

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

A/B Østbanehus
Ejd.nr.: 1-613
Dato: 20.06.2012

Referat af ekstraordinær generalforsamling

Den 19. juni 2012, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Østbanehus med følgende

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Forslag:**

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

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

Formand Birgitte Rigmor Wuttke bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling og præsenterede panelet, som foruden bestyrelsen bestod af Jacob Lemche og Jonas Stavad fra Peter Jahn & Partnere, Advokat Henrik Bræmer fra Advokataktieselskabet Horten, Christian Thomas Christiansen og Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Birgitte motiverede desuden forslagene og fremhævede, at det er en enig bestyrelse bag forslaget, samt at de bestyrelsesmedlemmer som bor på 5. sal ikke har stemt på bestyrelsesmødet om forslaget skulle op på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Birgitte 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 138 andelshavere var 54 repræsenterede, heraf 17 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at

generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig for så vidt angår alle dagsordenens punkter.

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

Christian Thomas Christiansen blev valgt som referent uden modkandidater.

Ad 2.

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

Dirigenten gav ordet til Michael Tarding, som gennemgik i forslaget.

Efter udbudsrunde er priserne på entreprisen blevet lavere end anslået. Dermed forventes tagudskiftningen isoleret at koste 9.226.843 kr. og tagudskiftning med knopskydning på minimum 26 % at koste 21.573.719 kr.

På tidligere generalforsamling har der været et krav om tilslutningsprocent på 35 % i forbindelse med knopskydning. Der er nu modtaget tilbud fra 5. sals beboerne på 1.000 kr og en tilslutningsprocent på 26%. Med de billigere entrepriseudgifter og den faldende rente har det medført at ydelsen på F5 lån uden afdrag ved gennemførelsen af tagudskiftning med knopskydning kræver en boligafgiftsstigning på 2 %, hvorimod at ydelsen på ren tagudskiftning forventes at ligge på 3%.

Der var flere 5. sals beboere, som på nuværende tidspunkt ikke har underskrevet tilbud om køb af kvm., som udtrykte interesse for knopskydning. Det blev præciseret at prisen er 1.000 kr pr. kvm frem til 1. august og herefter er prisen 2.500 kr. pr. kvm. Prisen bliver fremover fastsat på den ordinære generalforsamling. Det blev aftalt at der bliver udsendt yderligere materiale til 5. sals beboerne om muligheden for knopskydning. Byggeprocessen forventes at foregå 2012-2013 og indflytning for 5. sals beboerne forventes at ske ultimo 2013.

Andelshaveren skal forsat være indstillet sig på at skulle bruge omkring kr. 3.000 kr/m² til indretning af loftsarealet, da loftsarealet vil blive overgivet til andelshaveren som et rårum.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning: Forslaget havde følgende ordlyde:

"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."

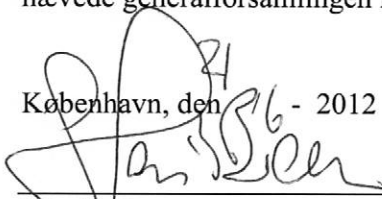
Endvidere ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at igangsætte projekt "knopskydning" ved en tilslutningsprocent ved køb af loftsareal på 26 % af det samlede loftsareal (341 m²). Såfremt dette salg ikke gennemføres, igangsættes projektet med indretning af loftsarealet ikke"

Der blev afgivet 54 stemmer i alt.

For forslaget stemte 53, 1 stemte imod, 0 stemte blankt. Forslaget var hermed foreløbigt vedtaget med overvældende majoritet.

Da der ikke var flere punkter på generalforsamlingen takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.20.

København, den 21/6 - 2012


Henrik Bræmer
Som dirigent

København, den 21/6 2012

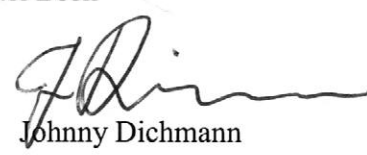

Formand Birgitte Rigmor Wuttke


Mikkel Holck

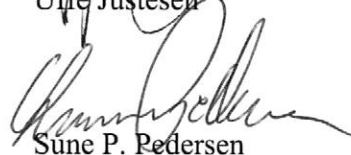

Michael Beck


Anne Hougaard


Uffe Justesen


Johnny Dichmann


Jeannet Olsen


Sune P. Pedersen