

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

A/B Østbanehus
Ejd.nr.: 1-613
Dato: 29. marts 2016

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Østbanehus

År 2016, den 29. marts kl. 18.00 i Hans Egedes Kirke, Vardegade 14, 2100 København Ø, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Østbanehus med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Orientering om Andels.net
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
5. Fastsættelse af pris for loftsarealer i henhold til vedtægtens § 10 stk. 6. Bestyrelsen foreslår uændret pris kr. 2.500 pr. kvm.
6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
7. Vedligeholdelse af ejendommen.
8. Forslag:
 - A. Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til at arrangere arbejdsdage i 2016
 - B. Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 15.2 tilføjes ”*udarbejdelse af nøgletalsoplysninger*”.
 - C. Forslag fra flere andelshavere om ny port
 - D. Forslag fra Jens Krabbe vedr. indkøb af fælles ladcykel.
 - E. Forslag fra Adan Svendsen og Anna Mikkelsen vedr. vedtægternes § 9 stk. 2
9. Valg af bestyrelse:
 - A. Valg af formand. Mikkel Holck er på valg.
 - B. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Uffe Justesen, Line Stutzer og Ulf Thorsen er på valg
 - C. Valg af 2 suppleanter. Ulf Thorsen og Hjalte Loof Hjerminde er på valg
10. Eventuelt

Der var 53/145 andelshavere repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Tilstede var desuden direktør Michael Tarding og administrator trainee Aleks Lazovic fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt revisor Jacob Hjort Petersen fra Chr. Mortensen Revisionsfirma.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der
Side 1 af 7

gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedr. punkt 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Michael Tarding valgt som dirigent og Aleks Lazovic som referent, hvilket blev godkendt af forsamlingen. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved indkaldelse udsendt 10. marts 2016. Der var dog kun mødt 28 andelshavere, og vedtægtens quorum-regel, som bestemmer at mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer skal være repræsenteret, var derfor ikke opfyldt. Årsagen var sandsynligvis, at der var uoverensstemmelse mellem klokkeslettet i indkaldelsen og klokkeslettet angivet i det opslag som var sat op i opgangene. Forsamlingen besluttede derfor at udskyde starten af generalforsamlingen indtil yderligere 2 andelshavere var mødt hvorefter generalforsamlingen blev genoptaget med en ændret rækkefølge af punkterne.

Omkring kl. 19:00 var mødt 46 andelshavere, og generalforsamlingen var herefter beslutningsdygtig på de punkter, hvor der skulle træffes beslutninger.

Herefter behandlede dagsordenens punkt 3: Orientering om Andels.net.

En repræsentant fra Andels.net orienterede om at foreningen overgår til Andels.net for levering af TV, telefoni og internet. Andels.net overtager leveringen pr. 1. juli 2016 og der udsendes orienteringsbrev til samtlige andelshavere. Det er frivilligt at tilmelde sig idet man dog skal være opmærksom på, at der ved tilmelding i perioden 15/6 til 30/6 vil være rabat på tilmeldingsgebyret.

Herefter behandlede dagsordenens punkt 4. Godkendelse af årsrapport og eventuelt revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten.

Revisor Jacob Hjort Petersen fra Chr. Mortensen Revisionsfirma gennemgik årsrapporten for 2015. Regnskabet viste et driftsresultat på kr. 5.990.425 – en forbedring på godt 1. mio. kr. i forhold til året før. Efter fradrag af finansielle poster, blev årets resultat et overskud på kr. 710.991.

Resultatet er påvirket af, at der i regnskabsåret er foretaget den låneomlægning, som blev besluttet på sidste års generalforsamling. Da det lån som blev indfriet i forbindelse med låneomlægningen var et kontantlån, hvor obligationsrestgælden er højere end kontantrestgælden, medførte låneomlægningen, at det samlede kurstab på det opsagte lån, er udgiftsføres i regnskabsåret.

Der udspandt sig en debat om hvor fordelagtig låneomlægningen havde været for foreningen, og bestyrelsen blev opfordret til, ved eventuel fremtidige låneomlægninger, at anvende professionel bistand fra eksempelvis foreningens revisor.

Revisor gennemgik herefter andelsværdiberegningen. Bestyrelsen har i regnskabet foreslået, at der hensættes 2½ mio. kr. til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen, hvilke tillader en

andelsværdi på 21,14 – en stigning fra sidste års andelsværdi på 19,09.

Årsrapporten for 2015 blev herefter enstemmigt godkendt inklusive en andelsværdi på 21,14.

Herefter behandlede dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var udsendt med indkaldelsen. Der var ingen kommentarer til beretningen.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Vedr. punkt 5. Fastsættelse af pris for loftsarealer i henhold til vedtægtens § 10 stk. 6

Dirigenten præsenterede kort punktet, og oplyste at bestyrelsen indstillede, at prisen for loftsarealerne kr. 2.500 pr. kvm. forblev uændret.

Der var blandt andelshaverne i forsamlingen flere holdninger til, om prisen skulle sættes højere eller lavere.

Efter debat forekom 3 forslag til pris

- a) 3.000,- kr. / m²
- b) 2.500,- kr. / m²
- c) 1.500,- kr. / m²

Dirigenten satte herefter spørgsmålet til afstemning i ovennævnte rækkefølge, og resultatet blev, at prisen for loftsarealer i henhold til vedtægtens § 10 stk. 6 frem til næste ordinære generalforsamling er **1.500,- kr. / m²**.

Vedr. punkt 6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016, som var baseret på uændret boligafgift og almindelig fremskrivning af udgifterne. Under posten Planlagt vedligeholdelse var afsat 1.100.000 kr. idet bestyrelsen forventede at gennemføre de i beretningen beskrevne arbejder, herunder færdiggørelse af renoveringen af porten og facade og vinduesvedligeholdelse.

Budgettet viser et likviditetsmæssigt underskud, efter betaling af afdrag på prioritetsgælden, på 116.829 kr. Underskuddet finansieres via foreningens likvide midler.

Budgettet blev herefter godkendt enstemmigt.

Vedr. punkt 7. Vedligeholdelse af ejendommen

Bestyrelsens tanker omkring vedligeholdelse af ejendommen var diskuteret dels under beretningen og dels under forelæggelse af budgettet.

.

Vedr. punkt 8. Forslag.

A: Bemyndigelse til at arrangere arbejdsdage i 2016

Forslaget lød således: ”Bestyrelsen får bemyndigelse til at arrangere og indkalde til arbejdsdage efter samme princip som sidste år. Således vil der blive afholdt 2 arbejdsdage fordelt over 2 weekender. Dette skulle gerne give andelshaverne bedre mulighed for at deltage på i hvert fald én af dagene. Man er som andelshaver selvfølgelig også velkommen til at møde op begge dage. De 2 dage vil blive meldt ud på generalforsamlingen og selvfølgelig også fremgå af den indkaldelse der udsendes senest 4 uger før afholdelse.

Opgaverne vil først endeligt fremgå af indkaldelsen til arbejdsdagen. Andelshavere som ikke deltager vil kunne opkræves i alt 500,- Kr. i tillæg til boligafgiften i overensstemmelse med vdtægternes § 8 stk. 4.”

Arbejdsdagen vil blive placeret den 21. maj henholdsvis den 29. maj

Der var fra forsamlingen opbakning til forslaget, idet bestyrelsen dog blev opfordret til at udvise almindelig rimelighed og sund dømmekraft, ved afgørelsen af, om andelshavere, der af forskellige årsager ikke kan deltage i arbejdsdagene, skulle pålægges afgiften på 500,- kr.

Forslag B: Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens §15.2 tilføjes ”udarbejdelse af nøgletalsoplysninger”.

Nuværende ordlyd:

”Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til bevarelse af forespørgsler fra ejendomsmæglere m.v. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.”

Foreslået ordlyd:

”Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til **udarbejdelse af nøgletalsoplysninger**, forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til bevarelse af forespørgsler fra ejendomsmæglere m.v. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.”

Dirigenten oplyste, at forslaget var blevet vedtaget med mere end 2/3 af de andelshavere der var til stede på sidste års generalforsamling, men da under 2/3 af foreningens medlemmer havde været tilstede, var forslaget kun foreløbigt vedtaget. Forslaget vil kunne endeligt vedtages, hvis mere end 2/3 af de nu tilstedeværende medlemmer stemte for forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og da mere end 2/3 af deltagerne stemte for, var forslaget hermed endeligt vedtaget. De opdaterede vedtægter vedlægges referatet.

Forslag C: Ny port ind til gården.

”En række andelshavere søger generalforsamlingen om et rammebeløb på kr. 100.000 til anskaffelse og montering af ny gadeport ind til gården.

Den efterfølgende debat om forslaget viste, at der er en general utilfredshed med den nuværende port, først og fremmest på grund af støj når porten lukker. Der var derfor også udbredt tilslutning til at problemet skal løses. Dog var holdning i forsamlingen, at det er bestyrelsen og ikke enkelte andelshavere, der skal tegne foreningen når der skal foretages indkøb i denne beløbsstørrelse.

En enig forsamling, og med bestyrelsens billigelse, vedtog derfor følgende beslutning:

Bestyrelsen pålægges, inden for en udgiftsramme på op til ca. 100.000 kr., at løse det eksisterende problem med porten – enten ved forandringer af den eksisterende port, eller ved indkøb og montering af ny port.

Forslag D: Forslag om indkøb af fælles ladcykel.

En andelshaver stiller forslag om, at foreningen indkøber ladcykel, som skal kunne udlånes til enhver beboer mod et symbolsk beløb på 20.- kr. pr. gang.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag E: Forslag om indsættelse af nyt afsnit 9.2 i vedtægten om vedligeholdelsen af afløbsrør.

Forslaget har følgende ordlyd:

”(9.2) Boligforeningens andelshavere har ikke vedligeholdelsespligten ved skader med udsivning af vand i skjulte rør i gulve mellem etageadskillelser eller for synlige rør hos underbo samt i kældere, uanset om det er andelshaverens afløbsvand, der passerer gennem rørene. Sker sådanne skader, afholdes udgifterne til udbedring af andelsboligforeningen.”

Der var generelt enighed i forsamlingen om, at den enkelte andelshaver ikke har mulighed for at tilse vedligeholdelsesstanden på egne afløbsrør, i den udstrækning disse er skjulte eller eksempelvis sidder i underboens lejlighed. Samtidig kan udgiften for den enkelte andelshaver være ganske stor, hvis der sker skader som følge af eksempelvis gennemtæring af disse rør. Formålet med forslaget var, at flytte disse eventuelle udgifter fra den enkelte andelshaver og over på foreningen, og dermed gøre disse udgifter kollektive.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte. Da imidlertid under 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, var forslaget kun foreløbigt vedtaget. For at forslaget skal vedtages endeligt, skal det vedtages med mere end 2/3 på en efterfølgende generalforsamling.

Vedr. punkt 9. Valg til bestyrelsen

A: Valg af formand. Mikkel Holck var på valg. Mikkel Holck, der var blevet forhindret i at møde på generalforsamlingen, havde givet tilsagn om at han accepterede genvalg. Da ingen anden kandiderede til posten, blev Mikkel Holck genvalgt uden modkandidater.

B: Valg af bestyrelsesmedlemmer. Uffe Justesen, Line Stützer og Ulf Thomsen var på valg. Alle 3 blev genvalgt for 2 år.

C: Valg af 2 suppleanter. Tilde Ransborg og Jens Krabbe.

Alle blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Navn	Adresse	Post	På valg
Mikkel Holck	Ringkøbinggade 7, 2. th.	Formand	2018
Michael Beck	Middelfartgade 18, 5. tv.	Medlem	2017
Uffe Justesen	Middelfartgade 18, 3. tv.	Medlem	2018
Birgit Djurhuus	Ringkøbinggade 9, 1. th.	Medlem	2017
Line Stützer	Ringkøbinggade 15, st. th.	Medlem	2018
Ulf Thorsen	Middelfastgade 14 3. tv.	Medlem	2018
Hjalte Loof Hjerminde	Ringkøbinggade 9, 5. th.	Medlem	2017
Maria Svensson	Ringkøbinggade 9, 4. th.	Medlem	2017
Tilde Randsborg	Ringkøbinggade 11 st.th.	1. Suppleant	2017
Jens Krabbe	Holstebrogade 12 2.	2. Suppleant	2017

Vedr. punkt 9. Eventuelt

- Der blev spurgt, om bestyrelsen ville indkalde til ekstraordinær generalforsamling, for at få ændringen af vedtægtens § 9 stk. 2 gennemført hurtigst muligt. Bestyrelsen afviste at ville indkalde alene af den grund, men oplyste at den af andre grund overvejede en generalforsamling inden for kort tid.
- Fra flere andelshavere blev der udtrykt tak til bestyrelsen for det store arbejde som udføres.
- Der blev opfordret til, at interesserede andelshavere melder sig til gårdudvalget.
- En opfordring til, at alle er opmærksom på, at man ikke efterlader sig affald.
- Spørgsmålet om udlejning gennem eksempelvis AirBnB blev bragt op. Bestyrelsen undersøger spørgsmålet og vil overveje hvorledes foreningen bør forholde sig til spørgsmålet.
- En andelshaver gjorde opmærksom på, at elevatorerne, en gang imellem, sætter sig fast. Bestyrelsen vil se på problemet.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

København, den 29. marts 2015
Underskrevet ved digital signatur

Dirigent og referent:
Michael Tarding

Bestyrelsen:
Formand Mikkel Holck
Michael Beck
Uffe Justesen
Birgit Djurhuus
Line Stützer
Ulf Thorsen
Hjalte Loof Hjerminde
Maria Svensson

Bilag: Bestyrelsens beretning

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Tarding

dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

IP: 89.186.174.109

17-05-2016 kl. 14:32:22 UTC

NEM ID 

Maria Strømgaard Svensson

bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-724576352739

IP: 80.62.117.119

17-05-2016 kl. 14:36:19 UTC

NEM ID 

Uffe Eeg Justesen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-484859294982

IP: 87.72.120.126

17-05-2016 kl. 14:40:35 UTC

NEM ID 

Mikkel Søndergaard Holck

bestyrelsesformand

På vegne af: AB Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-685173630467

IP: 212.93.55.36

18-05-2016 kl. 05:56:27 UTC

NEM ID 

Michael Bjørn Beck

bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-102236488467

IP: 87.72.120.49

19-05-2016 kl. 12:09:25 UTC

NEM ID 

Line Nielsen Stützer

bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-303194053938

IP: 152.115.53.50

20-05-2016 kl. 14:46:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G62DE-T222D-CLFD8-2UL36-4J3AS-A42P0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**