunken, da disse i dag er overalt på loftet. Der blev vist billeder af loftet og en plantegning over den mulige udstykning af loftsarealet. Loftarealerne vil blive i størrelsesordenen 30 – 50 kvadratmeter, men dette kan varieres, da det i forslaget er lagt op til, at man udover at kunne købe arealet over sin lejlighed, ligeledes kan købe til en side.

Jacob Lemche forklarede, at taget har en maksimal levetid på ca. 10 år, men at det er nødvendigt at igangsætte massive istandsættelsesarbejder, såfremt man ikke vælger at skifte taget.

I forbindelse med knopskydning vil man få mulighed for at tilkøbe ekstra og større vinduer, tagaltaner mv. mod gården. Mod gaden forventer man, at der vil være myndighedskrav om ensartethed.

Efter en gennemgang af de tekniske aspekter, gav dirigenten ordet til økonom Christian Thomas Christiansen, som gennemgik de økonomiske aspekter i forslagene.

Christian Thomas Christiansen startede med en gennemgang af økonomien, som ligger bag forslag 2A.

Budgetrammen for forslag 2A er kr. 25.895.313. Idet projektet ikke igangsættes, førend 35 procent af loftsarealet er solgt, er det ikke det fulde beløb som skal lånefinansieres, idet salget af loftsarealet ligeledes bidrager til finansieringen af taget. Christian Thomas Christiansen forklarede generalforsamlingen at ved et salg af 35 procent af loftsarealet, vil det ikke være mere



omkostningsfuldt for foreningen at udvide tagudskiftningen med tagboliger, som hvis foreningen udelukkende udskifter af taget. Dette betyder, at jo flere kvadratmeter af loftsarealet der sælges, jo færre udgifter skal foreningen finansiere ved optagelse af lån, hvilket tilgodeser samtlige andelshavere i foreningen.

Han forklarede, at prisen for loftsarealet bliver 80 procent af den gennemsnitlige pris som andre lejligheder handles til i foreningen. Prisen vil blive udregnet på grundlag af de sidste 10 handler. Herforuden skal andelshaveren indstille sig på at skulle betale kr. 3.000 kr/m² til indretning af loftsarealet, da loftsarealet vil blive overgivet til andelshaveren som et rårum.

Christian Thomas Christiansen forklarede generalforsamlingen, at valuar Erik Jacobsen har vurderet, at såfremt taget udskiftes uden indretning af tagboliger, vil ejendommens værdi stige med kr. 10.000.000. Valuaren har vurderet, at hvis taget udskiftes med indretning af tagboliger, vil ejendommens værdi stige med kr. 35.000.000.

Christian Thomas Christiansen forklarede at såfremt 100 procent af loftsarealet sælges anslås det, at indtægter fra salget og øget indtægt af boligafgift vil finansiere omkostningerne forbundet med udskiftning af taget. Det blev forklaret, at valg af finansieringstype træffes af bestyrelsen. Det blev tilkendegivet, at der ikke vil blive optaget et lån med renteswap.

Dirigenten gav ordet til Advokat Mette Krog, som forklarede de juridiske aspekter i forslagene.

Mette Krog forklarede, at såfremt generalforsamlingen vedtager forslag 2A, giver generalforsamlingen bestyrelsen bemyndigelse til at indgå aftale med diverse samarbejdsparter, herunder administrationen, den tekniske rådgiver samt entreprenør. Bestyrelsen har ligeledes bemyndigelse til at vælge finansieringsform, optage byggelån og realkreditlån indenfor den vedtagne budgetramme. I den forbindelse gives bestyrelsen ligeledes bemyndigelse til at omlægge foreningens eksisterende belåning, såfremt dette er hensigtsmæssigt. Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at sælge loftsarealet til andelshavere på 5. sal.

Mette Krog forklarede, at der i forslaget er indbygget vedtægtsændringer. Deriblandt en ny § 10.6 som angår overdragelsen af loftsarealet, en ny § 3.7, som giver bestyrelsen mulighed for på vegne af foreningen at overtage en andelsbolig og gøre den til lejelejlighed og omvendt. Forslaget medfører ikke et forøget antal af lejelejligheder. Ligeledes indeholder forslaget ændringer til § 13C og § 13D vedrørende ventelisterne, idet ændringen medfører, at 5. sals lejlighederne i videst muligt omfang overdrages til personer, som ønsker at knopskyde.

Mette Krog forklarede, at forslagets gennemførelse kræver, at forslag vedrørende udskiftning af varmevekslere vedtages (fremsættes på den næstkommende ordinære generalforsamling) og at 35 procent af loftsarealet sælges.

Der blev spurgt ind til den forudsætning som angår muligheden for den købende andelshaver at låne til købet af loftsarealet via foreningen. Det blev forklaret, at lån via foreningen udelukkende kan ske hvis, at andelshaveren udsteder et ejerpantebrev til sikkerhed for lånet, som tinglyses i andelen samt underskriver et gældsbevis. Flere andelshavere mente, at dette var en uhensigtsmæssig forudsætning. Efter debat herom, blev det af bestyrelsen tilkendegivet, at man



fremsætter forslag 2A i sin nuværende form, men at man snarest muligt vil søge de nærmere lånemuligheder præciseret, herunder hvilken form for sikkerhed, der vil blive krævet. Denne præcisering vil blive fremsendt til andelshaverne snarest.

Dirigenten satte herefter forslaget til skriftlig afstemning.

Forslag 2A, Bilag 1.

Til ekstraordinær generalforsamling, mandag den 28. marts 2011.

Udskiftning af tag med mulighed for knopskydning (lejlighedsudvidelse)

Bestyrelsen for andelsboligforeningen bemyndiges til i samarbejde med byggeudvalget, teknikere og foreningens juridiske og økonomiske rådgivere, at udskifte foreningens tag samt inddrage, indrette og sælge loftareal til de andelshavere på 5. sal, som måtte ønske det, forudsat at dette er teknisk muligt.

Budgetrammen for projektet er kr. 25.895.313.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån evt. i forbindelse med låneomlægning eller køb af finansielle produkter.

Forslaget omfatter endvidere ændring i foreningsvedtægtens § 10 således:

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 beregnes som en gennemsnitlig kvadratmeterpris med udgangspunkt i de seneste 10 almindelige andelsoverdragelser, som er gennemført i andelsboligforeningen, dog fratrukket en rabat på 20 % af denne beregnede pris.

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.

Til vedtægternes § 3.6 indebærer forslaget følgende ændring:

Nuværende § 3.6:

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller om der er tale om det sidste udlejede lejemål.

Ny § 3.6:

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller om der er tale om det sidste udlejede lejemål, **jf. dog § 3.7.**

Ny § 3.7. indsættes:

(3.7) Såfremt foreningen har indgået aftale om frivillig fraflytning med en lejer på 5. sal, bemyndiges bestyrelsen til at forestå overdragelse af denne lejlighed til en boende andelshaver, som måtte ønske at knopskyde.

Overdragelsen sker i henhold til vedtægtens § 14 - 15. Den lejlighed som andelshaveren fraflytter,



overtager foreningen som lejebolig, og denne lejlighed tilbydes den tidligere 5. salslejer. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med lejereren, både så vidt angår afleveringen af det tidligere lejemål og for så vidt angår vilkår af det nye lejemål.

Og følgende ændring til vedtægtens § 13:

Nuværende § 13C:

C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (intern venteliste), således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, og søges solgt i henhold til C og D.

Ny § 13C:

C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (intern venteliste) således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. **For så vidt angår ledige 5. salslejligheder, er det yderligere en betingelse, at den andelshaver der tilbydes lejligheden, ønsker at knopskyde, hvis det er muligt.** Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, og søges solgt i henhold til C og D.

Nuværende § 13D:

D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (ekstern venteliste). Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

Ny § 13D:

D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (ekstern venteliste). Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. **For så vidt angår ledige 5. salslejligheder, er det yderligere en betingelse, at den der tilbydes lejligheden, ønsker at knopskyde, hvis det er muligt.** Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.



Forudsætninger for projektet:

Det forudsættes, at indretning af loftsarealet til beboelse kun udføres, såfremt 35 % af det samlede loftsareal er solgt. Såfremt denne tilslutning ikke opnås, igangsættes projektet ikke.

Fristen for bindende og uigenkaldeligt tilsagn om køb af loftsarealet er mandag den 16. maj 2011. Denne frist kan dog forlænges, såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt.

De økonomiske beregninger for projektet er udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og er baseret på overslagsbudget af 18. november 2010 udarbejdet af Ingeniørfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S. Der er således på nuværende tidspunkt alene tale om anslåede tal.

Såfremt projektet opnår minimum 35 % tilslutning til projektet, bemyndiges bestyrelsen til at finansiere udgiften til udskiftning af tag, herunder indretning af loftsareal til beboelse via optagelse af et realkreditlån, herunder byggelån samt eventuelt køb af finansielle instrumenter.

De andelshavere, der tilkøber et loftsareal, kan vælge mellem at indbetale købesummen kontant eller finansiere købesummen, via et 30-årigt fastforrentet lån optaget i foreningen.

Såfremt andelshaveren ønsker at låne gennem foreningen, skal andelshaveren udstede et gældsbrev og betale en fast månedlig ydelse på dette gældsbrev. Den del af ydelsen, der består af renter, forventes at være fradragsberettiget, jf. de almindelige skatteregler. Der vil blive indhentet bindende forhåndstilsagn fra SKAT, inden tilmeldingsfristens udløb.

Såfremt købet finansieres gennem foreningen, vil den månedlige ydelse på dette lån blive opkrævet sammen med boligafgiften.

Vedligeholdelse af loftsarealet påhviler andelshaveren, henholdsvis andelsboligforeningen i henhold til de almindelige regler herom, jf. vedtægternes § 9.

Projektet omfatter ikke indvendige arbejder, deriblandt eksempelvis efterfølgende malerarbejder, herunder spartling og opsætning af filt, trappegennemføring inkl. trappe, gulvbelægning samt paneler, elinstallationer samt tilslutning til vand- og afløb.

Det påhviler andelshaveren at indhente byggetilladelse og eventuelle andre fornødne tilladelser fra offentlige myndigheder til arbejdets udførelse inden arbejdet iværksættes og forelægge disse tilladelser for andelsboligforeningens bestyrelse. Såfremt der kræves byggetilladelse og eventuelt andre tilladelser fra offentlige myndigheder til arbejdets udførelse, påhviler det andelshaveren at indhente disse og forelægge dem for andelsboligforenings bestyrelse, inden arbejdet igangsættes. Andelshaveren afholder samtlige udgifter i forbindelse hermed.

Med hensyn til indretning af loftsarealet forudsættes det endvidere at arbejdet udføres i overensstemmelse med projektet og byggetilladelsen og i god håndværksmæssig kvalitet.



Arbejdet udføres for andelshaverens egen regning og risiko og eventuelle aftaler med håndværkere og andre indgås af andelshaveren som bygherre medmindre andet aftales med foreningen.

Andelsboligforeningens bestyrelse har kompetence til at ændre/indskrænke det areal, der er mulighed for at overtage. Dette kan bl.a. være som følge af byggetekniske krav fra offentlige myndigheder til ensartethed på ejendommen eller æstetiske og funktionelle hensyn ud fra andelshavernes ønsker til indretning. Andelshaveren kompenseres ved endelig opmåling.

Projektet forudsætter endvidere, at forslag vedrørende etablering af varmevekslere vedtages på den kommende ordinære generalforsamling.

Der blev afgivet 53 stemmer i alt.

For forslag 2A stemte 44, 8 stemte i mod, 1 stemte blankt. Forslag 2A var hermed foreløbigt vedtaget med overvældende majoritet.

Herefter satte dirigenten forslag 2B til afstemning. Dirigenten forklarede, at forslaget kan vedtages med simpelt flertal. Dirigenten forklarede, at hvis forslaget vedtages vil dette betyde, at såfremt foreningen ikke får solgt 35 procent af loftsarealet eller forslaget vedrørende varmevekslere ikke vedtages, vil bestyrelsen igangsætte projektet vedrørende tagudskiftning uden indretning af tagboliger.

Der blev afgivet 53 stemmer i alt.

For forslag 2B stemte 40, 10 stemte i mod, 3 stemte blankt. Forslag 2B var hermed vedtaget med overvældende majoritet.

Da der ikke var flere punkter på generalforsamlingen takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.50.

København, den 29. marts 2011

Henrik Bræmer
Som dirigent:

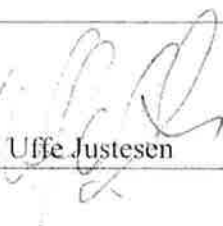


København, den 26.04 2011


Formand Birgitte Rigmor Wuttke



Michael Beck


Karen M. Dickson


Uffe Justesen


Sofie Bille-Steenberg


Henriette Jakobsen


Søren P. Pedersen