

11. marts 2024

Ref. 6035-1

Side 1 af 5

Referat af ekstraordinær generalforsamling 11. marts 2024 i A/B Østbanehus

Mandag d. 11. marts 2024 kl. 18:00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i A/B Østbanehus i beboerlokalet, nedgang mellem køkkentrapperne Middelfartgade 12-14, 2100 København Ø.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent & referent.
2. Forslag om vedtægtsændringer.
 - a. Endelig vedtagelse af ændring af modstridende regler om lån og omlægning.
 - b. Endelig vedtagelse af ændringer som følge af ny højesteretsdom om forandringer.
 - c. Bortfald af regel om sammenlægning.
3. Endelig vedtagelse af forslag om bekræftet bemyndigelse til at omlægge foreningens lån.

Repræsenteret var 56 andelshavere ud af i alt 160, heraf 31 ved fuldmagt. Herudover deltog Kasper Fløe Svenningsen fra Blomfelt Administration.

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

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Kasper Fløe Svenningsen blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og indkaldt samt beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

Ad 2.a Endelig vedtagelse af ændring af modstridende regler om lån og omlægning.

Dirigenten fremlagde kort forslaget, som blev vedtaget foreløbigt på den ekstraordinære generalforsamling 28. februar 2024. Da der ikke var spørgsmål fra salen, blev forslag 2.a sat til afstemning og **endeligt vedtaget** med 54 stemmer FOR, 1 BLANK stemme og 1 stemme IMOD.

§ 26, stk. 2 ændres til følgende:

Bestyrelsen har mandat til at foretage almindelig omprioritering af eksisterende lån, som ikke medfører forøget boligafgift, forøget løbetid eller forøget risiko.

§ 24, stk. 2 ændres til følgende:

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 24, stk. 4 udgår, således at nuværende stk. 5 bliver nyt stk. 4.

Ad 2.b Endelig vedtagelse af ændringer som følge af ny højesteretsdom om forandringer.

Dirigenten genfremlagde kort. Der var igen en diskussion om tilføjelser til forslaget, men da forslaget er taget fra ABF's forslag til forandringer efter højesteretsdommen, ønskede man fortsat ikke at ændre den foreslåede formulering. Derudover oplyste bestyrelsen igen, at man har planer om en større revision af foreningens vedtægter til ABF standarden i det kommende år, men allerede nu kan man gå ind og læse en mere uddybende forklaring af reglerne på ABF's hjemmeside. Efter besvarelse af spørgsmål fra salen, blev forslag 2.b sat til afstemning og **endeligt vedtaget** med 51 stemmer FOR og 5 stemmer IMOD.

§ 10 Forandringer, stk. 1-4 ændres til følgende:

- Stk. 1 *En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.*
- Stk. 2 *Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.*
- Stk. 3 *Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer foreningens rimelige udgifter til sagkyndig assistance for vurdering af forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.*
- Stk. 4 *Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.*
- Stk. 5 *Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 3 uger.*
- Stk. 6 *Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.*
- Stk. 7 *Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat*

frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Der foretages konsekvenstilpasning til nuværende stk. 5-7.

§ 20 Eksklusion tilføjes nyt stk. 1 litra c:

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- a. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,*
- b. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,*
- c. foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,***
- d. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,*
- e. i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller*
- f. gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.*

Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

Ad 2.c Endelig vedtagelse af bortfald af regel om sammenlægning.

Dirigenten fremlagde kort forslaget. Efter diskussion af forslaget i salen, blev forslag 2.c sat til afstemning. 37 stemte FOR forslaget, og 19 stemte IMOD. Forslaget blev således **ikke vedtaget**, da 33,93 % af ja- og nej-stemmerne stemte imod forslaget. Forslaget er således bortfaldet.

Ad 3. Endelig vedtagelse af forslag om bekræftet bemyndigelse til at omlægge foreningens lån.

Forslaget om at bemyndige bestyrelsen til – frem til ordinær generalforsamling 2025 – at omlægge foreningens eksisterende lån til nye fastforrentede lån med samme afdragsprofil og med en løbetid på op til 30 år blev kort motiveret. Herunder at bemyndigelsen efterspørges for allerede nu at være klar til at agere, såfremt det nuværende rentemarked ændrer sig på en måde, der gør en omlægning fordelagtig for foreningen. Forslaget blev sat til afstemning og **endeligt vedtaget** med 55 stemmer FOR og 1 stemme IMOD.

Da der ikke var yderligere til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen klokken ca. 18.30.

Referatet underskrives elektronisk af dirigenten og af hele bestyrelsen

Kasper Fløe Svenningsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kasper Fløe Svenningsen
Dirigent
ID: 6eae308-d9c0-4f9b-b019-2ccdffffb182
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 20:44:33
Underskrevet med MitID



Tilde Randsborg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tilde Randsborg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (6035)
ID: f7b79d08-9cf4-4621-ba46-3ab15beb7b91
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 06:24:35
Underskrevet med MitID



Ulf Thorsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ulf Thorsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (6035)
ID: 51d6ddd-f07b-44d6-b880-6f7561cb5b7f
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 20:58:25
Underskrevet med MitID



Sara Eriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (6035)
ID: 95b4790c-7314-4a98-8565-bf601bd398de
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 08:25:17
Underskrevet med MitID



Navid Shahroozi

Navnet returneret af dansk MitID var:
Navid Shahroozi
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (6035)
ID: 79f0829d-fb74-4ecc-b3ab-764a50aa526c
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 10:36:40
Underskrevet med MitID



Birgit Hyrup-Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgit Hyrup-Hansen
Næstformand
På vegne af A/B Østbanehus (6035)
ID: a0973779-5188-426f-bdf2-8c550bac89cc
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 20:44:29
Underskrevet med MitID



Alan Mohamed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alan Mohamed
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (6035)
ID: 58b45b21-20b4-4e21-9171-17fb25a9f416
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 07:32:29
Underskrevet med MitID



Birgitte Wuttke

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgitte Rigmor Wuttke
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Østbanehus (6035)
ID: 93392c24-c12f-43f0-8861-21ea539dac0f
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 21:17:17
Underskrevet med MitID



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.

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.

Dorte Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dorte Østergaard Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Østbanehus (6035)

ID: 2f74f5bd-6460-4444-aa0f-4c4a8808701e

Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 20:59:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ab767fYKQIR251624351

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.