



A/B Østbanehus

Andelsboligforeningen afholdt ordinær generalforsamling onsdag den 24. april 2024 i Hans Egedes Kirke, Vardegade 14, 2100 København Ø, med følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, samt beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om at få etableret fibernet i hele foreningen.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af dørtelefoner.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring i § 11.
 - d. Bestyrelsen stiller forslag fastholdelse på kr. 500 årligt ved manglende deltagelse i fælles arbejdsdage.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 54 andele, heraf 16 ved fuldmagt, ud af foreningens 163 andele.

Preben Løth og Line Heide fra Boligexperten Administration A/S var mødt samt Jacob Hjort fra KrestonCM, Jesper Melballe fra Bolig Buddy ApS og Brian de Blanck fra Meilshede Låse- og Sikringscenter A/S.

Formand Birgitte Wuttke bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Preben Løth blev valgt som dirigent og Line Heide som referent. Ingen andre blev bragt i forslag. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, jf. Østbanehus vedtægter og godkendt dagsordenen.

Forsamlingen var beslutningsdygtig vedr. forslag a, b og d, da mere en 1/5 af foreningens medlemmer var repræsenteret, for så vidt angår simpelt flertal.

Forslag c som omhandler en vedtægtsændring kan alene 1. behandles, da forslaget krævede at mindst 2/3 af samtlige mulige medlemmer var repræsenteret.

Dirigenten orienterede om, at Jacob Hjort fra KrestonCM ville komme senere, og derfor vil Jesper Melballe starte generalforsamlingen med at fremlægge forslaget omkring fibernet.

Jesper Melballe forklarede generalforsamlingen, at Bolig Buddy ApS er en konsulentvirksomhed, som rådgiver omkring valg af fibernet og laver løsninger, som er bedst og billigst. Såfremt forslaget omkring fibernet bliver vedtaget, vil medlemmerne af andelsboligforeningen få et mere stabilt, hurtigere og billigere internet.

Bolig Buddy ApS har en aftale med Altibox, der tilbyder internet til fast pris på 149 kr./mdr. i en periode på 48 måneder. Det kræver flertal på generalforsamlingen for forslaget, lejerne skal evt. spørges individuelt.



Når de 48 måneder er gået, kan beboerne frit vælge imellem de 10 udbydere der er, eller andelsboligforeningen kan lave en ny kollektiv løsning sammen. Prismæssigt er en kollektiv løsning billigere.

Sikkerheden og vedligeholdelse står GlobalConnect for, de leverer netværk til flere store virksomheder og kommuner, og vil være leverandør af fibernet.

Der vil ikke være nogle udgifter for andelsboligforeningen i forbindelse med etableringen af fibernet.

Såfremt forslaget bliver vedtaget vil processen være, at andelsboligforeningen underskriver en kontrakt med Altibox. Så vil der blive holdt et opstartsmøde og gennemgang med bestyrelsen, hvorefter arbejdet omkring fibernet vil blive sat i gang, og ca. fire måneder efter, skulle alle husstande gerne have fibernet installeret.

Der afsættes ca. 20 min. til dette pr. lejlighed, og alt bliver fotodokumenteret i forbindelse med installeringen.

Forslaget omkring at få etableret fibernet i hele foreningen, vil komme til afstemning senere på generalforsamlingen.

Brian de Blanck fra Meilshede Låse- og Sikringscenter A/S fremlagde forslaget omkring valget mellem to dørtelefoner.

Den ene løsning beholder de nuværende kabler i anlægget, med montering af helt nye frontplader i messing og montering af nye elektroniske navneskilte.

Den anden løsning er, at anlægget opgraderes til et trådløst anlæg med navneplade og videofunktion. Denne løsning kører via en app på enten ens mobiltelefon og/eller tablet, og det kræver abonnement for, at kunne gøre brug af denne løsning.

Der blev spurgt til om man kan få en løsning, hvor man både har dørtelefoner og video. Brian de Blanck oplyste, at dette godt kan lade sig gøre. Ved denne løsning vil anlægget blive udskiftet, der vil blive installeret nye dørtelefoner og video. Denne løsning kræver ikke abonnement, og koster kr. 1.250.000 inkl. moms.

Der var en dialog omkring fordele og ulemper vedr. de forskellige løsninger, og forslaget vil komme til afstemning senere på generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens skriftlige beretning var sendt ud sammen med indkaldelsen.

Generalforsamlingen havde ingen bemærkninger/spørgsmål til beretningen, som blev taget til efterretning.

3. Forlæggelse af årsrapport og evt. revisionsberetning samt godkendelse ad årsrapporten.

Revisor Jacob Hjort gennemgik andelsboligforeningens årsregnskab for 2023 og bemærkede, at revisionen igen i år ikke havde givet anledning til forbehold.

Regnskabet viste et overskud før afdrag på kr. 7.729.254 og efter afdrag på kr. 7.213.617. Foreningen har indfriet et lån til en kursgevinst på kr. 5.173.746 samt optaget et nyt.



Jacob Hjort forklarede, at foreningen har store vedligeholdelsesarbejder ude i fremtiden, og at det ikke er sikkert, at disse tæller som en 100% forbedring, men at noget af arbejdet kan ses som vedligehold, og så det godt at andelsboligforeningen har reserver, som på nuværende tidspunkt er på kr. 36.389.826.

Andelsboligforeningen har beholdt valuarvurderingen fra 2020, da man ikke vidste hvad det betød for fremtiden at ændre dette da foreningen havde det kommende vedligeholdelsesarbejde.

Når vinduesprojektet er færdigt, vil der blive kikket på valuarvurderingen til næste års regnskabsmøde.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone som sidste år på kr. 27,3100 pr. andelsindskud.

Regnskabet for 2023 og en andelskrone på 27,3100 blev enstemmigt godkendt.

4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget, samt beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Preben Løth gennemgik andelsboligforeningens budget for år 2024 med uændret boligafgift.

Posten renteudgifter er noget højere i 2024 end i 2023. Dette skyldes, at der er lavet en låneomlægning.

Preben Løth forklarede, at foreningens valuarvurdering lyder på kr. 294.282.174.

Vurderingsstyrelsen har vurderet, at foreningens grundværdi er kr. 439.000.000. Denne er på nuværende tidspunkt foreløbig, og det vides ikke om den bliver ændret. Der kan først klages over denne i 2025, når den er endelig. Såfremt at vurderingsstyrelsens nuværende vurdering skulle blive endelig, vil andelsboligforeningen stige fra en grundskyld på kr. 563.000 til kr. 1.800.000. Beløbet trappes op over 14 år, hvilket betyder at andelsboligforeningen hvert år vil stige med kr. 85.000.

Budgettet for 2024 og en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Oplæg om ejendommens historie

Da ejendommen fylder 90 år og andelsboligforeningen fylder 20 år holdte Ulf Thorsen et oplæg omkring bygningen igennem årene.

Jens Krabbe der er tidligere bestyrelsesformand, og som har boet i andelsboligforeningen fra før den blev stiftet fortalte om det at stifte en andelsboligforening og være formand i denne.

5. Forslag.

Forslag a: Komplet installation af fibernet med fiberbox. Bestyrelsen foreslår at vi får fibernet i hele foreningen. Jesper Melballe fremlægger forslaget.

Da Jesper Melballe tidligere på generalforsamlingen havde gennemgået forslaget, opsummerede dirigent Preben Løth. Generalforsamlingen skal stemme om installering af fibernet til kr. 149 om måneden for alle inkl. router og 1000/1000 mbit i 48 måneder.

Forslaget blev taget til afstemning og med 50 stemmer for og 2 imod, blev forslaget vedtaget.



Forslag b: Valg mellem to dørtelefoner. Brian de Blanck fra Meilshede Låse- og Sikringscenter A/S præsenterer de to forskellige slags dørtelefonløsninger med beskrivelser og illustrationer. Da vi er i gang med facaderenovering på gadesiden og turen snart kommer til indgangspartiet til gadedørene, foreslår vi at anlægget opgraderes, enten til trådløst anlæg med navneplade og videofunktion eller til ny navneplade, monteret på det bestående anlæg.

Hvis systemet monteres op det bestående anlæg, har vi fået et tilbud på messing navneplade, pris ca. 275.000 kr. inkl. moms. Hvis vi stemmer for et anlæg med trådløs videofunktion og svar med mobiltelefon eller tablet, har vi tilbud på ca. 950.000 kr. inkl. moms. Sidstnævnte kræver abonnement, enten pris 21,985 kr./mdr. pr. lejlighed eller forudbetalt for alle lejligheder i 15 år, pris 313.637,50 kr.

Bestyrelsen søger om et rammebeløb på enten 350.000 kr. eller 1.250.000 kr., alt efter hvad vi beslutter os for.

I ovenstående forslag står valget mellem to dørtelefoner. Men bestyrelsens stiller et ændringsforslag om en tredje løsning, som har et rammebeløb på kr. 1.250.000 inkl. moms og som indeholder udskiftning af anlægget, nye dørtelefoner og video.

De tre forslag blev taget til afstemning hver for sig.

Ved afstemning stemte 12 for og 22 imod ændringsforslaget.

Ved afstemning stemte 0 for forslaget vedr. den app baserede løsning, dette forslag blev enstemmigt forkastet.

Ved afstemning stemte 17 for og 27 imod forslaget med den mindre opgradering.

Alle tre forslag blev forkastet.

Forslag c: Forslag til vedtægtsændring i § 11. Første gengivelse af § 11 er som aktuelle status, anden gengivelse er ændringsforslagene inkluderet og skrevet med **fed** (se indkaldelsen).

Bestyrelsesformand Birgitte Wuttke fremlagde bestyrelsens forslag.

Der er en tilføjelse til § 11, stk. 2. Jf. lejeloven skal fravær være midlertidigt og have en årsag. Dette kan f.eks. være at andelshaver skal i militæret eller har fået studieophold / job i udlandet i en periode. Dette er grunde som er gældende for, at kunne fremleje sin lejlighed. Dette gælder for fremlejer, men ikke for forældrekrøb.

Der er indsat en ny § 11, stk. 5. Dette er noget som allerede bliver praktiseret, men bestyrelsen vil gerne have det ind i vedtægterne.

Når en lejlighed bliver lejet ud, læser bestyrelsen lejekontrakten igennem og undersøger tjekker om den er lovlig, og hvem lejligheden bliver lejet ud til. Dette gøres ikke for, at overvåge medlemmerne, men for at et overblik.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved første behandling. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange der er repræsenteret.



Forslag d: Bestyrelsen foreslår fastholdelse på 500 kr. årligt ved manglende deltagelse i fælles arbejdsdage.

Bestyrelsen foreslog at fastholde gebyret på kr. 500, og dette blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg.

På valg til bestyrelsen var formandsposten for Birgitte Wuttke for 2 år samt bestyrelsesposterne for Sara Eriksen og Ulf Thorsen, alle var villige til genvalg og blev valgt ved fredsvalg.

Anna Schirrer og Christian Bartels stillede begge op som suppleanter og blev valgt ved fredsvalg. Anna Schirrer som 1. suppleant og Christian Bartels som 2. suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Birgitte Wuttke - formand	på valg i 2026
Birgit Djurhuus	på valg i 2025
Dorte Jakobsen	på valg i 2025
Navid Shahroozi	på valg i 2025
Tilde Randsborg	på valg i 2025
Alan Mohamed	på valg i 2025
Sara Eriksen	på valg i 2026
Ulf Thorsen	på valg i 2026

7. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Andelshaver har udfordringer med, at få installeret nyt komfur pga. tofastet installation – Birgitte Wuttke kontakter andelshaver, da dette ikke burde være et problem i den opgang.
- Spurgt til om varmeregningerne ventes at falde. Det tror bestyrelsen ikke, men det vil vise sig, når de nye vinduer er installeret samt når 6. salen bliver beboet.
- Har de nye vaskemaskiner gjort, at der bliver sparet på vandet. Dette er for tidligt for bestyrelsen at svare på.
- Vinduesudskiftningen er forhåbentlig færdig i september / oktober.
- Sektion 1 der var de første der fik sat stillads op, skulle også meget gerne være de første, der får det taget ned.
- Andelshaver oplevede i påsken, at deres blandingsbatteri gik i stykker, og at man ikke kan slukke for vandet medmindre man har adgang til en lejlighed på 5. sal. Dette kan give udfordringer når mange f.eks. er væk på ferie eller i weekenderne. Bestyrelsens vil gerne have, at der på sigt bliver installeret ballofix i alle lejligheder.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og hævede mødet kl. 22.00.

Referatet underskrives digital, se dokumentation vedlagt nærværende referat.

Forslag c

Fremleje og Forældrekøb

§ 11.

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2, 3 eller 4.

(11.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst 1 år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig for en begrænset periode på normalt 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

(11.4) En andelshaver er, også umiddelbart i tilknytning til køb af en andel, berettiget til at fremleje sin bolig tidsbegrænset til et af sine børn, eller til sine forældre. En andelshaver, der fremlejer sin andel i henhold til denne bestemmelse, er ikke berettiget til selv at indtræde i bestyrelsen. En andelshaver, der fremlejer i henhold til denne bestemmelse, er forpligtet til samtidig at overdrage alle rettigheder og pligter som andelshaver i foreningen til det barn/eller forældrene som bor i foreningen.

Fremleje og Forældrekøb

§ 11.

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2, 3 eller 4.

(11.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst 1 år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig for en begrænset periode på normalt 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. **Lejelovens bestemmelser anvendes analogt.**

(11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

(11.4) En andelshaver er, også umiddelbart i tilknytning til køb af en andel, berettiget til at fremleje sin bolig tidsbegrænset til et af sine børn, eller til sine forældre. En andelshaver, der fremlejer sin andel i henhold til denne bestemmelse, er ikke berettiget til selv at indtræde i bestyrelsen. **Alle rettigheder og forpligtelser forbliver hos andelshaver.**

(11.5) Enhver form for forældrekøb, fremleje af lejlighed eller værelse, kræver kontrakt, som skal fremsendes til administrator med henblik på godkendelse.

Sara Eriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 95b4790c-7314-4a98-8565-bf601bd398de
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 19:08:32
Underskrevet med MitID



Preben Løth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Preben Løth Christensen
Dirigent
ID: eeac08f1-18d2-4873-b0ee-c0bae841bcb2
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 14:25:22
Underskrevet med MitID



Ulf Thorsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ulf Thorsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 51d6dddf-f07b-44d6-b880-6f7561cb5b7f
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 21:07:30
Underskrevet med MitID



Birgit Hyrup-Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgit Hyrup-Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: a0973779-5188-426f-bdf2-8c550bac89cc
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 18:26:55
Underskrevet med MitID



Birgitte Wuttke

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgitte Rigmor Wuttke
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 93392c24-c12f-43f0-8861-21ea539dac0f
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 18:41:56
Underskrevet med MitID



Dorte Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dorte Østergaard Jakobsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 2f74f5bd-6460-4444-aa0f-4c4a8808701e
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 18:39:40
Underskrevet med MitID



Alan Mohamed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alan Mohamed
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 58b45b21-20b4-4e21-9171-17fb25a9f416
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 19:36:54
Underskrevet med MitID



Tilde Randsborg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tilde Randsborg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: f7b79d08-9cf4-4621-ba46-3ab15beb7b91
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 18:47:00
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.

Navid Shahroozi

Navnet returneret af dansk MitID var:

Navid Shahroozi

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Østbanehus (568)

ID: 79f0829d-fb74-4ecc-b3ab-764a50aa526c

Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 19:18:06

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 721f4dwPngR251762487