

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

A/B Åland
Ejd.nr. 1-620
Dato: 11. maj 2023

Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag d. 26. april 2023, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Åland i Kvarterhuset, "Glassalen", Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende

DAGSORDEN:

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
 - a. Forslag om ny § til vedtægtens § 19.2
5. Valg af bestyrelsen
 - a. Valg af formand
 - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - c. Valg af suppleanter
6. Eventuelt valg af administrator
7. Eventuelt

Udover forsamlingen var revisor Thomas Thomsen fra Beierholm, samt René Anias og Mark Gerstrøm fra SWE repræsenteret.

Formanden, Jan Bräuner, bød velkommen og foreslog René Anias som dirigent og Mark Gerstrøm som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og noterede, at ud af foreningens 115 andele var 35 repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens samtykke, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

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

1 - Formandens beretning

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

"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 2022/23 er følgende opgaver udført:

- Det viste sig desværre at dørhåndtagene i vores nye gadedøre var af ringe kvalitet, da de ofte løsnedes grundet en dårlig konstruktion. Vores låsesmed brugte lidt tid på at finde en model som kunne spændes tilstrækkelig, og alle håndtagene blev derefter udskiftet. Problemet ser ud til at være løst, da der ikke har været brug for låsesmedens assistance siden.*
- Vi var nødsaget til at få udskiftet vores automatiske dørpumpe til gården, da alt det mekaniske var slidt i en sådan grad, så det ikke stod til at redde. Med den nye pumpe har det igen været muligt at indstille den på en måde, så den lukker meget sagte det sidste stykke, til glæde for andelshaveren som bor i stuen.*
- Foreningen var blevet udvalgt af HOFOR til et sikkerhedstjek af vores gas-installation til tørretumblerne i vaskeriet. Bestyrelsen var ikke bevidst om at det nu er et lovkrav om et autoriseret eftersyn hvert andet år. Det er vi nu, og vi har fået eftersynet tilføjet vores allerede eksisterende servicekontrakt med Nortec.*

For 2023 arbejdes der med følgende opgaver:

- Med lidt forsinkelse, har vi nu endelig påbegyndt udbedringen af den manglende brandsikring i vores karnapper. Første etape blev igangsat i marts måned, med opgang 19 og 21. Udbedringen betyder at gulvene i karnapperne skal brækkes op, og lofterne skal nedtages, for at kunne udbedre den manglende brandsikring og samtidig isolere så meget som muligt. Det har vist sig at der også er store mangler i selve isoleringen. 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. Hvis tidsplanen ændres på baggrund af erfaringerne med de to første opgange, vil der i samarbejde med rådgiver og entreprenør blive udarbejdet en ny tidsplan, som selvfølgelig vil blive omdelt til alle andelshaverne.*
- Vi er kommet godt i gang med at udskifte vores opgangsbelysning til en bedre og billigere lyskilde. Der mangler stadigvæk lidt regulering af lyset ved postkasserne, men vi er ved at finde en løsning i samarbejde med vores el-installatør Elimar, så det ikke blænder så meget. Vi var ikke helt tilfredse med den første udendørslampe vi havde valgt, så der er bestilt en forbedret model, så vi forhåbentlig snart igen får oplyst gadenumrene og fjernet de midlertidige skilte på dørene. I samme omgang vil udtjente installationer og gamle kabler blive fjernet, så det ikke ligner det rene spaghetti i kælderrummene. Derudover skal de tre hoved-eltavler total renoveres, og træ-skabene der skjuler dem, bliver udskiftet med helt nye el kabinetter. Bestyrelsen har i forbindelse med den nye belysning i opgangene, undersøgt muligheden for samtidig at opsætte røgalarmer, men vores elektriker fraråder dog dette, grundet for mange falske alarmer. Vi anbefaler, at andelshaverne selv sørger for at opsætte røgalarmer i lejlighederne.*
- På baggrund af en beslutning på vores ordinære GF, blev der nedsat et lille udvalg som skal prøve at få et overblik over tilhørsforholdene på vores lofts- og kælderrum. Der blev omdelt en blanket til alle andelshavere, hvor der skulle oplyses hvilke rum de enkelte lejligheder var blevet tildelt i tidernes morgen. Udvalget arbejder forsat på sagen, og vi håber i sidste end at få det forkromede overblik, med hjælp fra alle andelshaverne.*
- Vores nuværende dørtelefon-anlæg er ved at være en ældre sag, og det er efterhånden dyrt og vanskeligt at vedligeholde. Derfor er bestyrelsen gået i gang med at sondere, hvad der er af muligheder for at udskifte til et mere tidssvarende anlæg, og hvilke omkostninger de forskellige løsninger vil have. Om vi når det i år er ikke sikkert, da der er rigeligt med projekter for indværende år.*

- Vi har indgået en serviceaftale med STM-Vinduer, for udskiftning af defekte gummilister på alle vores kælderdøre, da en del af dem er defekte eller har løsnet sig fra rammen. De er lidt ophængt for tiden, men vi håber de får tid til opgaven i løbet af året. Efterfølgende vil vores låsesmed gennemgå alle håndtag og låse, samt regulere dørpumperne så de ikke smækker for hårdt.
- Det helt store projekt for 2023 er selvfølgelig gårdprojektet, med en tilkendegivelse på tilskud fra kommunens side. Bestyrelsen var utrolig glade for det store fremmøde på den ekstraordinære GF, hvorfor hovedparten af andelshaverne er godt orienteret om projektet. Der blev på mødet nedsat et byggeudvalg, som er i fuld gang med den videre proces.

Så snart der foreligger mere konkrete forslag, vil alle andelshavere blive orienteret. 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

Der har heldigvis ikke været klager over støj imellem andelshavere i 2022, og det er bestyrelsen utrolig glade for. Vi håber denne udvikling vil fortsætte, hvis vi stadigvæk viser hensyn overfor hinanden, specielt når vi bor så tæt og samtidig i en meget lydt ejendom. Husk at 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 vi 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 foran døren, er en dørmatte.

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 i genbrugscontainerne 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 alle sammen. 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 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.

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 varmemeforbrug.

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.

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. På vores A/B Åland

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". Derudover er der også mulighed for at møde formanden/bestyrelsen, den første **onsdag** i hver måned, kl. 18:30-19:00, i bestyrelseslokalet kælder nr. 23.

Med venlig hilsen
Jan Bräuner /Formand for AB Åland"

Der var ikke bemærkninger til beretningen, der blev taget til efterretning.

2 - Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Revisor gennemgik i hovedtal årsregnskabet.

Der var skiftet regnskabsprincip for foreningen, der resulterende i at foreningen fremadrettet ikke var forpligtet til at indhente valuarvurderinger. Denne beslutning blev drøftet, da flere andelshavere ønskede at kende værdien af ejendommen.

Andelsværdien blev præsenteret af revisor, bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på kr. 13.404 pr. kvadratmeter svarende til en stigning på 1,6% fra forrige år.

Regnskabet indledte en god debat hvor det nye regnskabsprincip, markedets udvikling og muligheden for omlægning eller opkonvertering af lån blev diskuteret.

Debatten resulterede efter forespørgsel fra andelshaver at afklare interesse for at reducere den nuværende reserve på kr. 18,4 millioner.

Hensatte reserver på kr. 15 millioner - andelskrone på kr. 13.860.

Hensatte reserver på kr. 10 millioner - andelskrone på kr. 14.531.

Hensatte reserver på kr. 0 millioner - andelskrone på kr. 15.771.

Der tages til afstemning hvad reserven skal ligge på.

0 millioner	2 stemmer
10 millioner	14 stemmer
15 millioner	8 stemmer
Uændret reserve	12 stemmer

Reserven blev herefter sat til kr. 10 millioner med en tilhørende andelskrone på kr. 14.531.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til årsregnskabet, blev årsregnskabet sat til afstemning og godkendt

Nøgletallene blev gennemgået i henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, "De centrale nøgleoplysninger." er vedlagt dette referat.

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

Revisor gennemgik budgettet i hovedtal, hvor der ikke var yderligere spørgsmål.

Budget for 2023:

Boligafgift	4.738.200
Vaskeri	-47.000
Andre indtægter	0
SAMLEDE INDTÆGTER	4.691.200
Vedligeholdelse	300.000
Udskiftning af fælles elinstallationer	800.000
Ejendomsskat	438.000
Forsikring	148.000
Elektricitet	110.000
Vand	300.000
Renovation	340.000
Diverse ejendomsomkostninger	20.000
Viceværtservice	310.000
Snerydning	30.000
Kontingenter	0
EJENDOMSUDGIFTER	2.796.000
Administration	186.000
Revision incl. Regulering tidligere år	35.000
Bestyrelsesdiæter	78.000
Generalforsamlinger m.v.	25.000
Valuar	0
Telefon og internet	20.000
Rådgivning	50.000
Bankgebyrer, porto m.v.	26.000
Div.	10.000
FORENINGSUDGIFTER	430.000
Afskrivninger	0
Prioritetsrenter m.v.	408.000
Renteudgift	0
Finansieringsudgifter	408.000
UDGIFTER I ALT	3.634.000
Årets resultat	1.057.200
Afdrag prioritetsgæld	773.000
Likviditetsresultat	284.200

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

4 - Forslag

a. Forslag om endelig vedtagelse af forslaget 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 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.”

Efter drøftelserne blev forslaget vedrørende digital kommunikation sat til afstemning, hvor det med stemmerne 0 blanke og 2 imod, blev endeligt vedtaget med kvalificeret flertal.

5 - Valg af bestyrelse

a. Valg af formand

Jan Brauner ville ikke genopstille som formand.

Bestyrelsesmedlem lagde i den forbindelse ord på at der var lagt mange timer i forberedelse til generalforsamling udover bestyrelsesarbejdet generelt. For 2. år i træk var bestyrelsens arbejde blevet underkendt på regnskabsdelen, og det kunne opfattes som mistillid fra foreningens medlemmer.

Der holdtes en kort pause for at diskutere indbyrdes og finde kandidater til formandsposten.

Efter en længere diskussion, meldte Jan Brauner sig til at genopstille som bestyrelsesformand for 1 år, hvilket blev godkendt af generalforsamlingen.

Jan Brauner blev genvalgt med akklamation.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Søren K. Snarberg ønskede ikke at genopstille som bestyrelsesmedlem
Nikolaj Skovmann Malkov ønskede at genopstille som bestyrelsesmedlem.
Maria Clemens ønskede at opstille som bestyrelsesmedlem

c. Valg af suppleanter

Pia Christina Iversen og Lisette Hansen var villige til genvalg.

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

Navn:	Titel:	På valg år:
Jan Bräuner	Formand	2024
Nikolaj Skovmann Malkov	Bestyrelsesmedlem	2025
Maria Clemens	Bestyrelsesmedlem	2025
A/B Åland		

Erik Eisner Lynggaard	Bestyrelsesmedlem	2024
Martin Groth-Andersen	Bestyrelsesmedlem	2024
Pia Christina Iversen	Suppleant	2024
Lisette Hansen	Suppleant	2024

6 - Eventuel valg af administrator

"Forslag til den ordinære generalforsamling 26. april 2023.

Som andelshavere, og bestyrelsesmedlem, stiller jeg hermed forslag om, at bestyrelsen får bemyndigelse til at genforhandle administrationsaftale med nuværende administrator SWE. Såfremt genforhandlingen ikke medfører et tilfredsstillende resultat for bestyrelsen, får bestyrelsen bemyndigelse til at opsig administrationsaftalen med SWE og indgå aftale med anden administrator. Bemyndigelsen er gældende 1 år frem til næste ordinære generalforsamling i 2024.

Med venlige hilsner

Martin Groth-Andersen

(Ålandsgade 39, 3. TV, 2300 København S)"

Forslaget blev motiveret af Martin der ønskede bemyndigelse til både at forhandle samt indhente tilbud og se på muligheder om en bedre pris samt en bedre service.

Forslaget blev sat til afstemning.

Med 1 stemme imod samt resterende stemmer for, blev forslaget vedtaget.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

7 - Eventuelt

Der var mange projekter i gang, bestyrelsen havde været optimistiske og konsekvensen var ikke nem med en høj arbejdsbyrde i bestyrelsen.

Bestyrelsen udtalte at Radiatorerne kan benyttes under byggeprojekterne, efter nervøsitet fra andelshaver vedr. byggeprojektet i karnapperne. Ved de ugentlige byggemøder var der blevet besluttet at justere tidsrammen, samt omfanget på byggeprojektet med overblik og ordentlighed for øje.

Det blev påtalt at QR-koden fra entreprenøren ikke havde virket hensigtsmæssigt, der var ikke meget information. Jan udtalte at den nok ikke var ment som informationsdeling, og nærmere som et sted man kunne stille og modtage svar på spørgsmål.

Andelshaver spurgte ind til varigheden af entreprenørernes opbevaring af nøgler.

Det havde taget flere dage at modtage, nummerere, markere mv. på nøglerne, hertil var der ikke modtaget ca. 30 nøgler. Nøglerne fås igen når den enkelte opgang er færdig, der vil ikke være individuelle løsninger, da det er en omstændig proces.

Da der ikke var yderligere under eventuelt, takkede Dirigenten herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 20:37.

PENNEO

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

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

René Holmbergius Anias

Dirigent

På vegne af: SWE

Serienummer: 4b6b32d2-04a5-442f-a4d2-e44ce0a54290

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-15 12:19:34 UTC



Nikolaj Skovmann Malkov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åland

Serienummer: 67130cd1-279a-4d02-91bc-14d95a02ee06

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-15 13:29:13 UTC



Maria Qvist Clemens

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åland

Serienummer: 65b21e13-1da1-40a2-a18d-b366b681a19b

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-05-17 16:30:15 UTC



Erik Eisner Lynggaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-722974339889

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-17 23:26:43 UTC



Jan Bräuner

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Åland

Serienummer: 8966a55d-0b66-4d87-ba53-324cd29243e0

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-05-19 07:24:12 UTC



Martin Ben Groth-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-544049331119

IP: 83.221.xxx.xxx

2023-05-23 14:41:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: UQSDY-OBOW6-UMPOG-Q260U-FJJS2-KE2HS

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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