



A/B Østbanehus

REFERAT

Andelsboligforeningen afholdt ekstraordinær generalforsamling tirsdag den 15. december 2020 med følgende dagsorden:

DAGSORDEN

1. Valg af referent og dirigent
2. På den ordinære generalforsamling den 22.10.2020, blev følgende vedtægtsændringer foreløbig vedtaget:

Vedtægtsændring - § 10, stk. 6

(10, stk. 6): Inddragelse af loftsareal til beboelse: Andelshavere, der ejer en andel med eksklusiv brugsret til en andelslejlighed på 5. sal, kan efter anmodning til bestyrelsen indgå aftale med foreningen om købe loftarealet beliggende umiddelbart over andelslejligheden til almindelige helårsbeboelse ("knopskydning"), således at loftsarealet inddrages i den underliggende lejlighed.

Den pågældende andelshaver kan således tilkøbe udnyttet loftareal beliggende over den andelslejlighed, som andelshaveren har eksklusiv brugsret til, medmindre bestyrelsen efter anmodning og for at optimere en samlet udnyttelse af loftsarealet vælger at dispensere herfra, dvs. således at det inddragede loftsareal enten er mindre eller større end andelshaverens underliggende lejlighed.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge), som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt, og som andelshaveren er pligtig til at underskrive. Andelshaveren er herefter pligtig at betale købesummen for loftsarealet senest 14 dage efter indgåelsen af allongen, idet allongen i modsat fald bortfalder.

Foreningen udfører og bekoster efter bestyrelsens nærmere beslutning og anvisning en standardindretning af det rå loftsareal, 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 knopskydende andelshaver efter forudgående skriftlig godkendelse af bestyrelsen. Bestyrelsen er i den forbindelse berettiget til at stille skærpede krav i forhold til de gældende offentligretlige krav, herunder krav af byggeteknisk karakter, krav til entreprenører og krav til forsikring.

Andelshaveren er forpligtet til at efterkomme de skærpede krav som forudsætning for at udføre særindretning. Afskrivning på andelshaverens særindretning sker efter de almindelige retningslinjer herom.

Der må på loftsareal hverken etableres køkken, bad eller gulvvarme.

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.

Den beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges den eksisterende boligafgift for "hovedandelslejligheden" på 5. salen, der således opkræves sammen med denne.

Vedtægtstilføjelse - § 10, stk. 6

Prisen for loftarealet bestemmes ud fra den til enhver tid gældende andelskrone pr. øvrige boligetagemeter fastlagt af generalforsamlingen. Salg af andelshaverens samlede andel sker i øvrigt efter vedtægternes almindelige regler herom.

Vedtægtsændring - § 13

(13.1) Ønsker en andelshaver at sælge sin andel, og derved fraflytte den dertilhørende andelslejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i den pågældende andelslejlighed. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. 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.

(13.2) Fortrinsret til at overtage en andel og den dertilhørende andelslejlighed, skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren.
- B) Andre andelshavere i foreningen, med henblik på sammenlægning med andelshaverens egen bolig. Sammenlæggende andelshaver er forpligtet til at følge de retningslinjer der måtte være udarbejdet af bestyrelsen vedrørende sammenlægning.
- C) Andre andelshavere i foreningen under forudsætning af, at den pågældende andelshaver bortsælger sin eksisterende andel og således forinden har frigjort sig fra sin egen andelslejlighed.
- D) 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.

Vedtægtsændring - § 14. stk. 6

(14.6) Inden overdragelse igangsættes, skal sælger fremlægge el- og vvs-rapport udarbejdet af en autoriseret el- og vvs-installatør om, at andelslejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet konstateres forhold, der skal udbedres før installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres af en autoriseret fagperson, der efterfølgende skriftligt skal bekræfte udbedringen og dens lovlighed. Enhver udgift til udarbejdelse af rapporter, og en eventuel lovliggørelse henholdsvis udbedring af konstaterede forhold, skal afholdes af den fraflyttende andelshaver (sælger).

Repræsenteret på generalforsamlingen var 54 andele repræsenteret ved fuldmagt, på grund af Covid-19 restriktioner.

På mødet deltog bestyrelsesformand Birgitte Wuttke, bestyrelsesmedlem Karen Dickson og administrator Pamela Jacobsen.

1. Valg af dirigent og referent.

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

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

2. Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer

På den ordinære generalforsamling den 22.10.2020, blev følgende vedtægtsændringer foreløbig vedtaget:

Vedtægtsændring - § 10, stk. 6

(10, stk. 6): Inddragelse af loftsareal til beboelse: Andelshavere, der ejer en andel med eksklusiv brugsret til en andelslejlighed på 5. sal, kan efter anmodning til bestyrelsen indgå aftale med foreningen om købe loftarealet beliggende umiddelbart over andelslejligheden til almindelige helårsbeboelse ("knopskydning"), således at loftsarealet inddrages i den underliggende lejlighed.

Den pågældende andelshaver kan således tilkøbe uudnyttet loftareal beliggende over den andelslejlighed, som andelshaveren har eksklusiv brugsret til, medmindre bestyrelsen efter anmodning og for at optimere en samlet udnyttelse af loftsarealet vælger at dispensere herfra, dvs. således at det inddragede loftsareal enten er mindre eller større end andelshaverens underliggende lejlighed.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge), som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt, og som andelshaveren er pligtig til at underskrive. Andelshaveren er herefter pligtig at betale købesummen for loftsarealet senest 14 dage efter indgåelsen af allongen, idet allongen i modsat fald bortfalder.

Foreningen udfører og bekoster efter bestyrelsens nærmere beslutning og anvisning en standardindretning af det rå loftsareal, 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 knopskydende andelshaver efter forudgående skriftlig godkendelse af bestyrelsen. Bestyrelsen er i den forbindelse berettiget til at stille skærpede krav i forhold til de gældende offentligretlige krav, herunder krav af byggeteknisk karakter, krav til entreprenører og krav til forsikring.

Andelshaveren er forpligtet til at efterkomme de skærpede krav som forudsætning for at udføre særindretning. Afskrivning på andelshaverens særindretning sker efter de almindelige retningslinjer herom.

Der må på loftsareal hverken etableres køkken, bad eller gulvvarme. 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.

Den beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges den eksisterende boligafgift for "hovedandelslejligheden" på 5. salen, der således opkræves sammen med denne.

Vedtægtstilføjelse - § 10, stk. 6

Prisen for loftarealet bestemmes ud fra den til enhver tid gældende andelskrone pr. øvrige boligetagemeter fastlagt af generalforsamlingen. Salg af andelshaverens samlede andel sker i øvrigt efter vedtægternes almindelige regler herom.

Vedtægtsændring - § 13

(13.1) Ønsker en andelshaver at sælge sin andel, og derved fraflytte den dertilhørende andelslejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i den pågældende andelslejlighed. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. 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.

(13.2) Fortrinsret til at overtage en andel og den dertilhørende andelslejlighed, skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren.

B) Andre andelshavere i foreningen, med henblik på sammenlægning med andelshaverens egen bolig.

Sammenlæggende andelshaver er forpligtet til at følge de retningslinjer der måtte være udarbejdet af bestyrelsen vedrørende sammenlægning.

C) Andre andelshavere i foreningen under forudsætning af, at den pågældende andelshaver bortsælger sin eksisterende andel og således forinden har frigjort sig fra sin egen andelslejlighed.

D) 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.

Vedtægtsændring - § 14. stk. 6

(14.6) Inden overdragelse igangsættes, skal sælger fremlægge el- og vvs-rapport udarbejdet af en autoriseret el- og vvs-installatør om, at andelslejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet konstateres forhold, der skal udbedres før installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres af en autoriseret fagperson, der efterfølgende skriftligt skal bekræfte udbedringen og dens lovlighed. Enhver udgift til udarbejdelse af rapporter, og en eventuel lovliggørelse henholdsvis udbedring af konstaterede forhold, skal afholdes af den fraflyttende andelshaver (sælger).

Ved en gennemgang af de indkomne fuldmagter, fordelte stemmerne sig således:

Vedtægtsændring § 10, stk. 6: 48 stemmer for, 5 stemmer imod og 1 blank stemme.

Vedtægtsændring § 13: 47 stemmer for, 4 stemmer imod og 3 blanke stemmer.

Vedtægtsændring § 14, stk. 6: 49 stemmer for, 3 stemmer imod og 2 blanke stemmer.

Alle tre vedtægtsændringer er derved endeligt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at dagsordenen var udtømt og afsluttede herefter generalforsamlingen.

Nærværende referatet er underskrevet digitalt jf. vedtægtens bestemmelser.

Sara Siggaard Eriksen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-819361542688
Tidspunkt for underskrift: 14-01-2021 kl.: 09:58:19
Underskrevet med NemID

Tilde Randsborg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-432063928195
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2021 kl.: 20:45:47
Underskrevet med NemID

Mette Kjær Ovesen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-486166644888
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2021 kl.: 09:14:59
Underskrevet med NemID

Ulf Thorsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-118316879360
Tidspunkt for underskrift: 22-01-2021 kl.: 19:26:58
Underskrevet med NemID

Birgitte Rigmor Wuttke

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-744843014720
Tidspunkt for underskrift: 14-01-2021 kl.: 10:50:43
Underskrevet med NemID

Dorte Østergaard Jakobsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-334387592901
Tidspunkt for underskrift: 19-01-2021 kl.: 11:38:36
Underskrevet med NemID

Karen Margaret Dickson

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-181856317595
Tidspunkt for underskrift: 22-01-2021 kl.: 15:23:56
Underskrevet med NemID

Birgit Djurhuus

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-609693709849
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2021 kl.: 20:42:09
Underskrevet med NemID

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.

Pamela Jacobsen

Som Dirigent

NEM ID

RID: 41957077

Tidspunkt for underskrift: 14-01-2021 kl.: 10:02:11

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.

This document has esignatur Agreement-ID: ca6a3d24sZr241448325