



A/B Østbanehus

REFERAT

Andelsboligforeningen afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 21. april 2022 i Hans Egedes Kirke, Vardegade 14, 2100 KBH Ø, 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 arbejdssdage.
6. Forslag.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af vinduer/altandøre mod gården og gade samt facaderenovering mod gården og gade.
 - b. Andelshaver Birgitte Christensen og Jeanette Mayland Olsen stiller forslag om altanudvalg for at undersøge mulighederne for altaner i gården.
7. Valg af bestyrelse.
8. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 59 andele, heraf 15 ved fuldmagt, ud af foreningens 158 andele.

Preben Løth og Pamela Jacobsen fra Boligexperten Administration A/S var mødt samt Jacob Hjort fra KrestonCM og Michael Øster fra Topdahl.

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

1. Valg af dirigent og referent.

Preben Løth 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

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. Der var nogle korte afklarende kommentarer til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

3. Gennengang af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse.

Revisor Jacob Hjort gennemgik andelsboligforeningens årsregnskab for 2021 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. Det blev også nævnt at bestyrelsen havde valgt at indhente en ny valuarvurdering i år til årsregnskabet, men fortsat benyttede den fastfrosne værdi der var gældende den 1.7.2020.

Regnskabet viste et overskud før afdrag på kr. 2.447.907 og efter afdrag på kr. 1.523.514. Salg af lejelejligheder udgjorde en indtægt på kr. 2.800.455.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 27,3100 pr. andelsindskud.

Regnskabet fra 2021 og andelskrone på 27,3100 blev godkendt med 57 stemmer for og 2 stemmer imod.

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

Revisor Jacob Hjort gennemgik andelsboligforeningens budget for år 2022 med en uændret boligafgift.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

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

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

Formanden informerede om at man planlagde at holde arbejdsweekender i år, men at der kun ville blive planlagt mindre opgaver.

6. Forslag.

Forslag a: Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af vinder/altandøre mod gård og gade samt facaderenovering mod gård og gade.

Bestyrelsen har i samarbejde med Michael Øster fra Topdahl, fået udarbejdet et overslagsbudget på nogle af de større poster i vedligeholdesesplanen, nemlig

udskiftning af vinduer og altandøre mod både gård og gade samt facaderenovering også mod gårds og gade.

Vedlagt er udarbejdet byggebudget udarbejdet med tal fra Topdahl inklusiv øvrige afholdte omkostninger. Samlet budget eksklusiv plan for finansiering kr. 25.275.000 (afrundet).

Projektet foreslås finansieret ved at benytte kr. 7.000.000 af foreningens opsparede likviditet og restbeløbet optages som et fastforrentet 30-årigt lån med mulighed for afdragsfrihed. Beregningen i budgettet er udarbejdet ud fra at der afdrages på lånet og omkostningerne til dette kan indeholdes i den nuværende boligafgift indtægt og vil derfor ikke kræve en stigning i boligafgiften.

Da der lægges op til at finansieringen sker med et fastforrentet 30-årigt lån med mulighed for afdragsfrihed, bemyndiges bestyrelsen også til at regulere på afdragene ved den endelige lånehjemtagelse på op til 50 % afdragsfrihed. Der skal her gøres opmærksom på at man ved brug af afdragsfrihed på op til 50 % i yderste konsekvens har afdraget halvdelen af gælden på lånet i år 30 og dermed har en restgæld der skal refinansieres.

Det vurderes at ca. 25 % af projektet er en forbedring og 75 % er vedligeholdelse, dette vil dog ikke påvirke andelskronen, da der i regnskabets balance er en hensættelse, der dækker denne vedligeholdelsesandel.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om at igangsætte udskiftning af vinduer og altandøre mod både gårds og gade samt facaderenovering også mod gårds og gade, herunder ansøge om evt. byggetilladelse samt indgå aftaler med rådgivere og entreprenører. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at tegne en byggekredit samt optage realkreditlån til finansiering af projektet.

Bestyrelsen informerede om at man de sidste år har arbejdet med og fået vedtaget projekter der ikke har fremgået af vedligeholdelsesrapporten, men som har været et ønske hos andelshaverne. Derfor var det nu vigtigt at gå tilbage til tilstandsrapporten og følge planen der er skitseret i den.

Michael Øster gennemgik oplæg som er vedlagt nærværende referat. Der var flere kritiske spørgsmål til hvorfor projektet skulle igangsættes lige netop nu og rådgiver gav sin vurdering af ejendommens klimaskærms udfordringer.

Der blev spurgt ind til de praktiske forhold omkring stillads og tidsplan, nyere kontra gamle vinduer samt valgmuligheder på vinduer og altandøre. Alle sammen ting som vil blive afklaret efter vedtagelse sammen med bestyrelsen og fremtidig entreprenør. Der var flere af vinduerne i ejendommen der havde støjreduktion og dette bliver også medtaget ved udskiftning. Tilskudspuljer var der også et ønske om blev undersøgt og dette tilsluttede bestyrelsen sig naturligvis.

Herefter blev forslaget taget til afstemning og med 52 stemmer for, 2 stemmer imod og 1 blank stemme, blev forslaget vedtaget.

Forslag b: Andelshaver Birgitte Christensen og Jeanette Mayland Olsen stiller forslag om altanudvalg for at undersøge mulighederne for altaner i gården.

Punktet blev mere til et orienterings punkt fra Birgitte, der havde fået udarbejdet visualisering af hvordan altanerne kunne se ud på ejendommen af Balco Altaner. Denne

visualisering vil blive lagt på Facebook siden, A/B Østbanehus' beboere. Der vil også i den nærmere fremtid blive runddelt en ikke bindende interesseblanket, hvor man kan tilkendegive sin interesse for altan og evt. franske altaner. Dette skal altangruppen bruge for at få en realistisk beregning fra Balco Altan.

Derefter blev der spurgt til om der var andre der ønskede at indtræde i altangruppen og hjælpe med det videre arbejde – der var ikke nogen der meldte sig, så den nuværende gruppe arbejder videre.

7. Valg af bestyrelse.

På valg til bestyrelsen var bestyrelsespsterne for Sara Eriksen og Ulf Thorsen, begge var villig til genvalg og begge blev valgt ved fredsvælg.

Toke Arnoldi stillede op som suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Birgitte Wuttke – formand	på valg i 2023
Birgit Djurhuus	på valg i 2023
Dorte Jakobsen	på valg i 2023
Karen Dickson	på valg i 2023
Tilde Randsborg	på valg i 2023
Sara Eriksen	på valg i 2024
Ulf Thorsen	på valg i 2024
Alan Mohamed	på valg i 2023

8. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der var spørgsmål til salg af 5. sals lejlighederne og lejelejlighederne og bestyrelse informerede om at disse var solgt via den interne venteliste.
- Det kunne være en ide at lave yderligere regulering af hvornår bestyrelsespsterne er på valg, så halvdelen går af det ene år og anden halvdel går af det andet år.
- Vaskekælderen og dens kapacitet. Ønske om en form for elektronisk booking, så man undgår at gå forgæves. Der blev opfordret til at have mere respekt for det nuværende system, som ville give større råderum og fleksibilitet.
- Faldstammer – i dag for små til at kunne tåle vaskemaskiner. Relining er ikke en mulighed i disse og det næste større projekt i foreningen er netop faldstammer først i køkken og siden i badeværelse. Faldstammerne i badeværelserne er ikke helt så udsatte som i køkkenet.

Dirigenten takkede for god ro orden, og hævede mødet kl. 20.55.

Referatet underskrives digitalt, se dokumentation vedlagt nærværende referat.

Bestyrelsens beretning.

Siden sidste generalforsamling d. 28. september 2021.

Opgange og udskiftning af entrédøre

Holstebrogade 12 og Østbanegade 177 står helt færdige. I Middelfartgade mangler lamperne, som desværre først kommer her i april. I øjeblikket arbejdes der i Middelfartgade 16 og i Østbanegade 175.

Middelfartgade 18 og Holstebrogade 8 er de næste to opgange.

Ringkøbinggade 7 kommer efterfølgende, selvom den står før på listen. Det er fordi nogle af de opgange, der arbejdes på i de kolde måneder, skal have installeret ekstra byggestrøm, så opgangen er varm nok til at malingen kan tørre og linoleummet har den rette temp. I Holstebrogade 8 er der allerede strøm. Det er en ret dyr operation, fordi stikket skal have sin egen gruppe. Derfor er der byttet om på rækkefølgen.

Branddøre med trepunktslås blev vedtaget på sidste generalforsamling.

Målene til branddørene er i hus. Claus fra Kornerup var meget imponeret over den store deltagelse. Der var selvfølgelige nogle få, der ikke havde set deres mail, opslag i opgangene eller besked i postkassen.

Fra september sættes de nye døre i og samtidig sættes en navneplade på væggen, for der må ikke sættes noget på de nye fordøre. I de opgange hvor der er 3 lejligheder på etagen, i Middelfartgade 16 & Middelfartgade 18, sættes skiltet th for lejlighederne midt for i nr. 16 og tv for lejlighederne midt for i nr. 18. De bliver samme farve som resten af træværket.

Versetrende retssager

De to eksklusionssager er berammet til hhv. sommeren 2022 og september 2022.

Den ene sag er ikke en egentlig eksklusionssag, da beboeren er flyttet, men alene ønsker at få prøvet salgsprisen ved landsretten.

Vi afventer stadig Knopsydersagen, som er berammet til at blive behandlet i landsretten i maj 2023.

Solgte lejligheder

Siden sidste generalforsamling har vi solgt en 5-sals lejlighed med loftareal og yderligere to 5-salslejligheder, også med loftareal er netop ved at blive solgt – til fuld andelskrone.

Loftarealer og status på byggetilladelser.

Bygningsreglementet fra 2018, volder os stadig store problemer, lige som for alle andre der i øjeblikket søger en byggetilladelse.

På grund af denne ekstraordinære situation, har vi valgt midlertidigt at tilbagebetale 2/3 af de indbetalte penge for loftarealerne, der følger med, når vi sælger en tidligere lejelejlighed.

Brandteknikerne forventer en yderligere stramning af brandkravene, som følge af den voldsomme brand i Vanløse, sandsynligvis med effekt allerede fra juli 2022, der nu er vores deadline for ansøgningen. Vi forventer et bygningsreglement, BR2022.

Vi arbejder med arkitekter, advokat og brandteknikere om en afklaring af den videre strategi. Vi kan forhåbentlig søge byggetilladelse i brandklasse 3.

Reetablering af haven i gården

Renovering af gården er udsat indtil vi kender udfaldet af bestyrelsens forslag om facaderenovering og udskiftning af vinduer og altandøre til generalforsamlingen.

Det giver ingen mening at sætte i gang, hvis vi skal have stillads op og containere til vinduer ind i gården.

Interesserede andelshaver opfordres til at arbejde på et opdateret legeområde, som evt. kan etableres samtidig med genopretningen af haven.

Arbejdsweekend

Heller ikke i 2021 kunne vi afholde en arbejdsweekend. Opgaverne i år vil være ret små, fordi vi vil satse på det sociale samvær, især efter nedlukningen og restriktioner under Corona og det vil også være en god anledning til at hilse på de mange nye andelshavere.

Vedligeholdelsesplan.

Vi har arbejdet en del med det vedligeholdelsesprojekt, som der stilles forslag om på generalforsamlingen. Det projekt, som vi skal stemme om, har været under opsejling gennem mange år. Vi har prioriteret det højt, fordi vi ikke længere kan komme udenom den udvendige del af bygningen. Det vil sammen med taget færdiggøre den samlede klimaskærm.

568 - A/B Østbanehus

05-04-2022

Byggebudget

Udskiftning af vinduer/altandøre mod går og gade samt facaderenovering mod går og gade

Finansiering: 30-årigt fastforrentet låن med afdrag, med tilvalgt mulighed for afdragsfrihed

Fuger og sætningskader mod gadesiden	2.525.000			
Fuger og sætningskader mod gårdsiden	600.000			
Sålbanke	425.000			
Facadesten	400.000			
Udskiftning af vinduer/altandøre mod gadesiden	7.250.000			
Udskiftning af vinduer mod gården	3.475.000			
Vnduesoverliggere	255.000			
Miljøscreening af ejendommen	25.000			
Byggeplads	1.550.000			
<hr/>				
Entrepriseudgifter	16.505.000			
Uforudsete omkostninger	8%	1.320.400		
<hr/>				
I alt:	17.825.400			
Teknisk rådgivning og byggestyring	Fast beløb	1.782.540		
Byggesagsadministration (økonomi og jura)	3,00%	588.238		
<hr/>				
Byggeudgifter ekskl. moms	20.196.178			
Moms	5.049.045			
Forsikring:	30.000			
<hr/>				
Samlet anlægsudgift:	25.275.223			
Anvendelse af opsparing	-7.000.000			
Stiftelsesprovision byggekredit	10.000			
Byggelånsrenter i	12 måneder, rente	2,75%	251.284	
<hr/>				
Samlede udgifter:	18.536.507			
Låneomkostninger, tinglysningsafgifter mv.	2,00%	370.730		
<hr/>				
Til finansiering:	18.907.237			
<hr/>				
Finansiering, rente p.t. 3,0 %	Løbetid, år	30	Terminer pr. år	12
Ydelse pr. måned:				90.000
Anvendelse af driftsoverskud				-90.000
Nuværende boligafgift pr. måned:				766.000
Forhøjelse:				0%
<hr/>				



Ordinær generalforsamling A/B Østbanehus.

Forslag udskiftning af vinduer og altandøre samt facaderenovering mod gade og gård.

Topdahl ingeniører, arkitekter og energirådgivere

HØJT KVALIFICERET BYGNINGS- OG ENERGIRÅDGIVNING

Afdelingsleder Michael Øster



AB Østbanehus
Middelfartgade 12-18, Holstebrogade 8-12, Ringkøbinggade 7-15 og Østbanegade 175-177

**Aktiviteter:****Forslag**

Udkradsning af samtlige fuger samt opfugning inkl indlægning af forstærkninger i sætningsskader gadesiden ca. 2900m²

Udkradsning af fuger samt opfugning inkl indlægning af forstærkninger i sætningsskader gårdsiden partiel områder. Ca 600m²

Udskiftning af 300 stk. sålbænke (anslæt)

Udskiftning af beskadiget facadesten (anlæt 2000 stk.)

Udskiftning af vinduer/altandøre mod gadesiden.

Udskiftning af vinduer mod gården.

Udskiftning vinduesoverligger. (ca. 40 stk.)

Diverse miljø analyser, på eksisterende fuger og vinduer.

Byggeplads, leje af stillads/lift samt skurforhold m.m. inkl affaldscontainer

Uforudseelige omkostninger (8%)

Teknisk rådgivning og byggestyring (ingeniør)

Byggesagsadministration

I alt ekskl. moms

Moms

Entreprise forsikring (ej moms)

I alt inkl. Moms

25.275.000

Teknisk rådgivning:

Udarbejdelse af udbudsmateriale for et samlet projekt, afholdelse af udbudsrounde med udvalgte entreprenør.

Gennemgang af udbudsresultet med bygherre (foreningen samt administrator)

Udarbejdelse af entreprisekontrakt

Gennemførelse af projekt, byggeledelse samt afholdelse af byggemøder samt afholdelse af afleveringsforretning.

Deltagelse på generalforsamling, herunder gennemgang af beslutningsforslag m.m.

Afhøde bygherremøder i nødvendigt omfang samt løbende byggeregnskab.

Udarbejdelse af teknisk byggeregnskab når projektet er afsluttet.

Bemærk: Ovenstående budgetpriser er erfahrungs priser og det endelig byggebudget er først endelig kendt når udbudsrounde er afholdt.

Projektet bør udbydes til 4-5 entreprenørfirmaer så der kommer konkurrence på sagen.

Vindue med pudsebeslag



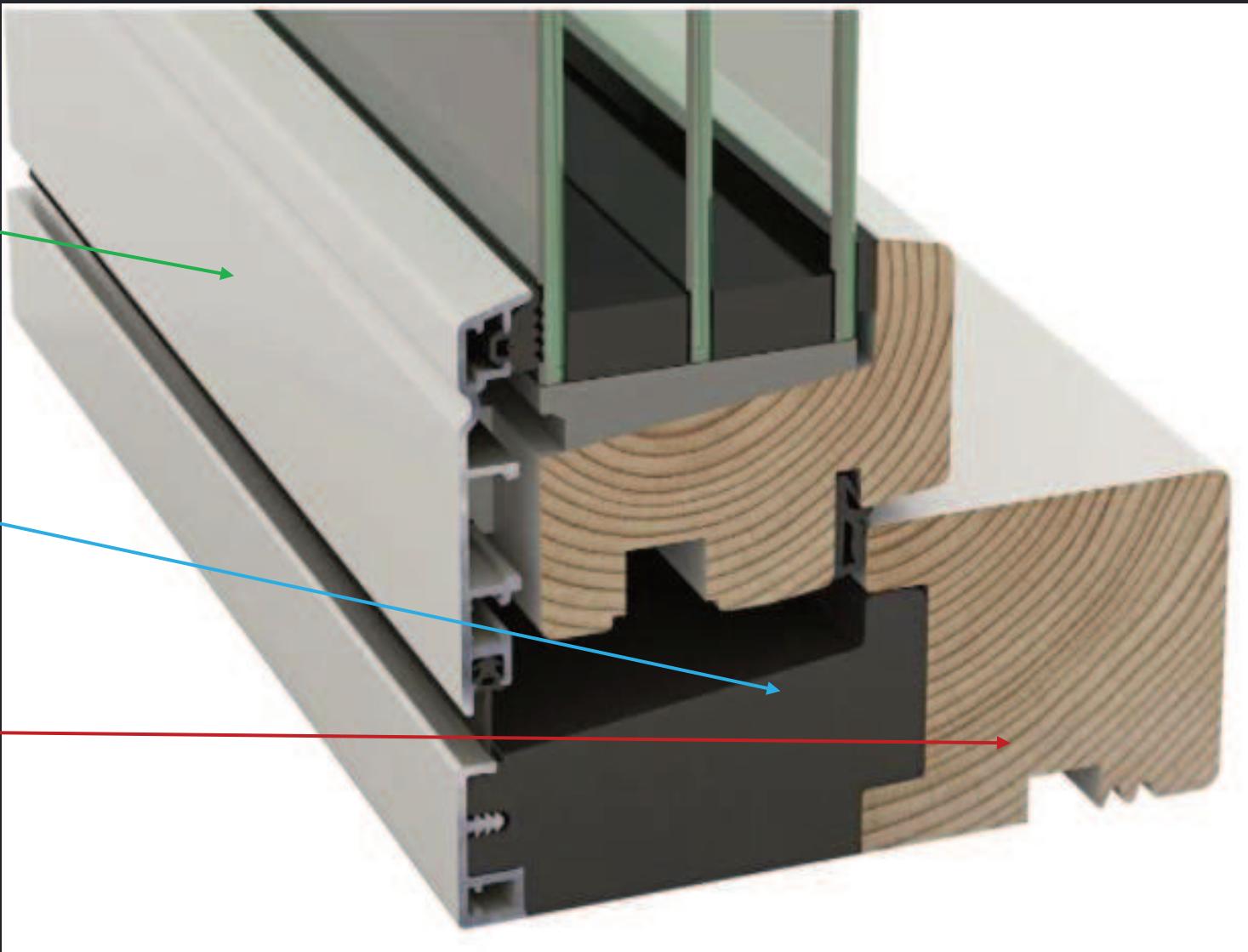
Spalteventil i vindue



Udvendig
aluminiums
kappe.

Kerne med
termisk pur.

Indvendig træ-
del.





DEN GODE BYGGESAG FRA START TIL SLUT

TEKNISK RÅDGIVNING

ADMINISTRATIVE OPGAVER

Indledningen af byggesagen

- | | |
|--|--|
| Opstartsmøde –
Registrering af eksisterende forhold –
Udarbejdelse af tidsplaner –
Byggeprogram og prisoverslag –
Evt. ansøgning om offentlig støtte –
Evt. udarbejdelse tilstandsvurdering og drift- og vedligeholdelses- plan | <ul style="list-style-type: none">- Bestyrelsens bemyndigelse/ generalforsamling- Evt. juridisk gennemgang af rådgiverkontrakt- Gennemgang af ejendommens Økonomi- Evt. bistand med oplysninger til brug for ansøgning om offentlig støtte- Udarbejdelse af byggebudgetter med konsekvensberegninger af boligudgift/ejerforeningsbidrag m.m. |
|--|--|

Projektering

Vedtagelse på generalforsamling – Vedtagelse på generalforsamling

- Foreløbige varslinger

Byggeudvalg –

- Midlertidig finansiering

Detailtidsplaner –

Detailprojektering –

Hjælp til valg af
udbudsform og entreprenører

Licitation -

Vurdering af tilbud -



Udførelsen

Endeligt budget – Endeligt budget

Valg af entreprenør til udførelse –

Udarbejdelse af entreprisekontrakt – Evt. juridisk gennemgang af entrepri-
sekontrakt

Ekstraordinær generalforsamling – Ekstraordinær generalforsamling

– Sikring af garantistillelse iht. AB92

– All-risk forsikring

Opstarts- og tidsplansmøde med
entreprenører

Afholdelse af byggemøder –

Tilsyn med arbejdets udførelse –

Kontrol og godkendelse af faktura – Betaling af faktura

Budgetkontrol – Budgetkontrol

Afholdelse af afleveringsforretning –

Opfølgning på mangelafhjælpning –



Opfølgning

Udarbejdelse af entrepriseregnskab - - Udarbejdelse af byggeregnskab

- Endelig finansiering

- Endelig varsling af boligafgift/
ejerforeningsbidrag

Afhældelse af 1-års gennemgang -

Opfølgning på mangelafhjælpning -

- Nedskrivning af garantier

Afhældelse af 5-års gennemgang -

Licitation -

Opfølgning på mangelafhjælpning -

- Frigivelse af garantier



Så er det tid til spørgsmål...



Karen Margaret Dickson

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-181856317595
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 22:46:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

Preben Løth Christensen

Som Dirigent
RID: 12298094
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 09:54:29
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: 27-04-2022 kl.: 00:05:21
Underskrevet med NemID

NEM ID

Birgit Hyrup-Hansen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-609693709849
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 08:22:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Alan Mohamed

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-263783837163
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 20:57:35
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tilde Randsborg

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-432063928195
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 21:37:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

Dorte Østergaard Jakobsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
PID: 9208-2002-2-334387592901
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 20:36:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.