

AB Åland
Andelsboligforeningen Åland
Ålandsgade 19-41 & Frankrigshusene 24
2300 København S.

København, den 6. maj 2024
Ejd.nr.: 1-425

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Mandag den 6. maj 2024 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Åland i Kvarterhuset "Glassalen", Jemtelandsgade 3, 2300 København S., med følgende:

DAGSORDEN:

0. Valg af dirigent og referent.
1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en stigning på 2% pr. 1. juni 2024.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt valg af administrator.
7. Eventuelt.

41 ud af foreningens 114 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. Til stede var endvidere advokat Kim Wrisberg Sang Hansen fra SANGEA, samt revisor Thomas Thomsen fra Beierholm, og Jesper Friis fra Peter Jahn og Partnere.

Dagsordenens punkt 0 - Valg af dirigent og referent

Formand Jan Bräuner bød velkommen og foreslog advokat Kim Wrisberg Sang Hansen som dirigent og referent, som generalforsamlingen tilsluttede sig ved akklamation.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var omdelt d. 22. april 2024, samt at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender - med undtagelse af forslag om vedtægtsrevideringer. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig beslutningen.

Nærværende referat er et ekstrakt af de væsentligste beslutninger og synspunkter og gengiver ikke en ordret fremstilling af generalforsamlingen.

Dagsordenens punkt 1 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Formandens beretning - AB Åland 2024

Kære andelshavere.

Jeg vil starte med at give et lille overblik over, hvad Bestyrelsen har beskæftiget sig med i det forgangne år, og hvad der er påtænkt af opgaver i det nye:

For 2023 er følgende opgaver udført:

- **Karnaprojekt:** Endelig har vi fået afsluttet brandsikringsprojektet, som allerede blev påbegyndt i 2016 med en destruktiv undersøgelse af en enkelt karnap, der viste flere problemer i bygningskonstruktionen. For at få vished om hvorvidt der var tale om et enkeltstående tilfælde, besluttede vi i samråd med vores bygningsrådgiver at udvælge 9 øvrige karnapper, som fik gulv og loft fjernet, med det nedslående resultat, at de desværre også havde fejl og også manglende brandsikring. For vores egen sikkerheds skyld og på forlangende af forsikringssselskabet, besluttede generalforsamlingen at igangsætte udbedringsarbejdet i hele foreningen. Med udgangen af februar måned i år, er projektet nu fuldført. Alle karnapper er blevet brandsikret, samt tætnet og isoleret, så vi også gerne skulle have minimeret de værste trækgener. Bestyrelsen har brugt rigtig meget tid i 2023 på dette projekt, og vi er derfor utrolig glade for, at det nu er afsluttet, med et acceptabelt resultat og et godt samarbejde, fra både entreprenørens og bygningsrådgiverens side. Bestyrelsen takker for jeres tålmodighed!
- **Facadeprojekt:** Ved siden af karnaprojektet har Bestyrelsen i 2023 brugt en rum tid på at afsøge muligheder, fordele og udfordringer ved etablering af en multifunktionel facade, med støtte fra kommunen. På ekstraordinær generalforsamling i november 2023 blev det besluttet at aflyse projektet, da udgifterne for foreningen var betragtelige og fordelene ikke blev vurderet til at opveje den udgift det ville være for foreningen at gå videre med projektet. Flere andelshavere har engageret sig i arbejdsgrupper ifm. dette arbejde. Bestyrelsen vil gerne sige en stor tak til alle jer, der har deltaget i både byggeudvalg og i det gårdudvalg, der sideløbende har undersøgt alternativer til facadeprojektet for at have et sammenligningsgrundlag.
- **Eltavler og belysning:** Elinstallationer og belysning i opgangene er blevet udskiftet, og der er blevet opsat nye gadedørslamper med tydelig nummerering. Alle de gamle installationer i kældrene som ikke længere var i brug, er blevet fjernet, og den sidste af vores 3 hoved-eltavler blev renoveret her i januar måned, med nye installationer og kabinetter.
- **Loft- og kælderrum:** I 2023 har 3 andelshavere lagt en stor indsats i at kortlægge vores lofts- og kælderrum. Dette for at få et overblik over hvilke rum der benyttes af hvilke lejligheder, samt at sikre alle andelshavere et opbevaringsrum. Derudover



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Grydeåsen 6, 2765 Smørum
www.sangea.dk


får vi også ryddet ud i loftsrums, der ikke længere har nogen ejere. En stor tak til jer, der har stået for denne opgave, som også fortsætter ind i 2024.

- **Kælderdøre:** Alle ejendommens kælderdøre mod gården er blevet gennemgået. Alle døre er blevet smurt, skæve døre er oprettet, og alle defekte gummilister er blevet udskiftet.
- **Administratorskifte:** Endelig har Bestyrelsen, med mandat fra generalforsamlingen i april 2023, haft dialog med vores tidligere administrator SWE. Efter et konstruktivt møde og klare aftaler for det fremtidige samarbejde i juni måned, har Bestyrelsen i 2. halvår af 2023 konstateret at SWE ikke har kunnet indfri de aftaler vi lavede i juni. Vi har derfor foretaget administratorskifte til SANGEA.

For 2024 arbejdes der med følgende opgaver:

- **Gårdrenovering:** Den største opgave for i år, bliver uden tvivl vores længe ventede gårdrenovering. Bestyrelsen er i samarbejde med Peter Jahn & Partnere i fuld gang med at udarbejde projektbeskrivelse og budgetter, så det hele kan blive lidt mere konkret til vores Generalforsamling.
- **Administrator:** Med Bestyrelsens valg om at skifte ejendomsadministrator pr. 1. april 2024, håber vi på et tættere samarbejde med vores nye administrator SANGEA. SANGEA er en mindre virksomhed, der dermed også har et større incitament til at fastholde sine kunder. Det forventes at tage noget af Bestyrelsens tid at få indkørt SANGEA, da vi i samme omgang ønsker at få lagt så mange af de daglige administrative opgaver som muligt over på den nye administrator.
- **Ejendomsservice:** Bestyrelsen har gennem længere tid set en markant forringelse af vores ejendomsservice. Vi har derfor valgt at opsigte vores kontrakt med Matthiesen, som stopper deres leverance med udgangen af maj måned. Vi har indgået en ny aftale med VASKEKONERNE, som er en større Rengøring & Ejendomsservice virksomhed beliggende i Rødovre. De har mange ejendomme og mange ansatte, og vi håber derfor de kan løfte opgaven, så vi igen kommer op på en acceptabel standart. Indkørslen af den ny ejendomsservice kommer også til at kræve resurser fra Bestyrelsens side.
"VASKEKONERNE starter på vores ejendom den 1. juni 2024.
- **Dørtelefoner:** Vi nåede desværre ikke at få udskiftet vores dørtelefon-anlæg sidste år, men det satser vi på lykkedes i år. Vores nuværende dørtelefon-anlæg er ved at være en ældre sag, og det er efterhånden dyrt og vanskeligt at vedligeholde, derfor ønsker vi at få det udskiftet.
- **Terrazzo:** Terrazzoen i bunden af vores opgange er mange steder revnet, det medfører fugtskader i den underliggende konstruktion. Derfor bliver der som led i det almindelige vedligehold igangsat en udbedring i løbet af det kommende år.

Vi ved også godt, at der er et udestående i at få forskønnet vores opgange. Denne opgave vil kræve meget tid fra Bestyrelsen og også en del af os alle sammen, da vi igen vil skulle have håndværkere gående. Vi har derfor vurderet at den æstetisk opdatering ikke kan rummes i 2024, men vær tryk ved, at det ikke er glemt!

Håber det giver et indblik i, hvad Bestyrelsen bruger sin sparsomme tid på. Udover det beskrevne, kommer der selvfølgelig også  den daglige drift af hele foreningen, i et



SANGEA

forhåbentligt godt fremtidigt samarbejde med Kim Wrisberg Sang Hansen, som er ejer af vores nye administrationsfirma, SANGEA.

Det gode naboskab og fællesskabet omkring ejendommen

Jeg kan med stor glæde fortælle, at Bestyrelsen ikke har modtaget nogen klager over støj imellem andelshavere i 2023. Det er vi utrolig glade for. Vi ved alle, at vores ældre ejendom er temmelig lydte. Det vidner om et godt naboskab, når vi tager hensyn til hinanden, og skaber plads til det levede liv, med plads til legende børn, venner på besøg en sen aften, og en fest i ny og næ (husk at varsle). Vi håber dette vil fortsætte, og at I vil tage de gode og løsningsorienterede snakke med hinanden ved behov. Og vi henviser som altid til sund fornuft og vores husorden som ligger på vores hjemmeside www.abaaland.dk

Det er også rart at kunne meddele, at Bestyrelsens fokus på ulovlig udlejning, fx udlejning via Airbnb, synes at have båret frugt. Vi har ikke fået henvendelser om emnet i længere tid og vi vil gerne takke alle for at respektere foreningens regler på området. Vi håber at dette fortsætter, og understreger samtidig, at Bestyrelsen i samarbejde med administrator vil tage de nødvendige sanktioner i brug, hvis der mod forventning skulle opstå brud på foreningens vedtægter.

Udover det gode naboskab, er vores forening også et fællesskab, hvor vi er fælles ansvarlige for vores ejendom. Det er dette, der adskiller os fra at være lejere. Som andelshaver betaler vi en lav boligafgift til fællesskassen, fremfor en høj husleje, til en stor kapitalfond. Til gengæld bærer vi også hver især et andet ansvar for at passe på vores ejendom. Her vil jeg gerne fremhæve:

Trappeopgangene er er betragte som et fællesareal, hvor der altid skal være fri passage for beboerne, og ikke mindst for vores ejendomsservice, så de kan vaske vores trapper uden forhindringer. Der må ikke henstilles tomme flasker, reklamer, fodtøj, osv. i opgangene. Det eneste der må ligge foran døren, er en dørmatte.

Loft- og kældergange er også fællesarealer og her må heller ikke henstilles hverken møbler, affald eller andet. Det koster foreningen mange penge at få det fjernet, og det er ikke tilladt ifølge brandmyndighederne og forenings forsikringsselskab.

Barnevogne skal parkeres i kælder eller skuret i gården, og ikke i opgangsarealerne. **Affald:** Man må ikke henstille noget i gården, der ikke kan komme i de dertil indrettede containere. Det er beboernes eget ansvar at opbevare eller fragte affald til en genbrugsplads. Sørg for at sammenfolde pap-affald, ellers bliver containerne fyldt alt for hurtigt. Læg kun det i genbrugscontainerne som de er beregnede til, ellers ødelægger vi genbrugstanken.

Varme: I vinterperioden forventes det, at alle stiller deres radiator på mindst 2, også hvis man er bortrejst. Kolde rum giver anledning til skimmelsvamp, der kan æde vores ejendom.

Vaskeri: Sørg venligst for at overholde vasketiderne, og tøm både vaskemaskine og tørretumbler for tøj så snart ens vasketid er slut, så maskinerne er klar til den næste. Hjælp også med at holde vaskerummet rent og ryddeligt. Har man mistet sin vaskerbrik, koster det 250 kr. at få udleveret en ny (kontakt Bestyrelsen).

Cykler: Sørg for at parkere jeres cykler på steder, hvor de ikke er til gene for andre og hvor de ikke ødelægger omgivelserne.



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Grydeåsen 6, 2765 Smørum
www.sangea.dk



SANGEA

Gården: Vi har desværre haft en del cykeltyverier fra gården, samt besøg af skraldejægere der står på hovedet i containerne, til stor gene for os allesammen. Vær derfor opmærksom på hvem man kommer til at "lukke med ind", når man benytter port-indgangen.

Overdragelse: Husk at informere den nye andelshaver om hvilke kælder/loftsrum der er tilknyttet lejligheden, og overdrag skaktnøgle, vaskeribrik, postkasse- og dørnøgler. Ønsker nye andelshavere at benytte fællesvaskeriet, skal Bestyrelsen kontaktes for kodning af vaskeribrik.

Jeg håber, at vi alle vil leve op til disse forpligtelser, som vi hver især påtager os ved at være en del af et andelsfællesskab.

Til sidst vil jeg minde om, at man kan kontakte Bestyrelsen på mail (bestyrelsen@abaaland.dk) eller på telefonen 60 65 66 05. Læg blot en besked på telefonsvareren, hvis opkaldet ikke bliver besvaret.

Der er også mulighed for at mødes med Formanden/Bestyrelsen, den første onsdag i hver måned, ml. 18:30-19:00, i bestyrelseslokalet kælderen nr. 23.

På vores hjemmeside www.abaaland.dk ligger der en del informationsmateriale såsom, husorden - vedtægter - pjece vedr. salg - samt referater og økonomiske forhold. Det hele ligger under "Dokumenter".

Med venlig hilsen

Jan Bräuner /Formand for AB Åland

Der var enkelte bemærkninger til beretningen - herunder stor ros for bestyrelsens arbejde. Enkelte andelshavere efterspurgte lidt mere kommunikation.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 2 - Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabs godkendelse.

Revisor gennemgik årsrapport 2023 samt de centrale økonomiske nøgletal, der også var udsendt sammen med indkaldelsen.

Revisor konstaterede, at foreningen havde haft indtægter for kr. 4.642.157.

I 2023 havde der været udgifter til brandsikring af karnapper på kr. 5.988.645. Omkostningerne i foreningen var på kr. 9.434.390. Foreningen havde haft finansielle udgifter for kr. 377.447, og årets resultat var på kr. -5.168.825. Det likvide resultat var kr. -5.942.000.

Revisor gennemgik balancen pr. 31. december 2023, de centraløkonomiske nøgletal samt andelsværdiberegningen. Foreningen havde fortsat valuarvurdering, der fra fastfrosset af 5. marts 2020 på 159.495.000. Bestyrelsen indstillede en hensættelse på kr. 19.000.000 til vedligeholdelse af ejendommen, hvor det i 2022 var på kr. 25.000.000.



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Grydeåsen 6, 2765 Smørum
www.sangea.dk

Der blev spurgt ind til valuarvurdering, og bestyrelsen havde indhentet en ny, men besluttede at bruge af hensættelsen i stedet for at lægge den nye vurdering til grund, da der kun var tale om en mindre stigning.

En enstemmig generalforsamling godkendte herefter årsrapporten 2023 med en andelskrone på kr. 15.307 pr. indskud.

Dagsordenens punkt 3 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Driftsbudget for 2024

Andelsboligforeningen Åland

F O R S L A G

| | <u>Budget 2024</u> | <u>Budget 2023</u> | <u>Regnskab 2023</u> |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| INDTÆGTER | | | |
| Boligafgift | 4.738.200 | 4.738.200 | 4.738.200 |
| Stigning i boligafgift på 2% pr. 1.6.2024 | 55.280 | 0 | 0 |
| Andre indtægter | 0 | 0 | 13.970 |
| Vaskeriregnskab | -50.000 | -47.000 | -110.013 |
| Samlede indtægter | 4.743.480 | 4.691.200 | 4.642.157 |
| EJENDOMSUDGIFTER | | | |
| Vedligeholdelse | 300.000 | 1.100.000 | 1.306.850 |
| Vedligeholdelse - genopretning og renovering | 1.200.000 | 0 | 5.988.645 |
| Ejendomsservice | 350.000 | 310.000 | 324.000 |
| Haveanlæg | 5.000 | 5.000 | 700 |
| Grafittifjernelse | 5.000 | 5.000 | 1.475 |
| Bortkørsel af affald | 40.000 | 10.000 | 7.750 |
| Snerydning | 28.500 | 30.000 | 1.215 |
| Forsikringer | 150.000 | 148.000 | 137.968 |
| Ejendomsskat | 460.000 | 438.000 | 438.535 |
| Renovation og rottebekæmpelse og skadedyr | 380.000 | 340.000 | 341.582 |
| Elektricitet | 90.000 | 110.000 | 75.836 |
| Vand | 250.000 | 300.000 | 204.951 |
| Varme fællesarealer | 4.500 | 0 | 4.357 |
| Samlede ejendomsudgifter | 3.263.000 | 2.796.000 | 8.833.864 |
| FORENINGSUDGIFTER | | | |
| Administration m.v. | 200.000 | 186.000 | 230.885 |
| Revision | 40.000 | 35.000 | 38.250 |
| Rådgiver | 50.000 | 50.000 | 145.781 |



**SANGEA**

| | | | |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Øvrige foreningsomkostninger samt møder | 30.000 | 25.000 | 32.841 |
| Bestyrelseshonorar & best.godtgørelse | 80.000 | 78.000 | 73.700 |
| Gaver og blomster | 1.000 | 0 | 1.000 |
| Valuarvurdering | 25.000 | 0 | 0 |
| Advokathonorar | 35.000 | 0 | 35.000 |
| Gebyrer | 20.000 | 16.000 | 12.127 |
| Porto, kopier og kontor | 10.000 | 10.000 | 6.701 |
| Varmeregnskab | 45.000 | 5.000 | 2.854 |
| Telefon & IT-omkostninger | 24.000 | 20.000 | 21.387 |
| Fælleslokaler & fælles aktiviteter | 5.000 | 5.000 | 0 |
| Samlede foreningsudgifter | 565.000 | 430.000 | 600.526 |
| Samlede omkostninger | 3.828.000 | 3.226.000 | 9.434.390 |
| Resultat før finansielle poster | 915.480 | 1.465.200 | -4.792.233 |
| Finansielle indtægter | 0 | 0 | 850 |
| Finansielle udgifter (renter og bidrag) | 395.000 | 408.000 | 377.442 |
| Finansielle udgifter (andre renter) | 0 | 0 | 0 |
| Finansielle poster, netto | 395.000 | 408.000 | 376.592 |
| Resultat før skat | 520.480 | 1.057.200 | -5.168.825 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | 520.480 | 1.057.200 | -5.168.825 |
| Likviditet | | | |
| Overført til reserveret t/vedligehold ejd. | 0 | 0 | 0 |
| Betalt prioritstafrdrag | 782.570 | 773.000 | 773.175 |
| Afskrivning | 0 | 0 | 0 |
| Overført restandel af årets resultat | -262.090 | 284.200 | -52.355 |
| I alt | 520.480 | 1.057.200 | 720.820 |

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen indstillede en forhøjelse af boligafgiften på 2% pr. 1. juni 2024 for at imødegå de nye foreløbige ejendomsvurderinger, der medfører, at grundskylden stiger væsentligt fra 2025.

Der blev spurgt ind til bestyrelsens honorar, og hvad det dækkede over.

Efter yderligere svar og spørgsmål, sendte dirigenten budget 2024 med boligafgiftsstigning på 2% pr. 1. juni 2024 til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte budget 2024 med en stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. juni 2024.

**SANGEA**

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Grydeåsen 6, 2765 Smørum
www.sangea.dk

Dagsordenens punkt 4 - Forslag

Forslag 1 - Ændring af vedtægternes § 7, stk. 3. - Andelsbevis

Bestyrelsen foreslår at ændre vedtægternes § 7, stk. 3.

Nuværende formulering:

(7.3) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav herfor.

Foreslås ændret til:

(7.3) For andelene udstedes ikke andelsbevis. Det juridiske bevis for købet af andelsboligen er den mellem parterne indgåede og af bestyrelsen tiltrådte overdragelsesaftale.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var tale om vedtægtsændring, som krævede kvalificeret flertal.

Efter afstemning blev forslaget enstemmigt foreløbigt vedtaget, og skal op på en ny generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede andelshaver skal stemme for forslaget, førend forslaget er endeligt vedtaget.

Forslag 2 - Tilføjelse af vedtægternes § 12 - Forandringer

Bestyrelsen foreslår at tilføjelse til vedtægternes § 12.

Dirigenten meddelte, at der var nogle konsekvensrettelser.

Forandringer

§ 12

(12.1) Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 4-6.

(12.2) Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

(12.3) Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

(12.4) Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen senest 3 uger inden igangsættelse. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen og foreningen





SANGEA

er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer eller lovligheden af disse uanset, om der er ført tilsyn, jf. stk. 5-6.

(12.5) 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 rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(12.6) 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.

(12.7) 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. Dette betyder, at en andelshaver i omkringliggende boliger ikke skal tåle udvidet rørføring eller lignende. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(12.8) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i § 11, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en frist fastsat af bestyrelsen. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen igangsætte reetablering for andelshaverens regning. Bestyrelsen kan endvidere ekskludere andelshaveren af foreningen og bringe brugsretten til ophør, jf. § 15 (konsekvensrettes til § 16).

(12.9) En andelshaver er erstatningsansvarlig for enhver skade overfor foreningen og øvrige andelshavere, herunder hændelig skade, som er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, som andelshaveren har givet adgang til sin bolig. Dette omfatter selvstændigt virkende tredjemand.

Såfremt forslaget bliver vedtaget, konsekvensrettes nuværende vedtægters § 12 til § 13, og § 13 konsekvensrettes til § 14 indtil vedtægternes § 16, der pt. er udgået.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var tale om vedtægtsændring, som krævede kvalificeret flertal.

Efter afstemning blev forslaget enstemmigt foreløbigt vedtaget, og skal op på en ny generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede andelshaver skal stemme for forslaget, førend forslaget er endeligt vedtaget.



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Grydeåsen 6, 2765 Smørum
www.sangea.dk

Forslag 3 - Ændring af vedtægternes § 15 - eksklusion (ændres til § 16, såfremt forslag 2 vedtages)

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 15.

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 indankes 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 og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb til foreningen 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 3 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.***





SANGEA

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer
6. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 8
7. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

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

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var tale om vedtægtsændring, som krævede kvalificeret flertal.

Efter afstemning blev forslaget enstemmigt foreløbigt vedtaget, og skal op på en ny generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede andelshaver skal stemme for forslaget, førend forslaget er endeligt vedtaget.

Forslag 4 - Forslag gårdrenovering inkl. Udskiftning og renovering af kloakering

Bestyrelsen stiller forslag om følgende:

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 10.000.000.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration m.fl.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via opsparede likviditet, optagelse af byggekredit og realkreditlån.

Forslaget vil ikke medføre en boligafgiftsstigning.

Jesper Friis fra Peter Jahn og Partnere gennemgik handlingsplanen for gårdrenovering og udskiftning og renovering af kloakker.



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Grydeåsen 6, 2765 Smørum
www.sangea.dk

Der var mange spørgsmål om tilretning og indretning af gårdarealet - herunder placering af affaldsskure, cykelparkering og meget mere. Bestyrelsen tilkendegav, at bestyrelsen ville indkalde til et beboermøde for en nærmere drøftelse af gårdarealet.

Jesper Friis gjorde ligeledes opmærksom på, at langt størstedelen af arbejderne og udgifterne omhandlede kloakkerne.

Herefter sendte dirigenten forslaget til afstemning.

1 stemte blankt, og resten stemte for. Forslaget var hermed vedtaget.

Forslag 5 - Forslag om ny rammeaftale med Bolignet eller anden udbyder af fiberforbindelse

Foreningens aftale med Bolignet om levering af fibernet er udløbet, hvorfor der skal indgås ny aftale.

Bestyrelsen foreslår derfor, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå ny aftale med Bolignet eller anden udbyder af fiberforbindelse.

Bemyndigelsen inkludere ligeledes, at bestyrelsen kan indgå en kollektiv rammeaftale, hvor alle andelshavere er forpligtet til at betale op til kr. 79 pr. måned uanset, om de benytte fiberforbindelsen eller ej.

Efter en kortere debat, blev forslaget sat til afstemning.

For stemte: 36

Imod stemte: 4

Blankt stemte: 1

Forslaget var hermed vedtaget.

Dagsordenens punkt 5 - Valg af bestyrelse

Formand Jan Bräuner var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg. Formanden blev valgt med akklamation.

Endvidere var Erik Eisner Lynggaard og Martin Groth-Andersen på valg for en 2-årig periode. Begge modtog genvalg og blev valgt med akklamation.

Suppleanterne Pia Christina Iversen og Lisette Hansen var på valg for en 1-årig periode. Pia Christina Iversen modtog genvalg og blev valgt med akklamation. Lisette Hansen ønskede ikke genvalg, og i stedet blev valgt Sara Matras.

Bestyrelsen er herefter som følger:



| | | |
|-------------------------|-------------------|--------------|
| Jan Bräuner | Formand | På valg 2026 |
| Nikolaj Skovmann Malkov | Bestyrelsesmedlem | På valg 2025 |
| Maria Clemens | Bestyrelsesmedlem | På valg 2025 |
| Erik Eisner Lynggaard | Bestyrelsesmedlem | På valg 2026 |
| Martin Groth-Andersen | Bestyrelsesmedlem | På valg 2026 |
| Pia Christina Iversen | 1. Suppleant | På valg 2025 |
| Sara Matras | 2. Suppleant | På valg 2025 |

Dagsordenens punkt 6 - Eventuelt valg af administrator

Bestyrelsen indstillede SANGEA Advokatanpartsselskab som administrator og SANGEA blev genvalgt med akklamation.

Dagsordenens punkt 7 - Eventuelt

Der var spørgsmål omkring digital indkaldelse m.v. og om fritagelse i forhold til almindelig post. Dirigenten meddelte, at man altid kunne kontakte administrationen.

En andelshaver ville høre, om tidspunkt for afhentning af affald kunne ændres, da det larmede meget i gården meget tidligt om morgenen.

Der blev oprettet et festudvalg, som pt. består af Ida, Susanna og Sara.

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

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigent samt bestyrelsen for A/B Åland.