

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Åland
Ejd.nr: 1-620
Dato: 18. september 2019

Beslutningsreferat af ekstraordinær generalforsamling

År 2019, onsdag den 18. september, kl. 19:00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Åland i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag
 - 1) Forslag om fibernet
 - 2) Forslag om ændring af vedtægternes § 9
 - 3) Forslag om ændring af vedtægternes § 15
 - 4) Forslag om ændring af vedtægternes § 16

Ud over de repræsenterede andelshavere deltog Anders Tillebeck fra Novamatrix samt foreningens daglige administrator Kim Hansen og Iben Borch fra Sven Westergaards ejendomsadministration A/S (SWE).

Dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Jan Brauner bød velkommen og foreslog Kim Hansen som dirigent, og Kim Hansen foreslog Iben Borch som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslagene.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at indkaldelsen var omdelt den 02. september 2019 fra administrators kontor, og at 35 af foreningens 115 andele var repræsenteret, heraf 12 ved fuldmagt. Under pkt. 2 forlod 3 andelshavere generalforsamlingen inden afstemning. Yderligere 2 andelshavere forlod generalforsamlingen efter afstemningen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var kasseret 14 fuldmagter, da en andelshaver kun kan afgive én stemme i henhold til fuldmagt, jf. vedtægternes § 21, stk. 7.

Bestyrelsesmedlem Martin Groth-Andersen informerede, at 13 af de kasserede fuldmagter, havde stemt for forslaget om fibernet, medens een havde stemt i mod.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og beslutningsdygtighed i alle dagsordens punkter.

Nærværende referat er et ekstrakt af de mest væsentlige synspunkter.

Vedr. dagsordenens pkt. 2 – Forslag

Dagsordenens pkt. 2.1. Forslag om fibernet

Bestyrelsen stillede forslag om at foreningen pr. 01.01.2020 benytter en fælles etablering af kollektiv internetløsning fra Novomatrix med valgfri tilmeldelse:

*Ved at vælge en fælles kollektiv internet løsning fra Novomatrix kan de enkelte lejligheder få **500 / 500 Mbit forbindelse for 69,- pr. md. pr. Lejlighed**. Dvs. højere hastigheder og en virkelig signifikant besparelse for de fleste beboere. Med tiden vil hastigheden stige, uden merpris, og vil med denne specifikke installation kunne skrues helt op til 10.000 Mbit og er dermed overordentligt fremtidssikret.*

For lejligheder som benytter Yousee idag vil det som eksempel svare til en besparelse på 210 kroner om måneden sammenlignet med deres langsomste mindstepriser.

Vi har også talt med bestyrelsen fra en anden andelsboligforening som benytter Novomatrix og som er meget tilfredse med både deres kundeservice, hastighed og ikke mindst priserne.

TV vil køre som normalt over Yousee. Arbejdsgiverbetalt ordning er også en mulighed.

*Hvis forslaget vedtages; vil betaling for internet fra 01.01.2020 ske via boligafgiften, hvor der vil blive opkrævet 69,- pr. md. for hver lejlighed som tilmelder sig ordningen. Det vil også sige at hvis den enkelte beboer fortsat ønsker at benytte sin nuværende internetløsning, så står det beboeren frit for og de vil **ikke** blive faktureret de 69kr/måned.*

Tilmelding vil fremover dermed ske via mail til bestyrelsen/administrator og kan tilmeldes med nogle få hverdages varsel. Opsigelse sker derimod ved udgangen af et kvartal. Tilmelding sker gebyrfrit, når etableringen er foretaget– dog vil der være et gebyr ved efterfølgende til- og afmeldelse.

Hvis man ønsker WiFi/trådløst internet kræver det køb af egen router hvilket nemt kan gøres selv og ellers har Novomatrix både support via kundeservice til opsætning, samt en løsning hvor man køber af dem og så sørger de for opsætningen i lejligheden.

*Etableringsomkostningen til datanetværk er samlet 345.816 kroner svarende til ca. 3007 kroner per lejlighed. Grundet foreningens gode økonomi er det en omkostning som der er rigeligt plads til i nuværende budget og den enkelte beboer vil derfor **ikke** skulle betale omkostningen selv. Derudover har Novomatrix tilbudt en rente-og-gebyrfri finansiering af*

etablering over 5 år som betyder at vi som forening løbende betaler 69.000 kroner om året I de 5 år; svarende til 50kr per måned per lejlighed.

Selv for de beboere som ikke ønsker at tilmelde sig ordningen til at starte med; skal etableringen betragtes som en virkelig god investering for vores ejendom generelt og i forhold til både fremtidigt potentielt salg af vores andele, samt I forhold til alle potentielle forhandlinger med udbydere af fremtidige internetløsninger på markedet.

Anders Tillebeck forklarede fordelene ved valg af Novamatrix.

Andelshaver satte spørgsmålstegn til prisen – på hjemmesiden er der angivet en pris på 69 kr. for 300Mbit og ikke de 500Mbit, der ellers var blevet præsenteret. På hjemmesiden er der angivet en merpris på 50 kr. for 500Mbit. Anders fastslog, at foreningen vil få 500Mbit for 69 kr. i den første del af aftalen, som aftalt ved forhandlingen – under alle omstændigheder 300Mbit som garanteret.

En andelshaver spurgte, om man kunne bruge sin eksisterende router. Anders meddelte, at det kunne man som udgangspunkt godt, såfremt routeren var af nyere dato.

Andelshaver spurgte, hvor datakablerne vil blive monteret i lejlighederne. Anders oplyste, at Novamatrix anbefaler etablering i stuen over fodpanelet, men at etablering andetsteds vil være muligt, hvis der er ønske om dette.

En andelshaver forespurgte bestyrelsen, om bestyrelsen havde været i drøftelse med andre internet udbydere, da andelshaveren mente, at andre udbydere kunne konkurrere på prisen med en foreningsrabat. Bestyrelsen svarede, at de havde været i forhandlinger med andre udbydere, men tilbuddet fra Novamatrix var det billigste for foreningen.

Andelshaver spurgte, hvem der hæfter for routeren, hvis Novamatrix erklærer denne for defekt. Anders oplyste, at Novamatrix vil guide andelshaverne over telefonen mht. at finde ud af, om der er tale om en fejl fra deres side, eller om det er routeren, der er noget galt med. Novamatrix hæfter ikke for routeren, hvis der er noget galt med denne. Hvis man køber routeren igennem Novamatrix er der sædvanlig reklamationsret efter købeloven.

Andelshaver spurgte, hvordan fibernet kan benyttes på længere sigt og hvordan andre udbydere kan benytte det i fremtiden. Anders forklarede, at foreningen vil være ejere af datakablerne, og de kan derfor frit vælge en anden udbyder i fremtiden, men at der ikke kan være flere forskellige udbydere koblet på samtidig. Udskiftningen kan ske efter 3 år, men i princippet også efter en kortere periode, her skal foreningen dog betale for restgælden for etableringen.

Efter en længere debat omkring priser, eventuelle nedbrud og andre udbydere, sendte dirigenten forslag om etablering af fibernet til afstemning.

For forslaget: 19

Blankt: 3

Imod: 9

Forslaget var hermed vedtaget.

Dagsordens pkt. 2.2. Forslag om ændring af vedtægternes § 9

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for forslaget.

Forslaget var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 11. april 2019 og skulle op på en ny generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Nuværende formulering:

”(9.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed eller forretningslokale.

(9.2) Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen, og pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden.

(9.3) Overtagelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag for tilgodehavender, herunder eventuelt for istandsættelse af lejligheden, udbetaler resten til den udtrådte.

(9.4) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted på tilsvarende måde.

(9.5) For forretningslokaler kan ved afståelsen ydes sædvanlig goodwill.”

Foreslås ændret til:

”(9.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed ~~eller forretningslokale.~~

(9.2) Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen, og pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden.

(9.3) Overtagelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag for tilgodehavender, herunder eventuelt for istandsættelse af lejligheden, udbetaler resten til den udtrådte.

(9.4) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted på tilsvarende måde.

~~(9.5) For forretningslokaler kan ved afståelsen ydes sædvanlig goodwill.”~~

Imod: 0

Blankt: 0

Forslaget var hermed endeligt vedtaget.

Andelshaverne får tilsendt et nyt sæt vedtægter, som bilag til referatet.

Dagsordens pkt. 2.3. Forslag om ændring af vedtægternes § 15

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 11. april 2019 og skulle derfor op på en ny generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Det bemærkes, at der var diskussion om betalingsfristen på henholdsvis 3 og 14 dage i forslaget § 15, stk. 1, nr. 1. og nr. 2 på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen fremsatte derfor særskilt forslag om 14 dages frist i forbindelse vedtægternes § 15, stk. 1, nr. 1 og 2.

Nuværende formulering:

” Misligholdelse

§ 15

(15.1) Såfremt et medlem ikke betaler evt. resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, kan boligret tillige med medlemskabet bringes til ophør af bestyrelsen.

(15.2) Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsen afgørelse endelig. I andre forhold kan spørgsmålet indtages for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

15.3 Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

... ”

Foreslås ændret til:

”Eksklusion

§15

(15.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem som andelshaver og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 14 dage efter skriftligt påkrav herom, er kommet frem til medlemmet.***
- 2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen bliver administreret af professionel administrator kan rykkergebyret tillægges moms.***
- 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.***
- 4. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.***
- 5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.***
- 6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.***

(15.2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på i henhold til § 14 ff.

(15.3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.”

Forslaget blev enstemmigt foreløbig vedtaget og skal op på en ny generalforsamling, hvor 2/3 af de fremmødte andelshavere skal stemme for forslaget for at blive endeligt vedtaget.

Dagsordens pkt. 2.4. Forslag om ændring af vedtægternes § 16

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 11. april 2019 og skulle derfor op på en ny generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Nuværende formulering:

"Anke

§ 16

Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 3, stk. 2, § 8, stk. 3, § 9, stk. 3 og 4, § 10, § 13, § 14 og § 15 (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling."

Foreslås ændret til:

"Anke

§ 16

~~*Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 3, stk. 2, § 8, stk. 3, § 9, stk. 3 og 4, § 10, § 13, § 14 og § 15 (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling."*~~

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Nye vedtægter vedlægges referatet som bilag.

Da der ikke var flere punkter til dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Underskrives v/ Nemid

Kim Hansen, dirigent

Jan Bräuner, formand

Niels Ole Mortensen

Martin Groth-Andersen

Erik Lynggaard

Søren K. Snarberg

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Bräuner

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-698741682737

IP: 93.176.xxx.xxx

2019-11-04 08:50:51Z

NEM ID 

Søren Kjærsgaard Snarberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Årland

Serienummer: PID:9208-2002-2-417380073791

IP: 90.184.xxx.xxx

2019-11-04 09:05:58Z

NEM ID 

Niels Ole Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-877478544291

IP: 185.212.xxx.xxx

2019-11-04 18:05:54Z

NEM ID 

Erik Eisner Lynggaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-722974339889

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-11-04 23:59:50Z

NEM ID 

Kim Sang Hansen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-11-05 06:31:37Z

NEM ID 

Martin Ben Groth-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-544049331119

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-11-05 14:22:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CTQVB-MUKV8-CKJPW-DHGK5-JAYSZ-IPDQN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**