

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

A/B Åland  
Ejd.nr. 1-620  
Dato: 9. november 2021

## Referat af ordinær generalforsamling

År 2021, mandag den 25. oktober, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Åland i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende

### DAGSORDEN:

1. Formandens beretning
2. Årsregnskab for 2020
3. Drifts- og likviditetsbudget for 2021
4. Forslag
  - a. Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 4  
Nuværende formulering:  
*Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, et beløb svarende til 3 måneders forhøjet leje.*  
  
Foreslås tilføjet som nyt 4.2.  
*Ved optagelse af en ny andelshaver skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.*
  - b. Forslag om ændring af vedtægternes § 6.2  
Nuværende formulering foreslås slettet:  
*(6.2) Andelen er det oprindelige indskud med tillæg af de forhøjelser, der er erlagt i henhold til vedtagelsen herom. Medlemmer kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning med forpligtigelser overfor denne.*
  - c. Forslag om ændring af vedtægternes § 10.1  
Nuværende formulering foreslås slettet:  
*(10.1) Som vederlag for overdragelse kan kun godkendes rimelige beløb og højst det oprindelige indskud med tillæg af, hvad der siden er betalt som forhøjet boligafgift og rimelig forrentning heraf, samt et passende beløb for eventuel bekostede forbedringer i lejligheden.*
  - d. Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 19  
Nuværende formulering:
    1. Formandens beretning
    2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
    3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
    4. Forslag
    5. Valg af bestyrelsen
    6. Eventuelt valg af administrator
    7. Eventuelt

Foreslås ændret til:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. *Formandens beretning*
3. *Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse*
4. *Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften*
5. *Forslag*
6. *Valg af bestyrelsen*
7. *Eventuelt valg af administrator*
8. *Eventuelt*

**e. Forslag om digital kommunikation**

**Ny § til vedtægternes § 19.2**

”(19.2) Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan, medmindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varsling om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren. Andelshavere, der er fritaget for digital post, vil fortsat kunne modtage skriftligt post og fysiske breve. Foreningen er, uanset pkt. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post og omdeling af breve.”

**f. Forslag vedrørende udbedring af teknisk fejl indvendigt i lejlighederne på de eksisterende karnapper i ejendommen.**

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med bl.a. entreprenør, teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning om udbedring af karnapperne i ejendommen. Bestyrelsen har rådført sig med PJP, der har udarbejdet foreløbigt budget for projektet.

Den samlede entreprisensum har en anslået budgetramme på kr. 8.767.500, jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 7. oktober 2021.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via opsparede midler, samt etablering af lån med en fast rente og afdrag. Økonomien for denne løsning fremgår af det vedlagte budget, hvoraf det fremgår at vedtagelsen af projektet *ikke* vil medføre en stigning i boligafgiften eller et fald i andelskronen.

**g. Forslag vedrørende renovering af foreningens trapper**

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med bl.a. entreprenør, teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning om renovering af foreningens trapper og opgange. Bestyrelsen har rådført sig med PJP, der har udarbejdet foreløbigt budget for projektet.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 4.460.000 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 8. oktober 2021.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator eller anden professionel rådgiver, at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Forslaget vil medføre en øget udgift på årligt ca. 171.000 kr. der dækkes over foreningens nuværende økonomi, således at der ikke sker stigning i boligafgiften eller et fald i andelskronen.

**h. Bemærkninger og forslag fra Per Bresson og Lisette Hansen.**

5. **Valg af bestyrelsen**
6. **Eventuelt valg af administrator**
7. **Eventuelt**

Udover forsamlingen var følgende repræsenteret hhv. byggesagsadministrator fra Lån & Byg ved René Holmberg Anais, byggeteknisk rådgiver fra Peter Jahn &

Partner ved Jesper Friis, revisor Thomas Thomsen fra Beierholm, samt administrator Michael Suhr Fabrin fra SWE.

### **Valg af dirigent og referent**

Formanden, Jan Bräuner, bød velkommen og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og noterede, at 30 ud af foreningens 115 andele var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

Dirigenten gik forslagene igennem, og med forsamlingens accept blev der af respekt for udefra kommende rådgivere ændret på rækkefølgen af forslagene, således at forslag under pkt. 4 ved f og g blev rykket til behandling som de første under pkt. 4. Dirigenten konstaterede derudover at der i henhold til vedtægtens § 21, stk. 2 og 4 alene kunne ske foreløbig vedtagelse af de fremsatte forslag a-e under pkt. 4 om "nye" vedtægtsændringer, idet der ikke var mødt 3/4 (87) af foreningens medlemmer. Hvis mindst 3/4 af de fremmødte stemte for forslagene, kunne de dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 3/4 flertal, uanset antal fremmødte.

Ligeledes bemærkede dirigenten at forslagsstiller ved Per Bresson ikke var fremmødt, og da ingen andre mødte på hans vegne kunne man ikke behandle forslagene.

Dirigenten kunne herefter med forsamlingens konsensus konstatere, at forsamlingen til trods for, at det var senere på året end maj måned, var lovlig og beslutningsdygtig, jf. ovennævnte forhold.

*Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men gengiver udelukkende de væsentlige synspunkter og beslutninger.*

### **1 - Formandens beretning**

Beretningen havde været sendt ud med indkaldelsen, og blev ikke gennemgået.

Et medlem bemærkede, at bestyrelsen havde haft mange projekter, og nu igen lagde op til flere projekter, hvilket formanden bekræftede, men samtidig pointerede, at der ikke nødvendigvis var planer om igangsætning i indeværende år.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev formandens beretning taget til efterretning.

### **2 - Gennemgang af årsregnskab 2020**

Thomas Thomsen gennemgik i hovedtal årsregnskabet, som allerede var godkendt skriftligt i maj måned.

Efter gennemgangen blev der spurgt ind til valuarvurderingen, reserverne og prissætningen af andelskronen. Revisor forklarede om fastfrysning af valuarvurdering af 31. december 2019, som værende fornuftigt af bestyrelsen, og i overensstemmelse med den rådgivning og anbefaling, der var givet. Bestyrelsens

indstilling var sket tidligt forår 2021, og strategien var, at når det blev vurderet forsvarligt og med en tilpas værdistigning af ejendommen, som kunne indeholde risikoen ved et potentielt fald i markedet, så ville man indhente en ny valuarvurdering, bestyrelsens pejlemærke var som udgangspunkt på ca. 10%. Det blev forklaret, at investeringsejendommene var faldet i værdi med ca. 10%. Andelsboligforeninger i København var generelt steget med ca. 2-5%, som følge af lovreguleringen af andelsboliglovens § 5.3 grundet Blackstone indgrebet, hvorved andelsboligforeninger var undtaget for karenperiode, og derfor i forhold til investeringsejendomme kan værdisættes uden denne begrænsning.

Der var flere i forsamlingen, som havde interesse i at få en større forståelse for principperne om værdisætning, hvor man efterlyste mere gennemsigtighed. Dirigenten og revisor tilbød en særskilt gennemgang af principperne, for foreningens medlemmer, hvilket skulle aftales nærmere med bestyrelsen. Til referat kan oplyses, at arrangementet gennemføres, invitationer og dato tilgår, gennemgangen gennemføres dog kun ved tilstrækkelig tilmelding.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev regnskabet sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

### **3 - Gennemgang af drifts- og likviditetsbudget for 2021**

Drifts- og likviditetsbudget for 2021 var godkendt skriftligt i maj, og da året næsten var gået, gennemgik dirigenten kun budgettet i hovedtal.

Der var ingen spørgsmål, og budgettet blev enstemmigt vedtaget.

## **4 - Forslag**

### **f. Forslag vedrørende udbedring af teknisk fejl indvendigt i lejlighederne på de eksisterende karnapper i ejendommen.**

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med bl.a. entreprenør, teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning om udbedring af karnapperne i ejendommen. Bestyrelsen har rådført sig med PJP, der har udarbejdet foreløbigt budget for projektet.

Den samlede entreprisesum har en anslået budgettramme på kr. 8.767.500, jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 7. oktober 2021.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via opsparede midler, samt etablering af lån med en fast rente og afdrag. Økonomien for denne løsning fremgår af det vedlagte budget, hvoraf det fremgår at vedtagelsen af projektet *ikke* vil medføre en stigning i boligafgiften eller et fald i andelskronen.

Forslaget blev præsenteret af Jesper Friis fra PJP, hvor de tekniske fejl blev belyst, samt nødvendigheden af at få arbejderne udført. Processen blev beskrevet, hvor et tidsinterval for projektet blev efterlyst, som blev oplyst til at ville vare ca. 6 måneder. Der var flere der ønskede at det skulle ske i sommerhalvåret, hvilket efterkommes om muligt.

Der var enkelte der spurgte til de historiske omstændigheder for udbedringen, og hvorfor den oprindelige entreprenør fra 2003 ikke kunne holdes ansvarlig, hvilket man havde forsøgt i 2017, da projektets mangelfuldhed, stod klart for bestyrelsen. Forslaget blev efter en god debat sat til afstemning, hvor det blev vedtaget med overvældende majoritet.

## g. Forslag vedrørende renovering af foreningens opgange

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med bl.a. entreprenør, teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning om renovering af foreningens trapper og opgange. Bestyrelsen har rådført sig med PJP, der har udarbejdet foreløbigt budget for projektet.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 4.460.000 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 8. oktober 2021.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator eller anden professionel rådgiver, at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Forslaget vil medføre en øget udgift på årligt ca. 171.000 kr. der dækkes over foreningens nuværende økonomi, således at der ikke sker stigning i boligafgiften eller et fald i andelskronen.

Forslaget blev præsenteret af Jesper Friis fra PJP, hvor arbejdernes art og omfang blev gennemgået.

Der var spørgsmål vedrørende prioritering af opgaver i forhold til gårdanlæggets renovering, hvor bestyrelsen forklarede, at grundet omkostningsniveauet for gårdanlægget var trappeopgangene blevet prioriteret.

Forslaget blev efter en god debat sat til afstemning, hvor det blev vedtaget med overvældende majoritet.

### a. Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 4

Nuværende formulering:

*Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, et beløb svarende til 3 måneders forhøjet leje.*

Foreslås tilføjet som nyt 4.2.

*Ved optagelse af en ny andelshaver skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.*

Forslaget blev fremlagt af dirigenten, og efter en kort drøftelse om foreningens gradvise ønske om at forny sproget samt sikre at vedtægterne var mere i overensstemmelse med standardvedtægterne, herunder sikre mere korrekte og præcise formuleringer af bestemmelserne, blev forslaget, som ikke ændrede ved hverken regler eller praksis i foreningen, sat til afstemning, hvor det med stemmerne 29 for, 1 blank og ingen imod blev **foreløbigt vedtaget**, og derfor ved næste generalforsamling endeligt kunne vedtages uanset antal fremmødte med  $\frac{3}{4}$  flertal.

### b. Forslag om ændring af vedtægternes § 6.2

Nuværende formulering foreslås slettet:

~~*(6.2) Andelen er det oprindelige indskud med tillæg af de forhøjelser, der er erlagt i henhold til vedtagelsen herom. Medlemmer kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning med forpligtigelser overfor denne.*~~

Forslaget blev fremlagt af dirigenten, og efter en kort drøftelse, blev forslaget, sat til afstemning, hvor det med stemmerne 29 for, 1 blank og ingen imod blev

**foreløbigt vedtaget**, og derfor ved næste generalforsamling endeligt kunne vedtages uanset antal fremmødte med  $\frac{3}{4}$  flertal.

### c. Forslag om ændring af vedtægternes § 10.1

Nuværende formulering foreslås slettet:

~~(10.1) Som vederlag for overdragelse kan kun godkendes rimelige beløb og højst det oprindelige indskud med tillæg af, hvad der siden er betalt som forhøjet boligafgift og rimelig forrentning heraf, samt et passende beløb for eventuel bekostede forbedringer i lejligheden.~~

Efterfølgende bestemmelser konsekvens reguleres, således at 10.2 bliver til 10.1 osv.

Forslaget blev fremlagt af dirigenten, og efter en kort drøftelse, blev forslaget, sat til afstemning, hvor det enstemmigt blev **foreløbigt vedtaget**, og derfor ved næste generalforsamling endeligt kunne vedtages uanset antal fremmødte med  $\frac{3}{4}$  flertal.

### d. Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 19

Nuværende formulering:

8. *Formandens beretning*
9. *Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.*
10. *Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.*
11. *Forslag*
12. *Valg af bestyrelsen*
13. *Eventuelt valg af administrator*
14. *Eventuelt*

Foreslås ændret til:

9. **Valg af dirigent og referent**
10. *Formandens beretning*
11. *Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse*
12. *Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften*
13. *Forslag*
14. *Valg af bestyrelsen*
15. *Eventuelt valg af administrator*
16. *Eventuelt*

Forslaget blev fremlagt af dirigenten, og efter en kort drøftelse, blev forslaget, som ikke ændrede ved hverken regler eller praksis i foreningen, sat til afstemning, hvor det enstemmigt blev **foreløbigt vedtaget**, og derfor ved næste generalforsamling endeligt kunne vedtages uanset antal fremmødte med  $\frac{3}{4}$  flertal.

### e. Forslag om digital kommunikation

#### Ny § til vedtægternes § 19.2

”(19.2) Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan, medmindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varsling om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er

gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren. Andelshavere, der er fritaget for digital post, vil fortsat kunne modtage skriftligt post og fysiske breve. Foreningen er, uanset pkt. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post og omdeling af breve.”

Forslaget blev fremlagt af dirigenten, hvor dirigenten forklarede at praksis afveg i forhold til ordlyden, da SWE tog hensyn til de andelshavere, uanset ordlyden, der ønskede at modtage fysiske breve. Ordlyden gav i princippet bestyrelsen ret til at frit at vælge platform for underretning. Der var flere, der ønskede muligheden for digital kommunikation, men som var betænkelig ved ordlyden, hvorefter forslaget ved konsensus blev trukket, med henblik på at genfremsætte et tilsvarende, men mere retvisende forslag, der tog hensyn til de reelle intentioner og praksis.

#### **h. Bemærkninger og forslag fra Per Bresson og Lisette Hansen.**

1. Der stilles spørgsmål til projekt vedrørende Karnapper. se bilag fra Per og Lisette.
2. Ændring til husorden, hvor støjende arbejder i weekender først må påbegyndes efter kl. 9. Se bilag fra Per og Lisette.
3. Revidering af vedtægtens § 21, ang. henvisning til § 6. Se bilag fra Per og Lisette.

Bemærkninger og spørgsmål fra Per Bresson var besvaret under behandlingen af forslag f, øvrige forslag blev jf. forsamlingen og dirigentens gennemgang af forslag og forsamlingens beslutningsdygtighed ikke behandlet, da der ikke var nogen der repræsenterede forslagsstillere.

#### **5 - Valg af bestyrelse**

Hele bestyrelsen var på valg for hhv. ét- eller toårig periode.

Niels Ole Mortensen var grundet flytning ikke indstillet til genvalg, Nikolaj Skovmann Malkov stillede op.

Enstemmigt, uden modkandidater og med akklamation fik bestyrelsen følgende sammensætning:

Jan Bräuner                              Formand      på valg 2023

Nikolaj Skovmann Malkov                              på valg 2023

Søren K. Snarberg                              på valg 2023

Erik Eisner Lynggaard                              på valg 2022

Martin Groth-Andersen                              på valg 2022

Suppleanter

Pia Christina Iversen

Lisette Hansen

#### **6 - Eventuel valg af administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev genvalgt med akklamation.

## 7 - Eventuelt

Et medlem bemærkede at der var fordybninger i belægningen ved nedgangen til vaskekælderen.

Der var ønske om at så snart PJP havde overblik og mulighed for at fremsende en orienteringsskrivelse om forestående projekt, ville det være værdsat at modtage en sådan.

Et medlem ønskede en højere grad af information om foreningens økonomi og projekter eventuelt ved et beboermøde eller lignende.

Gårdudvalget forklarede om årets tiltag ved blomsterkummer, og opfordrede til at man meldte sig som frivillig. Tilkendegivelse kunne sendes til gårdudvalget på [charlotte-juul-hansen@yahoo.dk](mailto:charlotte-juul-hansen@yahoo.dk).

Til sidst var der en kort drøftelse om muligheder for installation af BWT anlæg, hvor det blev nævnt at vandforsyningsanlæggende havde tilkendegivet at afkalkning af vandet ville ske i 2026.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 21:40



# PENNEO

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

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

## Michael Suhr Fabrin

### Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-11-09 13:50:58 UTC

NEM ID 

## Jan Bräuner

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-698741682737

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-11-10 07:35:14 UTC

NEM ID 

## Søren Kjærsgaard Snarberg

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-417380073791

IP: 83.221.xxx.xxx

2021-11-10 22:08:17 UTC

NEM ID 

## Nikolaj Skovmann Malkov

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-069713049270

IP: 83.221.xxx.xxx

2021-11-11 10:40:20 UTC

NEM ID 

## Erik Eisner Lynggaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-722974339889

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-11 14:01:03 UTC

NEM ID 

## Martin Ben Groth-Andersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-544049331119

IP: 83.221.xxx.xxx

2021-11-16 13:56:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZW08N-CIPKT-Y8XUT-ILB63-N30LE-8M4CY

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 tidsstempelt 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](mailto: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>