



A/B Østbanehus

REFERAT

Andelsboligforeningen afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 22. oktober 2020 på Vibehus Skole, Kertemindegade 10 (indgang C), med følgende dagsorden:

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Gennemgang af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om evt. ændring af boligafgift.
5. Fastsættelse af opkrævning for manglende deltagelse ved fælles arbejdsdage.
6. Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling d. 13/11-2019.
7. Eksklusion af andelshaver i Østbanegade 175, 5 tv.
8. Forslag.
 - Forslag a. Søge om mandat til at omlægge lån v/ Preben Løth, Boligexperten (Bilag 2)
 - Forslag b. Renovering af de resterende 13 opgange v/Birgit Djurhuus.
Bestyrelsen har fået gennemført renovering af prøveopgang på Ringkøbinggade 15. Erfaringen fra denne opgang gør at bestyrelsen nu ønsker at stille forslag om at renovere de øvrige 13 opgange, med Bent Flemming som tilsynsførende, samlet budgetpris på kr. 4.500.000. Finansieringen skal ske via foreningens likviditet.
 - Forslag c. Vedtægtsændring, §10.6 Forandringer og § 13 Overdragelse v/ Jeppe Holt (Bilag 3)
 - Forslag d. Vedtægtsændring, § 14.6 Pris v/Jeppe Holt (Bilag 3)
 - Forslagene e. Forslag om klatrestativ i gården v/Silja Kej Diemer, Østbanegade 177, 5 th og forslag om gyngestativ med rutsjebane v/Rasmus Remvig, Holstebrogade 10, 5, t.h. (Bilag 4a og 4b)
 - Forslag f. Søge om penge til indkøb af hjertestarter v/ Sara Eriksen (Bilag 5)
 - Forslag g. Forslag om halvtag til ladvyler v/ Peter Kjær Kristensen. (Bilag 6)
9. Valg af bestyrelse.
10. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 63 andele, heraf 13 ved fuldmagt, ud af foreningens 155 andele.

Preben Løth og Pamela Jacobsen fra Boligexperten Administration A/S var mødt samt Jeppe Holt og Peter Christian Kierkegaard fra KLAR Advokater og Jacob Hjort fra KrestonCM.

Formand Birgitte Wuttke bød velkommen og præsenterede den nuværende bestyrelse samt øvrige eksterne deltagere.

1. Valg af dirigent og referent.

Peter Christian Kierkegaard blev valgt som dirigent og Pamela Jacobsen som referent. Ingen andre blev bragt i forslag. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, jf. Østbanehus vedtægter og godkendte dagsordenen, dog kunne

bestemmelsen om at afholde generalforsamlingen inden april ikke overholdes på grund af Covid-19.

Forsamlingen var beslutningsdygtig, da mere end 1/5 af foreningens medlemmer var repræsenteret, for så vidt angår simpelt flertal.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

En andelshaver mente, at der manglede information om de to eksklusionssager, som foreningen havde anlagt mod to andelshavere, samt om de to verserende sager, som to par andelshavere havde anlagt mod AB Østbanehus. Der blev informeret om, at dette ville blive behandlet under punkt 6.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Gennemgang af årsrapport og revsionsberetning samt godkendelse.

Revisor Jacob Hjort gennemgik andelsboligforeningens årsregnskab for 2019 og bemærkede, at revisionen igen i år ikke havde givet anledning til forbehold. Samtidig blev bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen" gennemgået.

Regnskabet viste et overskud før afdrag på kr. 2.372.085 og efter afdrag på kr. 1.141.715. Hertil blev tillagt værdi for solgte andele på kr. 1.443.925.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 25,9200 pr. andelsindskud.

En andelshaver havde spørgsmål til hensættelse i regnskabet, hvor bestyrelsens indstilling var at hensætte stigningen i valuarvurderingen og fastholde andelskronen på samme niveau som sidste år

Regnskabet fra 2019 og andelskrone på 25,9200 blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om evt. ændring af boligafgift.

Revisor Jacob Hjort gennemgik andelsboligforeningens budget for år 2020 med en uændret boligafgift.

Der var et enkelt spørgsmål til de budgetterede udgifter til juridisk bistand, og om man alternativt kunne søge juridisk hjælp hos ABF til de sager, der var anlagt mod foreningen. Bestyrelsen svarede, at man havde undersøgt mulighederne hos ABF, men at ABF ikke kunne bistå i de verserende retssager.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Fastsættelse af opkrævnig for manglende deltagelse ved fælles arbejdsdage.

Bestyrelsen foreslog at fastholde gebyret på kr. 500,00 og dette blev godkendt af generalforsamlingen.

6. Opfølgning af ekstraordinær generalforsamling den 13.11.2019.

Andelsboligforeningens advokat Jeppe Holt gennemgik status på de beslutninger, der blev taget på den ekstraordinære generalforsamling den 13.11.2019.

Jeppe Holt redegjorde for samarbejdet med bestyrelsen om at implementere de vedtagne forslag, herunder at andelsboligforeningen fremadrettet forestår en standardindretning af loftsarealer. Loftsarealer kan efter bestyrelsens foreløbige erfaring sælges til fuld andelskrone.

I bestyrelsens beretning er generalforsamlingens beslutninger gengivet. Disse beslutninger har tilsyneladende udløst to retssager mod andelsboligforeningen. Sagerne handler efter de nedlagte påstande om, at de sagsøgende andelshavere kræver at kunne knopskyde. Det har andelsboligforeningen ikke bestridt. Sagerne handler ikke om, hvorvidt knopskydende andelshaver har en langt større andel af foreningens formue end købesummen for loftsarealer. Den ene retssag er som prøvesag for begge sager berammet til maj i det nye år.

Derudover er der 2 eksklusionssager i gang, den ene havde en andelshavers advokat bedt om at få behandlet på generalforsamlingen. Denne blev behandlet under punkt 7, den andet vil blive afgjort af retten.

En andelshaver spurgte til tidshorizonten på sagerne, og Jeppe Holt informerede om at den ene eksklusionssag var berammet til januar 2021 og den anden til februar 2021.

En andelshaver spurgte til, om der var sendt påkrav i forbindelse med eksklusionen og det svarede advokaten bekræftende på i forhold til den eksklusionssag, der ikke behandles af generalforsamlingen, mens der ikke forud for første eksklusionsmeddelelse i sagen, der behandles af generalforsamlingen under pkt. 7, var sendt forudgående påkrav. Pågældende havde imidlertid fortsat med at bryde vedtægterne, hvorfor der for en sikkerheds skyld var sendt endnu to eksklusionsmeddelelser.

7. Eksklusion af andelshaver i Østbanegade 175, 5.tv.

Andelshavers advokat havde bedt om at beslutningen om eksklusion blev behandlet på generalforsamlingen og meldt sin deltagelse. Advokaten mødte imidlertid ikke op. I stedet havde andelshaver forberedt sin præsentation af sagen.

Andelshaver præsenterede sig og informerede om, at hun i 2015 købte andelen under løfte om at købe loftareal. I 2017 overdrog andelsboligforeningen loftarealet til andelshaver. Hun mente ikke, at loftsarealer var færdiggjort og beboeligt. Andelshaver

udlejede fra sommeren 2019 lejligheden til sin samlevers søn, da hun mente, at det inddragede tagareal ikke kunne bebos af andelshaver, dennes børn og ny samlever. Andelshavers ønske er, at man skal koncentrere sig om sagen om loftkøbets lovlighed og frafalde eksklusionen.

Advokat Jeppe Holt fremlagde sagen fra foreningens side, hvor man havde undersøgt beboelsesforhold og konstateret, at andelshaver aldrig har beboet lejligheden, men boet på andre adresser Gentofte med sine børn og først tidligere mand i Lyngby og fra 2017 med en ny samlever i Lyngby.

Loftrummet er overdraget færdiggjort med en mindre mangel, som andelshaver har fået tilbudt et mindre nedslag på i prisen for selv at udbedre. Det er også konstateret, at loftrummet dagligt bliver brugt, hvorfor det må formodes at kunne bebos. Bestyrelsen og tidligere administrator har flere gange forsøgt at komme i forbindelse med andelshaver, for at sikre afslutningen af etablering af loftrummet, men der blev ikke svaret på disse henvendelser. Da vedtægtens bestemmelser om bopælspligt og begrænset ret til fremleje er tydelige, kunne bestyrelsen ikke gøre andet end at ekskludere, når andelshaveren aldrig havde beboet andelslejligheden og ikke havde ret til fremleje.

Flere andelshavere ønskede ordet efter sagens fremlægning og kommenterede følgende:

- Det var en ubehagelig sag for generalforsamlingen at høre og skulle tage beslutning omkring, men at det så ud til at andelshaver havde et ønske om at bo i andelsboligforeningen.
- Hvis man har boet i lejligheden, burde det være nemt at fremvise en bopælsattest og hvis ikke det kunne ske, var man enig med bestyrelsen i dens beslutning.
- Der blev spurgt til om der havde været forsøg på at mediere i sagen.
- Hvorfor skulle der ventes så lang tid på bestyrelsen i forhold til istandsættelse af loftarealet.

Advokat Jeppe Holt svarede først på ovenstående kommentarer. Andelshaveren havde aldrig tilmeldt sig andelslejligheden i Folkeregistret, hvilket var ubestridt. Mediering havde ikke været en mulighed, da andelshaver fuldstændig havde tilsidesat reglerne om beboelse og fremleje, og at der derfor ikke var noget at mediere om.

Afslutningsvis fik andelshaver ordet. Andelshaver mente ikke at have fået rykker eller påkrav fra bestyrelsen, men mente selv at have rykket bestyrelsen for færdiggørelse. På grund af personlige problemer var der ikke blevet flyttet folkeregisteradresse. Og at lejereren i lejligheden var barn af hendes nuværende samler og boede i lejligheden midlertidigt.

Der blev bedt om skriftlig afstemning, og dirigenten gjorde klart, at et ja betød at man støttede bestyrelsens beslutning og et nej var imod eksklusionen og derved imod bestyrelsens beslutning.

Ved afstemning blev sammentællingen følgende:

Ja = 36

Nej = 21

Blank = 4

8. Forslag.

Forslag a. Søge om mandat til at omlægge lån ved Preben Løth, Boligexperten. Preben gennemgik de to lån, der kunne omlægges, Lån 1, som havde en restgæld på ca. kr. 16.300.000 og en restløbe tid på 15 år og lån 2, som var et F10 lån med en restgæld på 74.771.000 og afdragsfrit til 1.4.2021.

Lån 1 ønskede man generalforsamlingens godkendelse til at omlægge til et nyt fastforrentet lån med afdrag og ny 30 års løbetid.

Lån 2 ønskede man generalforsamlingens godkendelse til at omlægge til et nyt fastforrentet lån 'FlexLife' med ny 30 års løbetid.

Bemyndigelsen til omlægningen og bemyndigelsen til at hjemtage FlexLife med mulighed for afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb, blev enstemmigt godkendt. Der er efter foreningens valg mulighed for løbende at nedbringe lånet i løbetiden.

Forslag b. Bestyrelsesmedlem Birgit Djurhuus fremlagde forslaget om renovering af de resterende 13 opgange til en samlet budgetpris på kr. 4.500.000. Finansiering foreslås ske via foreningens likviditet.

Der var forskellige kommentarer til valget af farve i opgangen, hvor bestyrelsen havde fulgt arkitektens anbefalinger. Hvis man ønskede at have indflydelse på valget af farve, kunne dette meldes ind til bestyrelsen.

Forslaget blev herefter enstemmigt godkendt.

Forslag c og d. Advokat Jeppe Holt gennemgik forslag til vedtægtsændringerne i § 10, stk. 6 samt § 13 og § 14, stk. 6. Ændringerne er vedlagt nærværende referat.

Ved skriftlig afstemning om § 10, stk. 6, stemte 47 ja, 6 stemte imod og 4 stemte blankt, hvorfor forslaget var foreløbigt vedtaget.

Ved skriftlig afstemning om § 13, stemte 47 ja, 6 stemte imod og 4 stemte blankt, hvorfor forslaget var foreløbigt vedtaget.

Ved skriftlig afstemning om § 14, stk. 6, stemte 45 ja, 8 stemte imod og 4 stemte blankt, hvorfor forslaget var foreløbigt vedtaget.

Forslag e. I stedet for at tage en endelig beslutning om enten det ene eller andet legestativ, ønskede forslagsstillerne i stedet sammen at undersøge markedet yderligere og fik fra generalforsamlingen godkendt en budgetramme på kr. 100.000, som dog først endelig kan besluttes på en kommende generalforsamling.

Forslag f. Forslaget om hjertestarter, som skulle opstilles ude på gaden, blev debatteret og fik stort flertal ved håndsoprækning.

Forslag g. Forslaget om halvtag trak forslagsstiller tilbage, men forslag om indvendig portknap, for at kunne åbne porten uden chip, blev sat til afstemning ved håndsoprækning og fik stort flertal.

9. Valg af bestyrelse.

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesposten for Anders Dencker (udtrådt), Sara Eriksen og Ulf Thorsen. Sara og Ulf var villig til genvalg og blev begge valgt. Mette Kjær Ovesen stillede op som suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Birgitte Wuttke – formand	på valg i 2021
Birgit Djurhuus	på valg i 2021
Dorte Jakobsen	på valg i 2021
Karen Dickson	på valg i 2021
Tilde Randsborg	på valg i 2021
Sara Eriksen	på valg i 2022
Ulf Thorsen	på valg i 2022
Mette Kjær Ovesen	på valg i 2021

10. Eventuelt.

Der var ikke emner der blev drøftet under eventuelt.

Dirigenten takkede for god ro orden, og hævede mødet kl. 22.10.

Referatet underskrives digitalt, se dokumentation vedlagt nærværende referat.

Efterskrift

Bestyrelsen fremhæver, at det er forslagene til vedtægtsændringer henholdsvis tilføjelser angivet i indkaldelsen af 7. oktober 2020, der blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 22. oktober 2020.

På generalforsamlingen den 22. oktober 2020 blev forslagene til vedtægtsændringerne uddelt i fysisk form med en sammenligning (mark-up) af de foreslåede ændringer i forhold til de gældende vedtægtsbestemmelser. Dette skulle anskueliggøre ændringer og tilføjelser, der skulle stemmes om.

Materialet, der blev uddelt, indeholdt desværre mindre afvigelser i forhold til forslag til vedtægtsændringerne angivet i indkaldelsen.

Såfremt de to forslag til vedtægtsændringer og tilføjelser sammenholdes, er afvigelseerne følgende:

Vedtægtsændring § 10, stk. 6:

Ordlyden i vedtægtsforslaget i indkaldelsen lød som følgende:

"dvs. etablerer gulv, vægge, døre og varme og el-installationer, ligesom foreningen etablerer gennemføring af etageadskillelse og etablerer trappe mellem etagerne.

...

Særindretning ud over standardindretning henholdsvis ændring af standardindretning bekostes og udføres efter overtagelsesdagen af den knopkydende andelshaver..."

...

Andelshaveren betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal beregnet fra overtagelsesdagen af loftsarealet, der fastlægges som det tidspunkt, hvor loftsarealet er udført med standardindretning uden væsentlige mangler, og hvor loftsarealet lovligt kan anvendes til beboelse."

Vedtægtsforslaget i det uddelte materialer lød som følgende med understregede tilføjelser henholdsvis overstregede afvigelser:

"dvs. etablerer gulv, vægge, døre og sædvanlige vand-, varme og el-installationer, ligesom foreningen etablerer gennemføring af etageadskillelse og etablerer trappe mellem etagerne."

...

Særindretning ud over standardindretning henholdsvis ændring af standardindretning bekostes og udføres ~~efter overtagelsesdagen~~ af den knopkydende andelshaver efter forudgående skriftlig godkendelse af bestyrelsen.

...

Andelshaveren, der har fået bestyrelsens accept til at udvide sin andelslejlighed ved at inddrage det overliggende loftsareal, skal betale almindelig boligafgift af det inddragede areal beregnet fra overtagelsesdagen, der fastlægges som det tidspunkt, hvor loftsarealet er udført med standardindretning uden væsentlige mangler, og hvor loftsarealet lovligt kan anvendes til beboelse"

Vedtægtsændring § 13:

Vedtægtsforslaget i indkaldelsen lød som følgende:

"Stk. 1. "Hvis bestyrelsen nægter at godkende vedkommende, der indstilles, skal bestyrelsen give en skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles."

Stk. 2, C: For så vidt angår en andelshavers overtagelse af en andel med eksklusiv brugsret til en andelslejlighed på 5. sal, er det en forudsætning, at den potentielle andelshaver giver skriftligt og ubetinget tilsagn om at ville "knopskyde" med det overliggende loftsetageareal, såfremt dette er muligt, jf. vedtægternes § 10, stk. 6. Det er således ikke tilladt at erhverve henholdsvis overtage en andel med brugsret til en ledig andelslejlighed på 5. sal med det formål at foretage sammenlægning med en anden nærliggende 5. sals-andelslejlighed, herunder at foretage sammenlægning med en andelslejlighed beliggende under 5. salen, medmindre bestyrelsen efter anmodning giver skriftligt samtykke til en sådan sammenlægning."

Vedtægtsforslaget i det uddelte materiale lød som følgende med understregede tilføjelser henholdsvis overstregede afvigelser::

"Stk. 1. "Hvis bestyrelsen nægter at godkende vedkommende, der indstilles, skal bestyrelsen give en skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles."

Stk. 2, C: For så vidt angår ~~en andelshavers~~ overtagelse af en andel med eksklusiv brugsret til en andelslejlighed på 5. sal, er det en betingelse, at den potentielle andelshaver giver ubetinget tilsagn om at ville "knopskyde" med overliggende loftsetageareal, hvis dette er muligt, jf. vedtægternes § 10, stk. 6. Det er således ikke muligt at erhverve henholdsvis overtage en andel med brugsret til en ledig andelslejlighed på 5. sal med det formål at foretage sammenlægning med en anden nærliggende andelslejlighed beliggende på 5. sal, herunder at foretage sammenlægning med en andelslejlighed beliggende under 5. salen idet adgangen til at foretage "knopskydning" ønskes anvendt, medmindre bestyrelsen efter anmodning giver skriftligt samtykke til sammenlægningen."

Såfremt der måtte være andelshavere, der ud fra ovenstående afvigelser, ønsker vedtægtsændringerne behandlet på endnu en generalforsamling ud over den forestående ekstraordinære generalforsamling, hvor forslagene skulle vedtages for anden gang, bedes dette meddelt administrator, Pamela Jacobsen, pamela@boligexperten.dk.

Bestyrelsens beretning

Siden sidste generalforsamling 1. april 2019

Indledning

På grund af Covid-19, som brød ud i marts 2020, har det ikke været muligt at samles til generalforsamling før nu, og vi regner med jeres samarbejde, så vi kan gennemføre aftenen på forsvarlig vis og efter sundhedsmyndighedernes anvisninger. Der er kun plads til en person pr. lejlighed og bestyrelsen skal have besked på, hvem der kommer, så vi evt. kan udvide med et tilstødende lokale. Man skal blive siddende under generalforsamlingen og man må ikke råbe og dermed sprede spytpartikler. Hvis man er forhindret i at komme, bedes man sende en udfyldt fuldmagt.

Årets bestyrelsesarbejde har været præget af fokus på arbejde til glæde for hele foreningen.

Vi har søsat projekter, som vi mener er langsigtede og til gavn for alle i det daglige.

Det skal ikke være en hemmelighed at knopskydningsdelen af tagprojektet, dvs. når en 5. sals beboer tilkøber loftareal over sin lejlighed, har fyldt meget.

Projektet har hidtil været håndteret på en utilsigtet og uheldig måde, så nogle få 5. salsbeboere har fået en større del af foreningens formue, end de har betalt for. Derfor afholdt vi en ekstraordinær generalforsamling d.13. november, som advokat Jeppe Holt følger op på. Jævnfør pkt.6.

Vi arbejder stadig på at rette op på konsekvenserne, som den skæve fordeling af loftarealerne har medført og samtidigt bevare andelsforeningen som en samlet gruppe.

Vores pejlemærke i bestyrelsen er at arbejde for de som bor i foreningen.

Ekstraordinær generalforsamling

Den 13. november 2019 afholdt foreningen en ekstraordinær generalforsamling foranlediget af de førømtalte dispositioner, som vi blev gjort opmærksom på gennem advokat Jeppe Holt.

Bestyrelsen formulerede og opstillede i samarbejde med Jeppe Holt syv punkter, som alle blev vedtaget af generalforsamlingen med mellem 64 til 70 stemmer ud af 89 mulige. Knopskyderne havde også stillet forslag, men de blev ikke vedtaget.

Bestyrelsens fremsatte syv forslag.

1. Sælge kvadratmeter på loftet til gældende andelskrone, præcis som de øvrige kvadratmeter.
2. Andelsforeningen bekoster en standardindretning, så andelsforeningen ejer den faste indretning, som dermed kan indgå i bygningens værdi.
3. Bestyrelsen har bemyndigelse til at udarbejde en ny købskontrakt/allonge

4. Andelsværdien for de oprindelige og allerede ibrugtagne loftarealer sælges for købsprisen plus en merpris, der udgøres af en forholdsmæssig udvikling, fra købs- til salgstidspunkt. Beløbet fra salgspris til gældende andelskrone tilfalder foreningen.
5. Salgsprisen for de oprindelige og allerede ibrugtagne loftarealer udgøres af den andelsværdi, som er beskrevet under pkt. 4. Hertil kommer en tilskrivning af værdi, som udregnes for den nagelfaste indretning, på baggrund af kvitteringer og/eller prissat af Topdahl, det vurderingsfirma, som foreningen bruger til vurderingsrapporter.
6. Retskravet til Svend Westergaards Ejendomsadministration, for allerede handlede loftarealer, dvs. loftarealer handlet til fuld andelskrone, overgår til foreningen, som sender samlet retskrav for de relevante fire lejligheder til Svend Westergaards Ejendomsadministration.
7. Skifte administrator

Efterfølgende er følgende sket:

1. Vi er i gang med at sælge loftarealet over Middelfartgade 14, 5. tv til fuld andelskrone. Vi har fundet interesserede købere fra den interne interesselisten. Boligafgift for loftarealet betales først, når loftet står klar. Her mangler vi kommunens tilladelse.
2. Vi har udarbejdet en standardindretning af loftarealet over Middelfartgade 14, 5. tv., som foreningen bekoster, så indretningen derved ejes af foreningen.
3. Ny købskontrakt/allonge er udarbejdet og det første loftareal er solgt på nye betingelser, dvs. man får ikke mere, end man har betalt for. Se også forslag 4.

En gruppe knopskydere delte materiale ud d 17/12-19 til alle lejligheder, for at fremme deres egen sag bl.a. med krav om at advokater fra ABF skulle behandle sagen, og et postulat om at det vedtagne på den ekstraordinære generalforsamling er ulovligt.

Advokat Jeppe Holts arbejde ligger frit tilgængeligt på vores hjemmeside. Se indkaldelse og referat fra 13/11-2019.

Ved salg af Middelfartgade 14, 5.tv med loft, vil foreningen tjene en anseelig sum og standardindretningen, som foreningen herefter ejer, vil øge foreningens værdi, i modsætning til tidligere, hvor foreningen satte penge til ved salg og ikke ejede det faste inventar.

Bestyrelsen arbejder videre efter, hvad flertallet på generalforsamlingen besluttede.

4. Jeppe Holt arbejder på at kunne afslutte forhandling om pris for fast indretning på loftarealet, så der kan udarbejdes en allonge for ethvert beboet loftareal.

5. To ud af de fire andelshavere, der har erhvervet andele med allerede knopskudte lejligheder, der allerede er handlet, har overdraget overpriskrav mod sælger og Svend Westergaard til foreningen.
6. Vi har fra d. 1. april fået ny administrator, Boligexperten v/Preben Løth. Vores daglige administrator er Pamela Jacobsen. pamela@boligexperten.dk Mellem kl. 10-14 tlf. 4422 9759

Yderligere opdatering på de syv punkter står Jeppe Holt for på den kommende generalforsamling.

Vicevært

Foreningens vicevært, Bent Flemming havde 10års jubilæum i maj 2019.

Foreningen gav Bent Flemming et gavekort på et weekendophold og vi håber at Bent Flemming bliver her de næste 10 år!

Genåbning af afsluttede projekter

Vinduesoverliggerne og enkelte vinduer blev udskiftet på hjørnet af Ringkøbinggade og Østbanegade i 2017/18. Efter en del beboerhenvendelser pga. af problemer med at åbne vinduer i nogle af lejlighederne, kontaktede vi det rådgivende ingeniørfirma, EKJ, der havde udført opgaven. De mente at opgaven var udført korrekt og at problemer med at åbne nogle af vinduerne, skyldtes problemer med vindueshængslerne. Bestyrelsen bad om endnu en vurdering fra rådgivningsfirmaet, Emcon, der konkluderede at det efter al sandsynlighed er vinduesrammerne der er skæve.

Problemet med at åbne vinduer i nogle af lejlighederne løses ved at udskifte dem, det er sat i gang.

Foreningen hentede også hjælp fra Emcon og KLAR Advokater i forbindelse med maling af alle vinduer i en årrække frem til 2019. Bestyrelsen fik mange klager over arbejdet. Malerne fortsatte arbejdet ind i november 2019.

Brdr. Lauridsen, der forestod arbejdet, forklarede at de havde sagt til bestyrelsen at vinduerne skulle udskiftes og ikke males. Det har desværre ikke været muligt at få bekræftet. Bestyrelsen har besluttet helt at stoppe maling af vinduer som et vedligeholdelsestiltag og i stedet følge EKJs anbefaling, at lade vinduerne være indtil de skal udskiftes.

Ulovlig fremleje og udlejning gennem Airb&b

Bestyrelsen har kæmpet en kamp for at få ulovlige fremlejere ud af busken og gøre fremlejeforholdene lovlige med kontrakter. I vedtægterne § 11 er der bestemte regler for fremleje og de skal følges. Vi har også nogle andelshavere, der har udlejet igennem Airb&b, som ifølge vores vedtægter er ulovligt. Forslag om korttidsudlejning blev ikke vedtaget på generalforsamlingen d. 3. april 2017. Her håber vi også at vi er ved at have bragt forholdene i orden.

Hjemmeside

I det forgangne år har vi fået lavet en hjemmeside gennem ABF, hvor man nederst på forsiden kan finde ABF-nyheder og -aktiviteter.

Hjemmesiden har vi lavet som et opslagsværk, med årshjul, regler, referater mv. og generelle nyheder til andelshaverne.

Hjemmesiden www.ostbanehus.dk er umiddelbar tilgængelig uden adgangskode.

Vaskeri

Bestyrelsen besluttede at lukke vaskeriet kl. 22, fordi der var så mange støjgener, også efter midnat. Det har været en ren succes.

Henstilling af effekter på fællesarealer

Af hensyn til brandfare og flugtveje, må der ikke stilles effekter i opgange, kælderhalse eller kældergange. Heller ikke uden for hoveddøre, selv om det måske er fristende. Vi har sammen med vores vicevært fokus på problemet. Det er heller ikke i orden at stille sine affaldsposer ude i opgangene.

Beboerværksted

Vi har ændret bestillingstiderne, så man bestiller tid til værkstedet tirsdage og torsdage mellem kl. 12-16 på sms til Tilde 6110 0185 eller Birgitte 2059 3971. Man skal huske at skrive sit navn. Så vender vi tilbage.

Bestyrelsen modtog forslag om at værkstedet skulle være tilgængeligt via fællesnøglen, men vi valgte at beholde nuværende system, for at kunne tilgodese alle andelshavere.

Port

Efter mange år med vores gamle port, har vi endelig fået en ny elektrisk port. Portrummet er blevet renoveret: loftet er blevet isoleret, væggene malet og der er sat nye lamper op, og der er sat en skinne på hver side til beskyttelse af muren. Man skal bruge en brik, både til at komme ind og ud ad porten. Dette for at begrænse uvedkommendes færden i gården. Hvis en uvedkommende kommer ind ad porten sammen med en andelshaver, så vil vedkommende ikke kunne komme ud igen og har nok ikke lyst til at opleve det igen. Vi vurderede også at det var uhensigtsmæssigt med en trykknop ud, når der er børn i gården. Endelig vil en trykknop alligevel ikke kunne bruges ved strømsvigt.

I forbindelse med den uheldige hændelse hvor strømmen var afbrudt til porten, så man hverken kunne komme ind eller ud, er der nu blevet udarbejdet en procedure der tager hånd om denne problemstilling.

Nøgler

På grund af en del indbrud sidste efterår, besluttede bestyrelsen at udskifte låse til fællesnøglen, dvs. til gadedøre, køkkentrapper, cykelkældre og til farligt affald. Tanken var at vi med en ny lås og brikker til porten ville opnå en "beskyttende skal" om bygningen, for at være bedre sikret. Det synes at være opnået. Vi har i bestyrelsen talt om et briksystem i hele ejendommen, hvor brikkerne skal kodes, som dem til porten. Det forslag bliver stillet på et senere tidspunkt.

Gården

I forbindelse med renovering af gården i 2009, fik vi sat lys op. Lyset rundt om i gården blev desværre ødelagt flere steder, så vi i lang tid ikke havde lys midt i gården. Lamperne på legekasserne er sat i en højde, så de forhåbentlig ikke ødelægges i forbindelse med snerydning og affaldshåndtering. Det samme gælder i øvrigt lamperne i portrummet. De høje lamper i jorden, er netop placeret i bedene, for at beskytte dem. På affaldsskuret er nu placeret lamper, så man både kan se barnevognskur, glas-, plastik- og metalcontainere samt pap- og papircontainere.

Alle pærer er energibesparende LED-pærer.

I foråret blev gården pyntet med blomster og krydderurter i de store pletter i gården. Grillen er blevet udskiftet til en ny og der er kommet en opbevaringsboks, så gården kan se nydelig ud til gavn for alle.

Det rådne træ på de sorte kasser er blevet udskiftet og skal males når vejret er til dette igen.

Bestyrelsen har netop her i efteråret varslet om cykeloprydning, så alle gamle ubrugte cykler kan komme væk. Derudover er der lavet et område på gårdsiden af Holstebrogade, hvor der er parkering til ladcykler.

Prøveopgang

Bestyrelsen valgte at afprøve A4 som rådgivningsfirma til opgaven. Ringkøbinggade 15 blev valgt som prøveopgang. Vi bad vores vicevært udpege den værste opgang og han valgte denne. Vi skal lige love for at den var *meget* slem.

Det startede med at der blev konstateret revner i murværket, der flere steder gik helt ind i lejlighederne. Murstenene var lagt ustabil i forhold til hinanden, så flere steder skulle de nærmest mures op igen og have jernstivere. Det blev en større sag, men der er ingen tvivl om at det skulle gøres, da det hører under almindelig vedligeholdelse.

Dernæst blev der trukket helt nyt el i opgangen, for at efterkomme kravet om lys i opgange. Efter inddækning af elevatorerne kunne de oprindelige lampeudtag ikke længere lyse reposerne op, så nu sidder der også lamper på reposerne og en gadelampe lige over husnummeret, dette kunne det gamle elnet ikke klare.

Vi valgte også at udskifte linoleum i prøveopgangen og valgte lister, som er mere robuste end de nuværende. Vi valgte den tykkeste linoleum, 3,2 mm pga. slidstyrke.

Da vi kom til malerarbejdet, som har givet en sand forskønnelse i opgangen, valgte vi efter følgende kriterier; at bringe lys til opgangen og at vælge noget neutralt, som forhåbentlig glæder de fleste og som forhåbentlig stadig er dejligt at kikke på i fremtiden.

Med tanke på forslag om at renovere alle opgange, kunne hver gade have sin farve.

Vi fik oprindelig udarbejdet et budget med tre forskellige niveauer af istandsættelse af opgaverne.

Bestyrelsen synes at det var mest fair at istandsætte så meget som muligt i én prøveopgang, så andelshaverne kunne se en gennemarbejdet opgang, i stedet for to, der ville være knap så gennemførte.

Bestyrelsen stiller forslag om at alle opgange istandsættes så grundigt.

Da renoveringsarbejdet ikke forløb problemfrit med A4, fremlægger bestyrelsen et forslag på generalforsamlingen med foreningens fast tilknyttede håndværkere og vores vicevært.

Vurderingsfirma

Efter sidste generalforsamling, vedtog vi endeligt at ved salg med forbedringer eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, bliver sælger anvist et vurderingsfirma af bestyrelsen. Vi har valgt Topdahl ApS. Sælger betaler selv for rapporten. §14.4

Det har været en stor fordel at arbejde med samme vurderingsfirma ved forskellige overdragelser, som en fælles rettesnor. Det ville lette bestyrelsens arbejde betydeligt, hvis vi fik samme regler for el & VVS-rapporterne. Vi ville derfor anbefale dem, der kender ejendommen. Se nedenfor.

Røgalarmer

Der er blevet sat røgalarmer op i alle opgange på afsatserne, både på for- og køkkentrapper og i vaskeriet. Vi kunne konstatere at de virkede, da der opstod en voldsom brand på matriklen.

Som en yderligere sikkerhed, tænker bestyrelsen at fremsætte forslag om at man ved salg skal benytte en elektriker, som bestyrelsen anbefaler. Det skal helst være en der kender bygningen og reglerne for en bygning fra 1934.

Arbejdsweekend

Vi aflyste arbejdsweekenden 2019 pga. travlhed. Vi satte opslag op om at arbejdsdage fremover vil ligge sidste lørdag i april og første søndag i maj. Dette har været et ønske fra generalforsamlingen gennem længere tid. Se også årshjulet på hjemmesiden under ejendomsdrift.

På grund af Coronavirus, har bestyrelsen ikke kunne indkalde til en ny arbejdsweekend.

Mere stabilt og hurtigere internet

Vi har fået opgraderet boligforeningens netværk og kapacitet så alle beboere nu kan få adgang til 1 Gigabit i lejligheden. Det sikrer samtidig at vores internetadgang har kapacitet til nye krav som 4K- og 8K TV.

Vedligeholdelse

Foreningen har fået udskiftet syv vinduer på hjørnet af Holstebrogade og Ringkøbinggade, fordi det regnede og blæste ind gennem nogle af dem. Der blev forrige år sat metalinddækninger oven på fem af vinduernes bundkarme, til ca. 45.000 kr. og det medførte desværre at vinduerne rådne endnu hurtigere. De vinduer, der blev udskiftet for ca. 13 år siden, behøvede ingen udskiftning. Alle vinduer på hjørnet er nu i en god stand.

Under "Prøveopgang" er vedligeholdelsesprojekter i forbindelse med revner i murværk og andre renoveringstiltag beskrevet. Bestyrelsen har igangsat murerarbejde i alle opgange i Ringkøbinggade og fortsætter hele ejendommen rundt.

Overgangen til fundamentet på hjørnet af Ringkøbinggade og Østbanegade, er blevet muret op, for at forhindre vand i at løbe ned i soklen.

Som beskrevet tidligere, indstillede vi forrige år al udvendig maling af vinduer.

Foreningen har fået lavet en plan for vedligeholdelse, hvor vi over de næste 10 år vil prioritere de projekter foreningen har råd til i en prioriteret rækkefølge, hvor vi samtidig vil prøvet at prioritere at boligydelsen ikke stiger og at vi påbegynder afdrag på foreningens lån.

Disse er:

I år efter generalforsamlingen: Trappeopgange

Næste år: Fugning og udskiftning af vinduer, sålbænke og altandøre – som i Middelfartgården. Vi skal låne penge, så det kræver en generalforsamlings beslutning.

De følgende prioriteter: `relining` af faldstammer og udskiftning af brugsvand rør.

Dorte Østergaard Jakobsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-334387592901
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2020 kl.: 10:29:19
Underskrevet med NemID

NEM ID

Karen Margaret Dickson

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-181856317595
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2020 kl.: 10:15:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

Birgitte Rigmor Wuttke

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-744843014720
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2020 kl.: 10:31:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Birgit Djurhuus

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-609693709849
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2020 kl.: 14:36:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sara Siggard Eriksen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-819361542688
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2020 kl.: 10:32:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Christian Kierkegaard

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-938357584137
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2020 kl.: 14:25:08
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mette Kjær Ovesen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-486166644888
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2020 kl.: 19:47:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ulf Thorsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-118316879360
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2020 kl.: 18:10:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Tilde Randsborg

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

På vegne af A/B Østbanehus (568)

PID: 9208-2002-2-432063928195

Tidspunkt for underskrift: 03-12-2020 kl.: 19:54:15

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.