



A/B Østbanehus

Andelsboligforeningen afholdt ordinær generalforsamling onsdag den 23. april 2025 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. Forslag fra Mette Kjær Ovesen –Børnenes gårdmiljø – et rammebeløb.
 - b. Bestyrelsen foreslår 600 kr. årligt ved manglende deltagelse i fælles arbejdsdage.
 - c. Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 11, stk. 4, ændres således at nye andelslejligheder, dvs. andelshavere efter den 23. april 2025, ikke vil have mulighed for at kunne fremleje tidsubegrænset til børn eller forældre (forældrekøb).

Dermed vil der for sådanne andelshavere ikke længere være mulighed for forældrekøb, hvorimod andelshavere, der er indtrådt som medlemmer forud for den 23. april 2025 har en uindskrænket ret til førnævnte fremleje.

Fremover vil andelshavere indtrådt i foreningen efter den 23. april 2025 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 forældrekøb i de senere år, ligesom der henvises til drøftelsen under generalforsamlingen den 28. februar 2024.

De foreslåede ændringer i vedtægternes § 11, stk. 4, fremgår her:
(11.4) En andelshaver, der indtrådt foreningen forud for den 23. april 2025, også umiddelbart i tilknytning til køb af en andel, er berettiget til at fremleje sin bolig tidsubegrænset 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. Denne ret til fremleje gælder ikke for andelshavere, der indtrådt som andelshavere i foreningen fra og med den 23. april 2025.
6. Valg.

Birgit Hyrup-Hansen, Dorte Østergaard Jakobsen og Tilde Randsborg alle er på valg.
Ulf Thorsen ønsker at udtræde af bestyrelsen – nyt bestyrelsesmedlem for 1 år skal vælges, bestyrelsen indstiller suppleant Anna Schirrer.
Valg af suppleanter: Der skal vælges en til to suppleanter for et år ad gangen.
7. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 56 andele, heraf 9 ved fuldmagt, ud af foreningens 163 andele. Preben Løth og Camilla Kornerup Johansen fra Boligexperten Administration A/S og Jacob Hjort fra Kreston CM.

Formand Birgitte Wuttke bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Preben Løth blev valgt som dirigent og Camilla Kornerup Johansen som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, jf. foreningens vedtægter.

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



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

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

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

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

Revisor Jacob Hjort gennemgik andelsboligforeningens årsregnskab for 2024 og bemærkede, at revisionen igen i år ikke havde givet anledning til forbehold.

Regnskabet viste et underskud før afdrag på kr. 23.302.063 og efter afdrag på kr. 23.365.992, hvilket skyldes afslutningen af byggesagen.

Reserverne var efter anbefaling af Boligexperten og revisor nedbragt til kr. 6.361.917, idet byggesagen nu er færdig og bestyrelsen fortsat har valgt at anvende den fastfrosne valuarvurdering fra 2020 på kr. 263.000.000. Den nye valuarvurdering af ejendommen fra 11. februar 2025 angiver en værdi på kr. 339.500.000.

Bestyrelsen foreslog derfor en stigning i andelskronen fra 27,3100 til 30,0000 pr. andelsindskud.

Regnskabet for 2024 og en andelskrone på 30,0000 blev enstemmigt godkendt uden spørgsmål.

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

Camilla Kornerup Johansen gennemgik andelsboligforeningens budget for år 2025 som foreslog uændret boligafgift.

Posten renteudgifter er lavere end i 2024 og der er ikke budgetteret med afdrag. Dette skyldes, at der er lavet en omlægning af foreningens lån som nu alle er uden afdrag.

En andelshaver spurgte indtil om man overvejede at afdrage på lånene igen? Preben Løth forklarede at man sagtens kan vælge af afdrage ekstraordinært såfremt man ønsker dette og uden omkostninger eller ændring af lånet.

Budgettet for 2025 og en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag.

Forslag a: Forslag fra Mette Kjær Ovesen –Børnenes gårdmiljø – et rammebeløb.

Mette Kjær Ovesen motiverede hendes forslag og forklarede at hun gerne vil gøre gården til et sted med mere leg og plads til at være barn og det hun ønskede var, at få et rammebeløb på kr. 225.000, så hun sammen med et legepladsudvalg kan indhente tilbud på de gårdforbedringer hun har ønsker, f.eks. etablering af nyt gyngestativ, en lille nedgravet trampolin, nye buske/hække mv. som skaber rum til leg.

En andelshaver var nervøs for den støj der ville kunne komme fra en trampolin. Forslagsstilleren forklarede at der er tale om en lille nedgravet trampolin, hvor der kun kan være få børn på adgangen, så hun mener ikke man skal være nervøs for at der bliver meget støj, men der vil



selvfølgelig godt kunne komme nogle glædesudbrud. En anden andelshaver syntes det var allertidens ide.

Bestyrelsesformanden var lidt ked af den ønskede placering af legehuset og håbede forslagsstilleren ville overveje en anden placering.

En anden andelshaver bad om at børnene ikke anvender plastikkøretøjer i gården da de larmer rigtig meget.

Der var også en andelshaver som spurgte indtil de bede i gården som man har talt om at genetablere, hertil svarede bestyrelsen at de er genetableret hvorfor etablering af legeområde ikke vil karambolere med dette.

Der er plantet en del stauder, som vil blive taget op af bedene og plantet i tønder for derefter at blive fordelt rundt omkring i gården.

Forslaget blev sat til afstemning og med 45 stemmer for og 3 imod blev forslaget vedtaget.

Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling hvor planen for gården vil skulle vedtages endelig, der vil på Probo blive søgt efter flere medlemmer til et gårdudvalg.

Forslag b: Bestyrelsen foreslår 600 kr. årligt ved manglende deltagelse i fælles arbejdsdage.

Forslaget blev kort motiveret af bestyrelsen og herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag c: Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 11, stk. 4, ændres således at nye andelslejligheder, dvs. andelshavere efter den 23. april 2025, ikke vil have mulighed for at kunne fremleje tidsbegrænset til børn eller forældre (forældrekøb).

Dermed vil der for sådanne andelshavere ikke længere være mulighed for forældrekøb, hvorimod andelshavere, der er indtrådt som medlemmer forud for den 23. april 2025 har en uindskrænket ret til førnævnte fremleje.

Fremover vil andelshavere indtrådt i foreningen efter den 23. april 2025 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 forældrekøb i de senere år, ligesom der henvises til drøftelsen under generalforsamlingen den 28. februar 2024.

De foreslåede ændringer i vedtægternes § 11, stk. 4, fremgår her:

(11.4) En andelshaver, der indtrådt foreningen forud for den 23. april 2025, også umiddelbart i tilknytning til køb af en andel, er 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. Denne ret til fremleje gælder ikke for andelshavere, der indtrådt som andelshavere i foreningen fra og med den 23. april 2025.

Bestyrelsesformanden motiverede forslaget og forklarede at bestyrelsen bruger rigtig meget tid på at administrere de mange forældrekøbslejligheder idet der er 2 parter, nemlig børnene som bor i foreningen og forældrene som ejer andelslejligheden, og det skaber nogle udfordringer.

Der var nogen debat omkring forslaget, da nogle andelshavere ikke syntes man bør lukke den mulighed for forældrekøb og at det skaber diversitet i foreningen. Hertil var der også synspunkter



fra nogle af de fremmødte andelshavere, idet de mener der er masser af unge mennesker men måske nærmere mangler nogle ældre andelshavere.

Dirigenten valgte at sætte forslaget til skriftlig afstemning. 35 stemte for mens 16 imod. Forslaget blev derfor foreløbigt 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.

6. Valg.

Birgit Hyrup-Hansen, Dorte Østergaard Jakobsen og Tilde Randsborg var alle på valg og modtog gerne genvalg.

Ulf Thorsen ønsker at udtræde af bestyrelsen – hvorfor der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år bestyrelsen indstillede Anna Schirrer.

Alle blev de valgt med applaus uden modkandidater.

Derudover skulle der vælges 2 suppleanter, hvilket ikke var muligt under generalforsamlingen da ingen meldte sig.

Dog tilkendegav Esben Weiergang Larsen og Emma Pihl Bødker umiddelbart efter generalforsamlingen at de gerne vil indtræde som suppleanter, hvorfor de begge er indtrådt da ingen andre stillede op på generalforsamlingen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Birgitte Wuttke - formand	på valg i 2026
Birgit Djurhuus	på valg i 2027
Dorte Jakobsen	på valg i 2027
Tilde Randsborg	på valg i 2027
Sara Eriksen	på valg i 2026
Anna Schirrer	på valg i 2026
Esben Weiergang Larsen, suppleant	på valg i 2026
Emma Pihl Bødker, suppleant	på valg i 2026

7. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Bestyrelsen har indkøbt sikringsbeslag til vinduerne som koster kr. 99 pr. stk. og vil kunne monteres på vinduer og døre, der vil blive udsendt info herom inden længe.
- Der er flere andelshavere som har fortalt at de oplever problemer med skægkræ, bestyrelsen vil gerne se hvor mange af de fremmødte som har oplevet problemerne i deres lejlighed så bestyrelsen ved hvor udbredt det er, da en indsats mod dem iflg. skadedyrsbekæmperen kun virke hvis alle får det gjort. Samtlige af de fremmødte har stødt på dem i deres andelslejlighed. Bestyrelsen vil skrive ud så man kan lave en undersøgelse af problemet og tage stilling til om man sætter en behandlingsplan i gang, hvilket anslås til at koste ca. kr. 200.000 + moms for alle lejligheder.
- Birgitte Wuttke bad alle om at huske at sætte navn på de røde plader i opgangen.



Dirigenten takkede for god ro og orden, og hævede mødet kl. ca. 20:15

Referatet underskrives digital, se dokumentation vedlagt nærværende referat.

List of Signatures

Referat GF 23-04-2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Birgitte Rigmor Wuttke	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Østbanehus (568)	MitID	2025-05-08 09:29
Birgit Hyrup-Hansen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Østbanehus (568)	MitID	2025-05-09 13:41
Dorte Østergaard Jakobsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Østbanehus (568)	MitID	2025-05-10 16:04
Sara Siggaard Eriksen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Østbanehus (568)	MitID	2025-05-12 15:03
Tilde Randsborg	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Østbanehus (568)	MitID	2025-05-10 09:31
Anna Kirstine Schirrer	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Østbanehus (568)	MitID	2025-05-13 15:23
Preben Løth Christensen	Dirigent	MitID	2025-05-08 09:22



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 0e4d8958-4b7c-4878-a5fe-08ee4603b035