

## **Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i A/B Østbanehus**

Bestyrelsen indkalder hermed til ekstraordinær generalforsamling, som afholdes

**Onsdag den 28. februar 2024 klokken 18 - 20**

Sted: Beboerlokalet, nedgang ml. køkkentrp. Middelfartgade 12-14, 2100 Kbh Ø.

Da bestyrelsen ikke formoder, at der vil være fremmøde fra 2/3 af andelshaverne til endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne, varsles der allerede nu en opfølgende ekstraordinær generalforsamling mhp. endelig vedtagelse af forslagene:

**Mandag den 11. marts 2024 klokken 13.30**

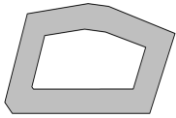
Sted: Beboerlokalet, nedgang ml. køkkentrp. Middelfartgade 12-14, 2100 Kbh Ø.

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag om vedtægtsændringer.
  - a. Ændring af modstridende regler om lån og omlægning.
  - b. Ændringer som følge af ny højesteretsdom om forandringer.
  - c. Bortfald af regel om sammenlægning.
  - d. Bortfald af mulighed for forældrekøb.
3. Forslag om ændring af husorden.
4. Forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at skifte administrator.
5. Forslag om bekræftet bemyndigelse til at omlægge foreningens lån.

### **Vedr. dagsordens punkt 1:**

Bestyrelsen foreslår advokat Jeppe Holt som dirigent og Kasper Fløe Svenningsen fra Blomfelt Administration som referent.



## Vedr. dagsordens punkt 2:

### **Forslag 2a) Ændring af modstridende regler om lån og omlægning**

Bestyrelsen stiller ændringsforslag til vedtægtens § 24 og § 26 vedr. flertal og bestyrelsesmandat ifm. låneomlægninger, da disse modsiger hinanden i forhold til låneomlægning. Derfor foreslår bestyrelsen en ændring, så bestyrelsen sammen med administrator kan handle hurtigt, hvis en god kurs eller en god rente viser sig og foreningen derved kan drage ansvarlig og økonomisk fordel.

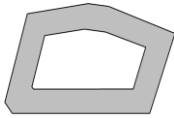
#### **§ 26, stk. 2 ændres til følgende:**

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.**



## **Forslag 2b) Ændringer som følge af ny højesteretsdom om forandringer**

I forbindelse med en højesteretsdom fra august 2023 er der blevet ændret væsentligt ved den bestående retstilstand vedrørende ansvaret for følgeskader forårsaget af andelshavere eller disses håndværkere ved individuelle forandringer, da man ikke længere kan anvende lejelovens bestemmelser i en andelsboligforening.

Bestyrelsen foreslår nedenstående ændringer til vedtægten baseret på ABF's opdaterede standardvedtægt, så ansvaret for skader påført øvrige andelshavere såvel som foreningens fælles ejendom fortsat påhviler den andelshaver, der får udført forbedringen.

Ved at følge disse nye vedtægtsændringer, er bestyrelsen sammen med andelshaveren meget bedre rustet til at undgå skader.

### **Ændringerne medfører følgende muligheder og pligter**

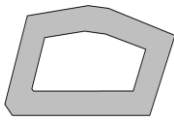
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve at få et projekt vurderet af foreningens fagmand for andelshavers regning.
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at der tegnes forsikring eller stilles sikkerhed, når en andelshaver vil foretage forandringer i boligen.
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at foreningens fagmand fører tilsyn undervejs og ved afslutningen af byggearbejder for andelshavers regning.
- Hvis et arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere, skal andelshaver fremvise dokumentation for autorisation og ansvarsforsikring, inden arbejdet iværksættes.

### **Sanktionsmuligheder ved andelshavers misligholdelse af forandringsbestemmelsen:**

- Andelshaver kan blive mødt af krav om reetablering, herunder mulighed for, at foreningen reetablerer for andelshavers regning.
- Tilføjelse til eksklusionsbestemmelsen om, at andelshaveren kan ekskluderes, hvis andelshaveren foretager forandringer i andelsboligen i strid med nærværende krav, og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.

### **§ 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.

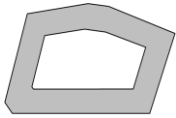


- Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 3 uger.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivning 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 hændelig 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:
- trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
  - groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
  - 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,**
  - optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
  - i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
  - gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejeovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.



## **Forslag 2c) Bortfald af regel om sammenlægning**

Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 13, stk. 2, litra B bortfalder, således at andelslejligheder ikke fremover kan sammenlægges. Årsagen er, at foreningen ønsker at bevare forskelligheden i lejlighedernes størrelse, de små og mellemstore lejligheder, så der er tilbud for personer med forskellige behov. Foreningen har lejligheder fra 47 m<sup>2</sup> op til 88 m<sup>2</sup> og større, allerede sammenlagte i foreningen. Der er dog stadig mulighed for at knopskyde en 5. sals-lejlighed op på loftet.

Litra D tilpasses som følger)

”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. § 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.”~~

Nuværende § 10, stk. 5 udgår ligeledes som en konsekvens heraf og der foretages tilpasning af nuværende stk. 6-7.

## **Forslag 2d) Bortfald af mulighed for forældre køb**

Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 11, stk. 4 bortfalder, således at andelslejligheder ikke fremover kan fremlejes tidsbegrænset til børn eller forældre (forældre køb). Dermed er der ikke længere mulighed for forældre køb i foreningen. De der bor her på disse betingelser, fortsætter naturligvis. Fremover vil man alene kunne fremleje sin andelslejlighed, når man har været bosat i et år og kun for en tidsbegrænset periode på max. 2 år. Begrundelsen for forslaget er, at der har været en ret høj procentdel af forældre køb i de senere år.

**Bestyrelsen anbefaler, at der stemmes for forslag 2a-2d.**

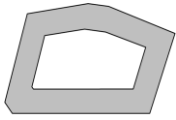
## **Vedr. dagsordens punkt 3:**

Grundet ændret reglement i Københavns Kommune om støjende arbejder, foreslås følgende ændring til Husordenen, Afsnit 14, **Ombygningsarbejder og lignende:**

”Hverdage samt lørdage kl. 8-20. Søn og helligdage kl. 10-17” ændres til ”Hverdage kl. 7-19, lørdage kl. 8-17 og intet på søn og helligdage.”

Forslaget skyldes, at foreningen ønsker at følge Københavns kommunes anvisninger om byggestøj. Desuden er der et ønske om også at kunne sove længe i weekenden - i hvert fald om søndagen.

**Bestyrelsen anbefaler, at der stemmes for forslag 3.**



### **Vedr. dagsordens punkt 4:**

Bestyrelsen beder om generalforsamlingens bemyndigelse til at skifte administrator indenfor samme økonomiske ramme, som i dag.

Bestyrelsen har desværre oplevet tiltagende samarbejdsproblemer med foreningens administrator, Boligexperten, og da vi er meget afhængige af et støttende og godt samarbejde, ser vi os bedre tjent med en anden administrator.

**Bestyrelsen anbefaler, at der stemmes for forslag 4.**

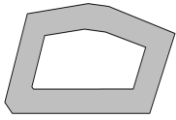
### **Vedr. dagsordens punkt 5:**

Bestyrelsen beder om generalforsamlingens bemyndigelse 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. Dette sker for at være klar til at agere, såfremt det nuværende rentemarked ændrer sig på en måde, der gør en omlægning fordelagtig for foreningen.

**Bestyrelsen anbefaler, at der stemmes for forslag 5.**

**Fuldmagter kan lægges i postkassen i vaskekælderen eller i bestyrelsens postkasse, Holstebrogade 10, 4 th.**

Venlig hilsen  
Bestyrelsen



Såfremt du ikke kan deltage i generalforsamlingen, kan en andelshaver i henhold til vedtægtens § 23, stk. 7 kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Derudover kan en andelshaver dog give fuldmagt til bestyrelsen.

### Fuldmagt til 28. februar 2024

Jeg, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ giver hermed fuldmagt

Navn

Adresse

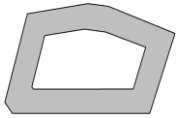
til \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

Navn

Adresse

til at repræsenterer mig på generalforsamlingen den 28. februar 2024.

\_\_\_\_\_  
Underskrift



Såfremt du ikke kan deltage i generalforsamlingen, kan en andelshaver i henhold til vedtægtens § 23, stk. 7 kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Derudover kan en andelshaver dog give fuldmagt til bestyrelsen.

### Fuldmagt til bestyrelsen 11. marts 2024

Jeg, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ giver hermed fuldmagt

Navn

Adresse

til **bestyrelsen** til at repræsenterer mig på generalforsamlingen den 11. marts 2024.

---

Underskrift