

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

A/B Åland
Ejd.nr. 1-620
Dato: 11. maj 2022

Referat af ordinær generalforsamling

År 2022, tirsdag den 26. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Åland i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende

DAGSORDEN:

1. **Formandens beretning**
Samt forsamlingens holdning vedrørende muligt salg af andelsboligforeningen.
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**
 - 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 varslings 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, og ved bestyrelsens viden om at den digitale platform kan tilgås af medlemmerne, henvise til, at bilag er gjort tilgængelige på 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 om opstilling af løbehjul fra Voi

Løbehjuls firmaet Voi har henvendt sig, vedr. muligheden for at opstille et stativ til elløbehjul på den lille plads mellem Frankrigshusene 24 og Ålandsgade 41.

g. Indkommet forslag fra Victoria A. Søndergaard; ændring af vedtægten (21.2) :

Nuværende formulering:

(21.2) Forslag om foreningens opløsning eller en forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamlingen, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede, og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, i § 7 stk. 2, i § 8 og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

Ønsket ændret til:

(21.2) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamlingen, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede, og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, i § 7 stk. 2, i § 8 og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

5. Valg af bestyrelsen

a. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Følgende er på valg:
Erik Eisner Lynggaard
Martin Groth-Andersen

b. Valg af suppleanter

Pia Christina Iversen
Lisette Hansen

6. Eventuelt valg af administrator

7. Eventuelt

Udover forsamlingen var følgende repræsenteret, 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 ud af foreningens 115 andele var 54 repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Efter årsregnskabet kom et medlem mere, og efter tilkendegivelse om opløsning af foreningen forlod 12 medlemmer forsamlingen.

Dirigenten konstaterede at der i henhold til vedtægtens § 21, stk. 2 og 4 kunne ske endelig vedtagelse af de fremsatte forslag a, b, c og d under pkt. 4 om vedtægtsændringer, som kunne vedtages endeligt ved $\frac{3}{4}$ flertal uanset antal fremmødte. I forhold til forslag e og g var det førstegangsbehandling, som ikke kunne vedtages endeligt, da der ikke var $\frac{3}{4}$ af foreningen til stede.

Af hensyn til revisor blev punkt 2 gennemgang af årsregnskab rykket frem på dagsordenen, grundet forventede drøftelser om opløsning af foreningen under bestyrelsens beretning.

Dirigenten kunne efter dagsordenens gennemgang, med forsamlingens konsensus konstatere, at forsamlingen, var lovlig og beslutningsdygtig.

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.

Den er indsat nedenfor:

For 2021 er følgende opgaver udført:

- Der er blevet monteret dørpumper på alle vores loftsdøre, så vi derved sikre at de lukker automatisk. Derudover har vores låsesmed også udskiftet dørstopperne, da den første model ikke kunne klare trykket. Der er nu monteret såkaldte skildpaddedørstopper, som har vist sig at være meget effektive.
- Bestyrelsen har indgået en aftale med ejendommens VVS-firma, om tilsyn og rensning af alle vores højvandslukker i kældre og kælderskakte. Dette for at mindske risikoen for oversvømmelse ved kraftige regnskyl, og samtidig holde rotterne væk fra ejendommen.
- På baggrund af et påbud fra Kommunens Affaldsservice, som omhandlede besværet for skraldefolkene, grundet for store huller og ujævnheder i asfalten, fik vi lagt nyt asfalt på hele indkørselsarealet, samt det første stykke af gården, og de største ujævnheder i resten af gården blev udjævnet. Da bestyrelsen synes at Asfaltsjakket, som firmaet altså hedder, havde udført et tilfredsstillende stykke arbejde til en fornuftig pris, fik vi tilbud på at lægge nyt asfalt på ved ejendommens indgangspartier, rundt om hækkene, samt på "forpladsen" ved Frankrigshusene. Vi accepterede deres tilbud, og synes det har pyntet gevaldigt, og samtidig er det blevet nemmere at vedligeholde for vores ejendomsservice.
- Gårdudvalget har i årets løb fået indkøbt og samlet blomsterkummer, hvori der blev plantet et bredt udvalg af blomstrende og grønne planter. Der er derved blevet skabt fire hygge arrangementer med vores grønne borde og bænke, det ene med en ny skibssandkasse til de små poder. Derudover har de fordelt pletter med planter rundt i gården. Juletræ med lys blev det også til i december måned. Bestyrelsen takker for udvalgets indsats, med at gøre vores lidt triste gård så hyggelig som mulig.

For 2022 arbejdes der med følgende opgaver:

- Hovedopgaven for Bestyrelsen i år, vil være igangsættelsen af det store projekt med brandsikringen af vores karnapper. Set i lyset af hvor hurtig flammerne kan sprede sig i en ejendom fra 1938, som vi så under den voldsomme brand der udspillede sig i Vanløse, fredag den 25. marts, så er det kun betryggende at vi får lukket for de åbne skel i etagedelingerne, samt karnapskillevæggene. Hvis alt går efter planen, så vil selve renoveringsarbejdet påbegyndes sidst på året, og forhåbentlig blive afsluttet august/september måned 2023. (Hovedtidsplanen fra PJP er medsendt)

Udbedringen betyder at gulvene i karnapperne skal brækkes op, og lofterne skal nedtages, for at kunne udbede den manglende brandsikring og samtidig isolere så meget som muligt. Det vil selvfølgelig være til gene så længe arbejdet står på, men da det er i vores fælles interesse at få

brandsikret vores ejendom, så må alle andelshavere udvise stor tålmodighed og forståelse for, hvis tingene ikke lige går som planlagt, så vi i fællesskab kan få projektet gennemført så hurtigt og smidigt som overhovedet muligt.

Bestyrelsen takker på forhånd for et godt og givtigt samarbejde.

- Bestyrelsen har observeret, at der stadigvæk er mindre fugtindtrængning i muren ved nogle af opgangsvinduerne, specielt dem på øverste etage. Vi vil i samarbejde med fagkyndige forhåbentlig finde frem til årsagen, og få det udbedret.
- Vi begynder så småt også på forberedelserne til istandsættelsen af opgangene, da vi i samarbejde med vores elinstallatør, ønsker at udskifte alle de gamle elinstallationer. Derudover skal de tre hoved-eltavler total renoveres, og træ-skabene der skjuler dem, skal udskiftes med helt nye kabinetter.
- Københavns Kommune har en bygningspulje, hvor der er midler til brug for efterisolering og grønning af gårdfacader i København. Bestyrelsen har taget kontakt til de relevante interessenter, for at undersøge hvorvidt det var noget vores forening kunne drage nytte af, både hvad angår energibesparelse, forskønnelse, men så sandelig også de økonomiske tilskud det måtte indbefatte. De har ved sidste tilbagemelding givet udtryk for, at vores ejendom er interessant i forhold til et forsøgsprojekt, med isolering og forskønnelse/grønning af gårdfacaden. Det er som sagt kun på det nysgerrige stadige, og skulle det hele udmunde sig i et reelt og brugbart projekt for vores ejendom, så vil det selvfølgelig blive fremlagt på en Generalforsamling.

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 fornemt samarbejde med Michael Suhr Fabrin, som er vores administrator hos SWE.

Og bare rolig, I bliver ikke snydt for den løftede pegefinger, samt lidt praktiske oplysninger

Bestyrelsen modtager stadigvæk enkelte klager andelshavere imellem, vedrørende larm, unødigt støj samt henkastning af cykler ved hoveddøre.

Vi er nødt til at vise det fornødne hensyn overfor hinanden, når vi bor så tæt og samtidig i en meget lydt ejendom. Men hensynet går begge veje! Vi bor i en ældre etageejendom midt i København, så der skal også være plads til legende børn, venner på besøg en sen aften, og en fest i ny og næ (husk at varsle).

Må jeg henvise til sund fornuft, samt vores husorden som ligger på vores hjemmeside (www.abaaland.dk).

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 derfor ikke henstilles tomme flasker, reklamer, fodtøj, osv. i opgangene. Kort sagt, det eneste der må ligge forandøren, er en dørmåtte.

Barnevogne skal parkeres i kælder eller skuret i gården, og bestemt ikke i opgangsarealerne!

Henstil ikke noget i gården der ikke kan komme i de dertil indrettede spande. Det er beboernes eget ansvar at opbevare eller fragte affald til genbrugspladsen, det er kun to gange om året, at foreningen opstiller en storskraldscontainer.

Sørg for at sammenfolde pap-affald, ellers bliver containerne fyldt alt for hurtigt. Læg kun det igenbrugscontainerne som de er beregnede til, ellers ødelægger vi hele genbrugstanken.

Vi har desværre haft en del cykeltyverier fra gården, en del i den dyre klasse, 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.

Husk ved overdragelse, at informere den nye andelshaver om hvilke kældre/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. Har man mistet sin vaskeribrik, koster det 250 kr. at få udleveret en ny.

Sørg venligst for at overholde vasketiderne, og tøm både vaskemaskine og tørretumbler for tøj så snart ens vasketid er slut, derved kan den næste også nå at få vasket sit tøj indenfor vedkommendes vasketid.

I vinterperioden opfordres alle til at stille deres radiator på mindst 2. Nogle er bortrejst og nogle vil gerne spare på varmen, men det er ikke godt for ejendommen!

Kolde rum giver anledning til skimmelsvamp, og for de lejligheder der omkranser en kold lejlighed, er der betydelige større varmeudgifter, så vær solidarisk, og lad ikke andre betale for et fravalg af varmeforbrug.

Bestyrelsens fokus på ulovlig udlejning af lejligheder gennem Airbnb, synes at have båret frugt, da vi ikke har fået henvendelser om emnet fra berørte andelshavere i længere tid. Vi vil fortsat holde et vågent øje med problematikken, og skal igen understrege, at udlejning via Airbnb er at betragte som ulovlig fremleje. Bestyrelsen vil i samarbejde med administrator, tage de nødvendige sanktioner i brug, ved overtrædelse af foreningens vedtægter.

På baggrund af den frygtelige krig i Ukraine, stiller Bestyrelsen sig positiv i forhold til at medlemmer huser ukrainske flygtninge.

Jeg håber I vil tage formaningerne til efterretning.

Til sidst vil jeg lige minde om, at man altid 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. Derudover er der også mulighed for at møde formanden/bestyrelsen, den første **onsdag** i hver måned, ml. 18:30-19:00, i bestyrelseslokalet kælder nr. 23.

HOVEDTIDSPLAN OG YDELSESPLAN AF D. 18/1 2022

Der er af Rådgiver PJP udarbejdet nedenstående hovedtidsplan samt ydelsesplan for projektet.

AB Åland, Sagnr: 00.1548.06					
Fase	Aktivitet	År	Fra (uge)	Til (uge)	Milepæle. Vigtige tidspunkter for godkendelse
1	Rådgiveraftale indgås	2021/2022	42	1	
2	Forundersøgelser og registrering	2022	22	26	
2	Opgavegennemgang	2022	22	23	Bygherre godkender in- den projektering
2	Projektering af udbudsprojekt	2022	23	32	
2	Godkendelse af udbudsprojekt	2022	33	34	Bygherre godkender in- den faseskift
3	Udsendelse af udbudsprojekt	2022	34	38	
3	Indhentning og vurdering af tilbud	2022	38	39	
3	Udarbejdelse af entrepriseaftale	2022	40	41	
3	Godkendelse af entrepriseaftale	2022	41	42	Bygherre godkender in- den faseskift
4	Mobilisering og produktion	2022	44	45	
4	Udførelsesperiode	2022/2023	46	30	
4	Afholdelse af afleveringsforretning	2023	31	32	

AB Åland har fået en henvendelse om muligheden for at købe andelsboligforeningen

- Nogle andelshavere vil opfatte dette, som dødsstødet for andelstanken samtidig med at vi vil gå en meget usikker fremtid bosituation i møde!
- Andre vil se det som deres livs chance for at få økonomisk mulighed til at realisere nogle drømme, samtidig med at man kan blive boende i sin lejlighed, til en billigere husleje!

Det er alle andelshavere i foreningen, der jf. foreningens vedtægter skal tage stilling til henvendelsens videre skæbne. Vi som bestyrelse i AB Åland videreformidler blot budskabet.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om, at andelshaverne med en flertalsafgørelse beslutter om der skal arbejdes videre med henvendelsen eller lader den falde, her og nu.

Der tages altså ikke beslutning om salg af ejendommen. På mødet vil kun vi andelshavere være til stede. Beslutning om et eventuelt salg af ejendommen kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst $\frac{3}{4}$ af medlemmerne er til stede, og med mindst $\frac{3}{4}$ flertal.

Kort om henvendelsen

Henvendelsen kommer fra vores valuar, som sammen med et advokatfirma vil tage kontakt til de 4-5 seriøse købere/investorer, der er i Danmark (Blackstone er IKKE blandt disse).

Det estimeres, at 2-værelses lejlighederne vil kunne udløse ca. 1 mio.kr. skattefrit og at huslejen fremover reduceres i forholdet til den nuværende husleje.

De sammenlagte lejligheder vil udløse ca. 2 mio.kr. skattefrit og ligeledes opleve en reduceret husleje.

Potentialet for en investor er, for det første at sætte deres penge i en langsigtet investering, hvor ejendomme i København er attraktive grundet forventninger til stigende ejendomspriser. For det andet vil investor ved fraflytninger i vores ejendom, sætte lejlighederne i stand og udleje dem til en højere leje, end hvad vi betaler.

Lige præcis vores ejendom vurderes at være særlig attraktiv for en investor, fordi den har en god beliggenhed, en god størrelse/antal lejemål, er velholdt og har en rigtig fornuftig økonomi/lav gæld. Endelig må det antages, at vores uudnyttede tagetage også anses for et aktiv for en investor.

Der var flere spørgsmål til beretningen, som gav anledning til drøftelse om brandfare af karnapper, herunder også projektet om karnapper og tidsplanen, hvor man henstillede til PJP at karnappprojektet blev gennemført i sommermånederne, da man var nervøs for kuldeproblemer. Da der ikke var yderligere spørgsmål og kommentarer til selve beretningen og PJP-tidsplan, blev formandens beretning taget til efterretning.

Herefter blev den af bestyrelsen fremsatte orientering om købstilbud af foreningen fremlagt, hvilket afstedkom en god og lang debat, hvor holdninger om det at være andelshaver kontra at bo til leje, bekymringer ved udlejere der forsøgte at få lejere til at sige deres lejemål op, manglende vedligeholdelse af ejendommen og huslejestigninger. Der blev også fremført fordele ved økonomisk frihed ved at få kapitaliseret den værdi der lå i foreningen, og man bagefter blot boede til leje, men nu med en stor pose penge. Der var regneeksempler i forhold til det i forslaget fremførte, hvor der blev argumenteret for at den af valuaren og køber opgivne pris var langt under den reelle værdi, det blev betragtet som et dårligt tilbud.

Efter drøftelserne blev der afgivet en tilkendegivelse, om hvorvidt bestyrelsen skulle bruge yderligere tid på at afklare købstilbud eller om man som andelshaver

grundlæggende ikke var indstillede på et salg.

Der blev ved håndsoprækning afgivet 19 stemmer for 3 blanke og 33 imod. Bestyrelsen ville ikke gå videre i dialog og drøftelser med dem der havde afgivet købstilbud.

2 - Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Thomas Thomsen gennemgik i hovedtal årsregnskabet, hvor der for året havde været et overskud på kr. 1.866.117, som sammen med kursregulering på 1.574.723 havde givet en forbedring af egenkapital før tilførsel af reserver på kr. 3.440.840.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet, hvorefter regnskabet blev sat til afstemning, og enstemmigt vedtaget.

Andelsværdien blev præsenteret af revisor, hvor bestyrelsen havde foreslået en andelskrone der steg med kr. 515, efter en god debat, hvor sikkerheder, markedets udvikling, og vedligeholdelse m.m. blev drøftet, samt igen fremsat ønske om, afholdelse af mini kursus i økonomisk og regnskabsteknisk forståelse af foreningens forhold, blev der fremsat ændringsforslag, hvor andelskronen blev foreslået til at skulle stige med ca. kr. 1.000, så man tog yderligere kr. 3,6 mio. af reserven.

Da ændringsforslaget var mest vidtgående, blev det sat til afstemning først, hvor det med stemmerne 21 for, 13 blanke og 20 imod blev vedtaget.

Ny andelskrone er 13.194

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

Dirigenten gennemgik budgettet i hovedtal, hvor der kun var få spørgsmål til.

Budget for 2022:

Boligafgift	4.738.200
Vaskeri	-45.000
Andre indtægter	0
SAMLEDE INDTÆGTER	4.693.200
Vedligeholdelse	700.000
Ejendomsskat	430.000
Forsikring	115.000
Elektricitet	80.000
Vand	300.000
Renovation	290.000
Diverse ejendomsomkostninger	20.000
Viceværtsservice	310.000
Snerydning	30.000
Kontingenter	5.000
EJENDOMSUDGIFTER	2.280.000
Administration incl. web-adgang	219.985
Revision incl. regulering tidligere år	27.000
Bestyrelsesdiæter	78.000
Generalforsamlinger m.v.	20.000
Valuar	35.000
Telefon og internet	20.000
Bankgebyrer, porto m.v.	20.000

Div.	10.000
FORENINGSUDGIFTER	429.985
Prioritetsrenter m.v.	420.000
Renteudgift	40.000
Finansieringsudgifter	460.000
UDGIFTER I ALT	3.169.985
Årets resultat	1.523.215
Afdrag prioritetsgæld	764.000
Likviditetsresultat	759.215

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

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.

Forslaget blev fremlagt af dirigenten, og efter en kort drøftelse som præcisering af formuleringer i vedtægten, blev forslaget, som ikke ændrede ved hverken regler eller praksis i foreningen, sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt **vedtaget**.

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 enstemmigt blev **vedtaget**.

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 **endeligt vedtaget**.

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*

Forslaget blev fremlagt af dirigenten, og uden drøftelse, blev forslaget, som ikke ændrede ved hverken regler eller praksis i foreningen, sat til afstemning, hvor det enstemmigt blev **vedtaget**.

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, **og ved bestyrelsens viden om at den digitale platform kan tilgås af medlemmerne** 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, efter en god debat blev der ved konsensus fra forsamlingen indføjet følgende tekst:

”(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, og ved **positiv tilkendegivelse og** bestyrelsens viden om at den digitale platform kan tilgås af medlemmerne 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 **ovenstående afsnit**, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post og omdeling af breve.”

Forslaget blev sat til afstemning og blev med stemmerne 39 for 1 blank og 2 imod blev vedtaget foreløbigt, hvorved det kan vedtages endeligt på en ny generalforsamling, hvor det med $\frac{3}{4}$ flertal kan vedtages uanset antal fremmødte.

f. Forslag om opstilling af løbehjul fra Voi

Løbehjuls firmaet Voi har henvendt sig, vedr. muligheden for at opstille et stativ til elløbehjul på den lille plads mellem Frankrigshusene 24 og Ålandsgade 41.

Der foreslås opstillet et stativ med plads til 5 elløbehjul. Stativet fylder omtrent 3 m x 77 cm (177 cm med løbehjul). Der skal ikke strøm til og firmaet vil selv stå for al service og vedligehold. Voi vil betale AB Åland, 1.500 kr. pr. mdr. for at have stativet opstillet. Der kan aftales en opsigelsesfrist på 14 dage.

Forslaget blev debatteret og der var en del betænkeligheder fra medlemmerne, hvor kan nævnes følgende: støj problemer ved bruger adfærd, støj problemer fra anlæg generelt, gener ved afledt affald og gener ved stativet generelt, herunder afledte ekstra omkostninger til snerydning, samt trafikale udfordringer ved parkering for Voi ved håndtering af løbehjul.

Forslaget blev sat til afstemning hvor det med stemmerne 3 for, 8 blanke og 31 imod ikke blev vedtaget.

g. Indkommet forslag fra Victoria A. Søndergaard; ændring af vedtægten (21.2) :

Nuværende formulering:

(21.2) Forslag om foreningens opløsning eller en forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamlingen, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede, og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, i § 7 stk. 2, i § 8 og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

Ønsket ændret til:

(21.2) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamlingen, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede, og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, i § 7 stk. 2, i § 8 og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

Forslagsstiller motiverede forslaget med ønsket om at væsentlige beslutninger, som salg og opløsning af foreningen, skete med så stort et flertal som muligt.

Der var en god debat i forsamlingen, hvor nogle af drøftelserne vedrørende ophør som forening, kom frem igen.

Efter drøftelserne blev forslaget sat til afstemning, hvor det med stemmerne 29 for 10 blanke og 3 imod ikke blev vedtaget, da der skulle være mindst $\frac{3}{4}$ af de tilstedeværende (på dette tidspunkt kun 42), der stemte for, for forslagets vedtagelse skulle der således have været 32 stemmer for.

5 - Valg af bestyrelse

Valg af bestyrelsesmedlemmer

Følgende var villige til genvalg, Erik Eisner Lynggaard og Martin Groth-Andersen.

Valg af suppleanter; Pia Christina Iversen og Lisette Hansen var villige til genvalg.

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 2024
Martin Groth-Andersen		på valg 2024
Suppleanter		
Pia Christina Iversen		
Lisette Hansen		

6 - Eventuel valg af administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev genvalgt med akklamation.

7 - Eventuelt

opbevaringsrumsfortegnelse, der blev efterlyst en fortegnelse og en rimelig fordeling af rum, da der var flere i foreningen der ikke havde nogen rum.

Efter en god drøftelse om historiske optegnelser, samt en tilkendegivelse om at der slet ikke var opbevaringsrum nok til at alle kunne få et, ville bestyrelsen, dog igangsætte et udvalg, som skulle sikre at der blev lavet en optegnelse over opbevaringsrum, således at man om muligt kunne sikre en rimelig fordeling, så så mange som muligt kunne få et rum.

Der blev igen anmodet om et beboermøde for regnskabsteknisk og økonomisk gennemgang af foreningens forhold, så medlemmerne i højere grad kunne få en forståelse af reserver og andelsværdier herunder markedet. Der blev foreslået august måned som en måned for afvikling, bestyrelsen og administrator ville finde lokale og dato.

Der blev spurgt til parkering i gården, specielt motorcykler fandt man var problematisk. Det gav anledning til drøftelse om cykelparkering generelt i gården og udfordringer med at finde plads.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 21:30