

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

A/B JoJo  
Ejd.nr.: 1-648

## **REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING i Andelsboligforeningen JoJo, 2200 København N**

År 2019, torsdag den 23. maj, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B JoJo, 2200 København N.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i Brorsons Kirke, Krypten på Rantzausgade 49, 2200 København N, var omdelt til medlemmerne ved brev af 30. april 2019, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan
4. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.
7. Valg af bestyrelsen.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formand Tom Weber bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog partner og statsautoriseret revisor Søren Deleuran fra GLB Revision samt Anne Demolade og Ben Brodersen Chudner fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

### Vedr. dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

Anne Demolade blev valgt som dirigent og Ben Brodersen Chudner blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at 165 ud af foreningens 403 medlemmer var repræsenteret, heraf 43 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt

indkaldt og beslutningsdygtig, dog ville der i henhold til vedtægternes § 26, stk. 2 alene kunne ske foreløbig vedtagelse af de på generalforsamlingen fremsatte forslag om ændringer til vedtægterne, idet der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens medlemmer. Hvis mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for de fremsatte forslag, kunne de vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

#### Vedr. dagsordenens punkt 2 - Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretninger (Formandens beretning, Ejendomskontorets beretning, Salgsudvalgets beretning, Beboerudvalgets beretning, Byggeudvalgets beretning og altanudvalgets beretning) var omdelt sammen med indkaldelsen ved brev af 30. april 2019.

Beretningerne kan findes på foreningens hjemmeside [www.abjojo.dk](http://www.abjojo.dk), eller der kan rekvireres en kopi på foreningens ejendomskontor.

Beretningerne blev ikke læst op, men der var mulighed for at komme med spørgsmål og bemærkninger til den.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at se nærmere på problemerne vedrørende brusevandet på 4. sals hjørnelejligheder.

Bestyrelsen oplyste, at de er opmærksomme på problemet.

En anden andelshaver ville gerne have en status på den igangværende voldgiftssag, herunder særligt omkostningerne hertil.

Bestyrelsen oplyste, at man den 29. april 2019 indleverede klageskriftet til Voldgiftsnævnet Byggeri og Anlæg, hvorfor man må nuværende tidspunkt afventer modpartens reaktion. Omkostningerne til voldgiftssagen skyldes primært den advokatbistand, der er forbundet med sagen.

**Da der ikke var yderligere spørgsmål til beretningerne, blev den herefter taget til efterretning.**

#### Vedr. dagsordenens punkt 3 – Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen fremlagde den nyligt udarbejdede vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen er lavet i samarbejde med rådgivningsfirmaet Schødt, der foruden deres kompetente bygningskonstruktører, også har kendskab til foreningens ejendom. Vedligeholdelsesplanen er en forelået plan for de vedligeholdelsesarbejder, der skal laves på ejendommen over de næste 10 år, svarende til 88 mio. kr. Der er tale om et estimat, hvorfor planen ikke er endelig.

Vedligeholdelsesplanen kan findes på foreningens hjemmeside [www.abjojo.dk](http://www.abjojo.dk).

En andelshaver mente, at man skulle gøres sig yderligere overvejelser om, hvem man brugte som rådgiver. I den forbindelse foreslog andelshaveren, at man hyrede en gennemgående

rådgiver, der havde foreningens ejendom som hovedområde. Dette vil øge kvaliteten af rådgivningen, og man ville på den måde have en rådgivende bygherre med teknisk kompetence, der kunne trækkes på. Andelshaveren lagde vægt på, at rådgiver burde være uafhængig af de entreprenører, andelsboligforeningen antager til at udføre arbejder på ejendommen. Rådgiveren bør udelukkende rådgive foreningen i forhold til, hvilke arbejder, der bør udføres på ejendommen, men ikke efterfølgende tilknyttes som foreningens rådgiver i forbindelse med udførelsen af projekterne.

Bestyrelsen tog andelshaverens forslag til efterretning.

En anden andelshaver spurgte til prioriteringen af de enkelte projekter i vedligeholdelsesplanen, samt processen i forhold til involvering af foreningens medlemmer.

Bestyrelsen oplyste, at vedligeholdelsesplanen er udarbejdet som et overblik over hvilke behov foreningens bygning har, hvorefter de enkelte projekter skal godkendes på en generalforsamling.

En andelshaver pointerede, at der havde været et stigende problem med bilbrande.

Hertil oplyste bestyrelsen, at der vil blive opsat 4 lysmaster i juni, der skal hjælpe på problemet.

#### Vedr. dagsordenens 4 - Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen

Revisor gennemgik årsregnskabet for 2018 og herunder andelsværdiberegningen.

Revisor gennemgik regnskabet i sin helhed og uddybede enkelte relevante poster. Revisor gjorde opmærksom på, at han havde givet foreningen en revisorpåtegning uden anmærkninger.

Det var revisors opfattelse, at foreningens økonomi var god med en fin soliditetsgrad, og at foreningen generelt havde overholdt sit budget for regnskabsåret 2018.

En andelshaver spurgte til, hvordan bestyrelshonoraret til voldgiftssagen blev udregnet. I fremtiden ville det være at foretrække, at bestyrelsen oplyste dette, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Bestyrelsen oplyste hertil, at voldgiftssagen er et tidskrævende projekt. Bestyrelsen har ikke nogen udregningsmodel til bestyrelshonoraret, men der er derimod tale om en vurdering af hvor meget fritid man bruger på sagen.

Bestyrelsen havde foreslået 3 muligheder til ændring af andelskronen på hhv. kr. 11.000 pr. m<sup>2</sup>, kr. 11.500 pr. m<sup>2</sup>. og kr. 12.000 pr. m<sup>2</sup>.

Endvidere var der indkommet et forslag fra Mai Klærke Mikkelsen og Mikkel Schou-Nielsen om en andelskrone på kr. 13.000 pr. m<sup>2</sup>. Da de ikke kunne deltage til generalforsamlingen, fremsatte en anden andelshaver forslaget som sig eget og motiverede forslaget.

En andelshaver ville gerne have bestyrelsens forslag nærmere uddybet.

Bestyrelsen oplyste, at man var kommet frem til, at det ville være forsvarligt at lade en andelskron stige i en størrelsesorden på kr. 11.000-12.000 pr. m<sup>2</sup>. Bestyrelsen nævnte, at dét at købe en andel i foreningen skal være en sikker økonomisk investering, hvor man ikke risikerer at stå i en situation, hvor man som andelshaver oplever at miste penge. Derfor foretrækker bestyrelsen, at man lader andelskronen stige langsomt.

En andelshaver udtrykte bekymring for foreningens mobilitet, idet der ikke er blevet solgt særlig mange lejligheder fra den eksterne liste.

Bestyrelsen henviste til salgsudvalgets beretning og oplyste, at der er fin mobilitet i foreningen.

En andelshaver mente ikke, at det var meningen, at man skulle tjene penge på et køb af en lejlighed i foreningen.

Bestyrelsen oplyste, at de foretrækker en løbende værdistigning.

En andelshaver mente, at en høj andelskrone vil komme foreningens andelshaverne til gode, idet de dermed kan sælge en lejlighed med fortjeneste og får mulighed for at flytte til noget større.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke ønsker at stå i en situation, hvor man skal sænke andelskronen som følge af optagelse af en ny gæld. Endvidere ønsker man en reserve til at modstå udsving på boligmarkedet.

Forsamlingen diskuterede yderligere fordele og ulemper ved forslagene.

Herefter blev årsregnskabet for 2018 sat til afstemning. Dirigenten bemærkede, at årsregnskabet blev sat til afstemning først, og efterfølgende blev forslagene om andelsværdiberegning sat til særskilt afstemning.

Dirigenten oplyste herefter, at der skulle stemmes om 4 forslag til ændring af andelskronen, hvorefter man startede med den højest foreslåede andelskrone på kr. 13.000 pr. m<sup>2</sup>.

En andelshaver anmodede om skriftlig afstemning.

Dirigenten satte herefter forslaget om kr. 13.000 pr. m<sup>2</sup> til afstemning.

**Forslaget opnåede alene 47 stemmer for, og var således forkastet.**

Herefter satte dirigenten forslaget om kr. 12.000 pr. m<sup>2</sup> til afstemning.

**Forslaget opnåede 108 stemmer for, hvorfor forslaget herefter var vedtaget.**

**Årsregnskabet for 2018 (eksklusiv andelsværdiberegningen) blev enstemmigt godkendt.**

**Bestyrelsens forslag om en ændret andelskrone med en værdi på kr. 60 pr. indskud**

(svarende til kr. 12.000 pr. m<sup>2</sup>) blev med et overvejende flertal vedtaget.

**Andelskronen er herefter kr. 60 pr. indskud (svarende til kr. 12.000 pr. m<sup>2</sup>).**

Vedr. dagsordenens 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor gennemgik budgettet for 2019, som fremgik af kolonne 3 i resultatopgørelsen (s. 13 i regnskabet) med dertil hørende noter.

Budgettet var baseret på en uændret opkrævning af boligafgift.

Revisor bemærkede, at der fremkom et forventet positivt årsresultat, og at foreningen havde en sund økonomi.

Revisor bemærkede, at der ikke var nok midler til at betale det budgetterede afdrag.

En andelshaver foreslog, at man evt. satte boligafgiften lidt op for at øge likviditeten.

Bestyrelsen oplyste, at der er på nuværende tidspunkt, er usikkerhed omkring enkelte poster, herunder især voldgiftssagen. Man forventer, at det max er 1 år man har underskud på likviditeten, hvorfor bestyrelsen skønner, at det ikke vil være nødvendigt at sætte boligafgiften op.

Idet der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger til budgettet for 2019, blev budgettet sat til afstemning.

**Budgettet for 2019 med en uændret opkrævning af boligafgift blev enstemmigt godkendt. Boligafgiften udgør kr. 590,98 pr. m<sup>2</sup> pr. år.**

Vedr. dagsordenens punkt 6 – Forslag.

Forslag fra bestyrelsen:

**Forslag 1 – Forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 2, litra c – Indstillingsret i forbindelse med intern overdragelse:**

Formanden gennemgik kort baggrunden for forslaget. Forslaget var stillet efter anbefaling fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med

hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegnning.
- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter betaling af et årligt gebyr er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Nuværende andelshavere og disses ægtefæller eller samlevende, der har haft fælles folkeregisteradresse i foreningen i mindst 2 år, har i 12 måneder efter indskrivningen fortrinsret forud for andre indtegnede på den eksterne venteliste.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren, også selvom prisen er lavere end den maksimalt lovlige pris efter § 14.

Foreslås ændret til:

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegnning.
- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, ~~overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.~~ **sker overdragelsen af den ledigblevne lejlighed efter reglerne i § 14, stk. 2, litra b-e.**
- d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter betaling af et årligt gebyr er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Nuværende andelshavere og disses ægtefæller eller

samlevere, der har haft fælles folkeregisteradresse i foreningen i mindst 2 år, har i 12 måneder efter indskrivningen fortrinsret forud for andre indtegnede på den eksterne venteliste.

- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren, også selvom prisen er lavere end den maksimalt lovlige pris efter § 14.

Da der ikke var spørgsmål til forslaget, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning, hvor dirigenten bemærkede, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, idet der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens andelshavere. Såfremt mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget, kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

**Der var 1, der stemte blankt og resten stemte for forslaget.**

**Forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 2, litra c var herefter foreløbigt vedtaget.**

**Forslag 2 – A) Forslag om en tilføjelse af nyt stk. 4 til vedtægternes § 14a:**

Bestyrelsen motiverede og gennemgik kort baggrunden for forslaget.

Bestyrelsen foreslår en tilføjelse af nyt stk. 4 til vedtægternes § 14a med følgende ordlyd:

”stk. 4. Undtaget fra kravet i vedtægternes § 14 a., stk. 3 er tagudvidelser. Ved tagudvidelser forstås, at en fjerdesals lejlighed udvides op i tagetagen over lejligheden i overensstemmelse med det projekt, som er forelagt og godkendt på generalforsamlingen den 29. april 2004. Såfremt arealet af den pågældende fjerdesals lejlighed ligger inden for et af de i stk. 3 nævnte arealintervaller, vil lejligheden således, uanset kravet i stk. 3, kunne udvides op i tagetagen. Såfremt minimumsgrænsen for antallet af lejligheder i det i stk. 3 nævnte arealinterval er nået, reduceres selvsamme minimumsgrænse i samme ombæring med én enhed per tagudvidelse. Bestyrelsen skal hvert år på den ordinære generalforsamling oplyse om årets udvikling i fordelingsstallet som følge af tagudvidelser.”

Da der ikke var spørgsmål til forslaget, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning, hvor dirigenten bemærkede, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, idet der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens andelshavere. Såfremt mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget, kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

**Forslaget om en tilføjelse af nyt stk. 4 til vedtægternes § 14a var herefter foreløbigt vedtaget.**

**Forslag 3 – Forslag om ændring af samt tilføjelse til vedtægternes § 12 om ”Fremleje mv.” midlertidig tilføjelse til foreningens vedtægter om korttidsudlejning (samt mindre sproglige tilretninger):**

Bestyrelsen gennemgik kort baggrunden for forslaget.

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægternes § 12 om fremleje mv. Der er hovedsageligt tale om en forlængelse af den midlertidige tilladelse til korttidsudlejning (frem til den ordinære generalforsamling i 2021). Endvidere er der foreslået nogle mindre sproglige tilretninger til § 12, som den er i dag.

**Nuværende ordlyd § 12:**

*§ 12. En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin **hustand**, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og 3.*

*stk. 2. En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i ½ år. Andelen kan fremlejes uden grund i 1 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde, såsom studieophold, arbejde, udstationeringer eller lignende, ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Fremleje kan ikke ske efter permanent fraflytning eller dødsfald. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere ½ år i foreningen for at kunne fremleje igen. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.*

*stk. 3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsens fastsatte betingelser.*

*stk. 4. Ansvar for det fremlejede m.v. placeres i overensstemmelse med lejeloven.*

**Foreslås ændret til:** (se ændringer/tilføjelser med **fed**)

*§ 12. En andelshaver må hverken helt eller **delvist** overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin **husstand**, medmindre han er berettiget dertil efter **stk. 2, 3, 5 og 6**.*

*stk. 2. En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i ½ år. Andelen kan fremlejes uden grund i 1 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde, såsom studieophold, arbejde, udstationeringer eller lignende, ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Fremleje kan ikke ske efter permanent fraflytning eller dødsfald. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere ½ år i foreningen for at kunne fremleje igen. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.*



*stk. 3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.*

*stk. 4. Ansvar for det fremlejede m.v. placeres i overensstemmelse med lejeloven.*

*stk. 5. Med virkning fra den ordinære generalforsamling den 23. maj 2019 til og med den ordinære generalforsamling i 2021 gælder følgende midlertidige tilføjelse til foreningens vedtægter omkring korttidsudlejning. Medmindre andet vedtages, vil nærværende bestemmelse (§§ 12, stk. 5 - 7) og den således midlertidige tilladelse til korttidsudlejning være at slette fra foreningens vedtægter efter den ordinære generalforsamling i 2021.*

*stk. 6. En andelshaver er på følgende vilkår berettiget til at foretage hel eller delvis korttidsudlejning af sin andelsbolig:*

- 1. Andelshaveren skal have boet i andelsboligforeningen i 1 år.*
- 2. Korttidsudlejningen må alene ske til ferie og fritidsmæssige formål.*
- 3. Antallet af udlejningsdage (overnatninger) må ikke overstige 30 pr. kalenderår. Antallet af udlejningsperioder må ikke overstige 6 pr. kalenderår.*
- 4. Andelshaveren skal senest 3 hverdage inden korttidsudlejningens påbegyndelse anmelde lejeforholdet til bestyrelsen v/foreningens sekretariat. Anmeldelsen skal ske via en af bestyrelsen anvist standardformular, og lejeforholdet må ikke påbegyndes, førend andelshaveren har fået en skriftlig kvittering fra bestyrelsen v/foreningens sekretariat på, at anmeldelsen er modtaget og godkendt.*
- 5. Andelshaveren skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrette de øvrige beboere i opgangen om udlejningen. Til underretningen skal anvendes en af bestyrelsen anvist standardformular, der skal indeholde oplysninger om udlejningsperioden samt de relevante kontaktoplysninger til andelshaveren i udlejningsperioden. Bestyrelsen kan i øvrigt fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske.*
- 6. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens vedtægter, husorden og øvrige regler overholdes af lejeren. Det påhviler således også andelshaveren at informere lejeren om disse forhold, og herunder at foreningens husorden udleveres til lejeren og fremgår af en eventuel elektronisk udlejningsprofil.*
- 7. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningen holdes skadesløs i forbindelse med udlejningen. Der er tale om et objektivi ansvar for skader begået af en andelshavers gæster og/eller lejere. Eventuelle omkostninger til udbedring af skader på foreningens ejendom forvoldt i forbindelse med korttidsudlejningen pålægges således andelshaveren til opkrævning sammen med den førstkommende opkrævning af boligafgift mm.*

*stk. 7. Bestyrelsen kan inddrage andelshaverens ret til at foretage korttidsudlejning, hvis andelshaveren ikke overholder vilkårene i stk. 6. Endvidere kan overtrædelse af vilkårene i stk. 6 medføre eksklusion, jf. § 23. Såfremt andelshaveren foretager korttidsudlejning eller annoncering herom efter at være gjort bekendt med, at bestyrelsen har inddraget andelshaverens ret hertil, vil dette ligeledes kunne medføre eksklusion efter § 23.*

Såfremt generalforsamlingen alene vedtager ændringerne i § 12, stk. 1 og 3, men forkaster §

12, stk. 5-7, vil korttidsudlejning ikke længere være tilladt og bestemmelserne vil blive slettet fra vedtægterne.

Endvidere var der stillet et ændringsforslag fra Karen-Marie Eckersberg.

Forslaget var omdelt sammen med de indkomne forslag ved brev d. 15. maj 2019.

Karen-Marie Eckersberg gennemgik kort baggrunden for forslaget.

Da der ikke var spørgsmål, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning. Dirigenten bemærkede, at forslaget fra bestyrelsen blev sat til afstemning først, og efterfølgende skulle man stemme om antallet af dage og antallet af lejere.

**Der var 2, der stemte imod forslaget og resten stemte for.**

Dirigenten bemærkede, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, idet der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens andelshavere. Såfremt mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget, kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

**Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

Herefter blev ændringsforslaget sat til afstemning.

**Ændringsforslaget opnåede alene 45 stemmer for, og var således forkastet.**

#### **Forslag 4 – Forslag om renovering af Jesper Brochmands Plads**

Formanden gennemgik kort baggrunden for forslaget.

Forslaget var omdelt sammen med de indkomne forslag ved brev d. 15. maj 2019.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at få en skraldeløsning til pladsen. Formanden oplyste, at der på nuværende tidspunkt ikke eksisterer en æstetisk løsning, men at man stadig undersøgte mulighederne.

En andelshaver mente, at prioriteringen af projektet var sat for højt, og nævnte at der var andre projekter i foreningen, der var vigtigere.

En anden andelshaver ville have foretrukket en alternativ og billigere løsning, således at man løbende kunne arbejde på projektet.

Bestyrelsen oplyste, at projektet indgår som en del af Københavns Kommunes parkprojekt, og at der ikke ville komme yderligere udgifter end de 2 mio. kr. Hertil oplyste bestyrelsen, at der især var et behov for fliser, idet grus er en uhensigtsmæssig løsning.

En andelshaver spurgte om, hvad det ville indebære, såfremt man fik mulighed for at opsamle regnvandet og genbruge.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke er tænkt i store faskiner, men at der blot er tale om en alternativ løsning.

En andelshaver mente, at det var meget positivt, at man gjorde noget for pladsen.

En andelshaver foreslog, at bestyrelsen at etablerer en foranstaltning, der forhindrer, at biler kan køre ind på pladsen.

Bestyrelsen tog andelshaverens forslag til efterretning.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning.

**Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.**

## **Forslag 5**

Bestyrelsen gennemgik kort baggrund for forslaget.

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge nedenstående lån:  
Kontantlånet i Realkredit Danmark med nedenstående vilkår

- Hovedstol på kr. 225.328.000.
- Restløbetid på 29 år
- Rente 2%
- Lånet er med afdrag

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge ovenstående lån til et nyt lån med samme risikoprofil som ovenstående, hvorfor følgende vilkår skal følges for det nye lån.

- Lånet skal være med fast rente
- Lånet skal have samme restløbetid.
- Omlægningen foretages uden provenu

Der var endvidere indkommet et ændringsforslag fra Emilie Elisabeth Strøm.

Forslaget var omdelt sammen med de indkomne forslag ved brev d. 15. maj 2019

Bestyrelsen mente, at det var udmærket, såfremt bestyrelses eget forslag udvidedes, som foreslået af Emilie Elisabeth Strøm, altså at den cirkulerende mængde obligationer i den fonds-kode det nye låne udstedes i, skal have oversteget 6 mia. kr. før lånet omlægges.

En andelshaver foreslog, at det kunne være fordelagtigt for foreningen at have en lånestrategi, således, at man havde en strategi for lån på lang sigt og på den måde fik overvejet låneomlægninger grundigt.

Bestyrelsen tog andelshaverens forslag til efterretning, og oplyste i den forbindelse, at

bestyrelsen konstant forsøger så vidt muligt at optimere foreningens lån.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget der skulle stemmes om, var bestyrelsens forslag, der således var blevet udvidet som foreslået af Emilie Elisabeth Strøm.

**Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.**

### **Forslag 6**

Bestyrelsen bemyndiges til at etablere en trækingsret i banken til dækning af foreningens likviditetsudsving. Trækingsretten må maksimalt udgøre 5.000.000 kr.

Da der ikke var nogen spørgsmål, satte dirigenten spørgsmålet til afstemning

**Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.**

### **Forslag 7 om bemyndigelse til omlægning af altanlån**

Forslaget var omdelt sammen med de indkomne forslag ved brev d. 15. maj 2019

Bestyrelsen gennemgik kort baggrunden for forslaget.

Der var endvidere indkommet et ændringsforslag til bestyrelsens forslag 7 fra Martin Holmboe og Laura Andersen.

Forslaget var omdelt sammen med de indkomne forslag ved brev d. 15. maj 2019

Martin Holmboe og Laura Andersen gennemgik kort baggrunden for forslaget.

En andelshaver ville gerne have forslagernes forskel nærmere uddybet.

Dirigenten oplyste, forskellen på de to forslag var, hvorvidt, den årlige besparelse skulle gå til foreningen eller til de enkelte andelshavere.

Dirigenten oplyste, at der først skulle stemmes om bestyrelsens forslag.

**Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.**

Ændringsforslaget kom derfor ikke til afstemning.

Forslag fra foreningens øvrige medlemmer:

**Forslag 8 om en ændring af § 14, stk. 3.**

Tanja Marjatta Juhl-Nielsen gennemgik kort baggrunden for forslaget.

Forslaget var omdelt sammen med de indkomne forslag ved brev d. 15. maj.

Da der ikke var nogen spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning

Dirigenten bemærkede, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, idet der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens andelshavere. Såfremt mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget, kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

**Forslaget opnåede alene 67 stemmer for, hvorfor forslaget herefter var forkastet.**

### **Forslag 9**

Mette Hellebjerg Bonde gennemgik kort baggrunden for forslaget.

Forslaget var omdelt sammen med de indkomne forslag ved brev d. 15. maj 2019.

Da der ikke var nogen spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

**Forslaget opnåede alene 11 stemmer for, hvorfor forslaget var forkastet.**

### **Forslag 10**

Jens Kirkegaard gennemgik kort baggrund for forslaget.

Forslaget var omdelt sammen med de indkomne forslag ved brev d. 15. maj 2019.

En andelshaver mente ikke, at forslaget ville være hensigtsmæssigt, idet andelshavere på denne måde kunne foretage forandringer i ejendommens lejligheder uden bestyrelsens tilladelse, der ville kunne ende i store skader på ejendommen.

Bestyrelsen oplyste tillige, at det vil være et tilbageværende problem, når man rykker et køkkens placering i lejligheden.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

**Forslaget opnåede alene 40 stemmer for, hvorfor forslaget herefter var forkastet.**

### Vedr. dagsordenens punkt 7 - Valg af bestyrelsen.

Bestyrelsen så ud som følger:

Tom Weber	Formand	På valg i 2020 (ikke på valg)
Christian U. D. Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019 (modtager genvalg)
Titte Kalsbøll	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019 (modtager ikke genvalg)
Mikkel Jørgen-Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019 (modtager genvalg)
Morten A. Lindegaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020 (udtræder før tid)
Camille A. Hillmann	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020 (ikke på valg)
Leonardo Høy-Carrasco	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020 (ikke på valg)
Sune V. Svendsen	Suppleant	På valg i 2019 (genopstiller ikke)
Anne Lundsmark	Suppleant	På valg i 2019 (modtager genvalg)

Christian U. D. Hansen og Mikkel Jørgen-Jensen modtog genvalg. Titte Kalsbøll modtog ikke genvalg. Emilie Elisabeth Strøm og Anne Lundsmark stillede op og blev valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Til de 1-2 ledige suppleantposter stillede Titte Kalsbøll og Thorbjørn Fejerskov. Titte Kalsbøll og Thorbjørn Fejerskov blev begge valgt med klapsalver.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Tom Weber	Formand	På valg i 2020
Christian U. D. Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Emilie Elisabeth Strøm	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Mikkel Jørgen-Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Anne Lundsmark	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Camille A. Hillmann	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Leonardo Høy-Carrasco	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Titte Kalsbøll	Suppleant	På valg i 2020
Thorbjørn Fejerskov	Suppleant	På valg i 2020

### Vedr. dagsordenens punkt 8 – Valg af administrator og revisor.

Uden modkandidater genvalgte Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og GLB Revision.

### Vedr. dagsordenens punkt 9 – Eventuelt.

Formanden takkede Sune V. Svendsen og Morten A. Lindegaard for deres arbejde i bestyrelsen.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

Dirigenten hævede herefter kl. 22.00 generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

**Nærværende referat er underskrevet med NemID af dirigenten og hele bestyrelsen, jf. vedtægternes § 27.**