

Åland
Til andelshaverne i
Andelsboligforeningen Åland
2300 København S.

København, den 28. maj 2025
j. nr. 1-425

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Mandag den 7. april 2025 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Åland i Kvarterhuset "Glassalen", Jemtelandsgade 3, 2300 København S, med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 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.

36 ud af foreningens 115 andelshavere var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt. Til stede var endvidere advokat Kim Wrisberg Sang Hansen fra SANGEA.

Vedr.: Dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt via e-mail den 23. marts 2024 og er udelt med post den 24. marts, samt at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig beslutningen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedr.: Dagsordenens punkt 2 - Formandens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning for det forgangne år.

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 2024 er følgende opgaver udført:

- **Ny Ejendomsservice:** Vi er kommet godt i gang med vores nye ejendomsservice, Vaskekonerne.
Rutinerne er så småt ved at være indarbejdet i deres virksomhed, så mere og mere begynder at køre automatisk. Vi har også afholdt evalueringsmøde med dem, hvor vi påpegede nogle mangler, i forhold til den indgåede kontrakt. Deres gartnerhold har den 17. marts 2025 været på vores ejendom med hele 6 medarbejdere, hvor hæk, træer & roser i vores forhaver, fik en større tiltrængt klipning/beskæring.
- **Ny Administrator:** Den 1. april 2024 overgik vi til vores nye administrator SANGEA. Der har været en del dokumentation som skulle overføres fra den tidligere administrator, men det er så småt ved at være på plads. Alle vores leverandører skulle også varsles i forhold til fremtidig fakturering med mere. Efter vores fakturagodkendelses proces nu foregår digitalt via ProBo, er der heldigvis noget mindre manuel papirhåndtering for Bestyrelsen.
- **Brunata:** Da vores varmemålere var omkring 10 år gamle, og dermed snart ville løbe tør for batterikraft, har vi fået udskiftet til nyeste model i alle lejlighederne. Vi mangler nu kun at få udskiftet målerne som sidder på de tre fælles radiatorer. Dette arbejde bliver udført i starten af maj måned.
- **Ny Fibernet leverandør:** I december måned overgik vi til den nye fibernet leverandør, Bahnhof. Overgangen gik rimelig smertefrit, kun men et par mindre tilrettelser. Vi har nu en 1000/1000 Mbit fibernet-forbindelse, med en pris på 55 kr. om måneden, med kollektiv betaling, som blev besluttet på vores GF i 2024.
- **5-års eftersyn af karnapper:** Der er blevet afholdt 5-års gennemgang af de 9 testlejligheder, som var de første der fik udbedret de manglende brandsikringer. Fejl og mangler er blevet udbedret.
- **Internt eftersyn af nye installationer i opgange:** Bestyrelsen gennemgik selv alle de udskiftede kontakter, samt alle de nye lyskilder for fejl og mangler. Der blev fundet 21 afvigelser, som efterfølgende blev udbedret af vores elektriker.
- **Nye fælles eltavler:** Vi fik udskiftet den sidste af de tre fælles eltavler i 2024, beliggende i henholdsvis opgang 23, 33 & 39. Installationerne var af ældre dato, og de gamle træ-kabinetter var ved at falde fra hinanden, så der var tale om rettidig omhu.
- **Udbedring af fugtskade i lejlighed:** Der var desværre opstået et fugtproblem i en lejlighed ved Ålandsgade 19, som vi fik udbedret efter rådgivning fra vores tekniske rådgiver. Med lift blev der udskiftet defekte mursten, samt opmuring af gesimsbånd med mere. Tagrende blev også tætnet, så der ikke længere slog vand ind mod muren.
- **Udbedring af utæt tag:** Vi havde lidt vandindtrængning i et loftrum beliggende over opgang 27. Dette skyldtes en utæthed ved aftrækshætte, som vi fik udbedret i samme omgang med ovenstående fugtskade.

For 2025 arbejdes der med følgende opgaver:

- **1-års eftersyn af karnapper:** I januar måned fik alle andelshavere omdelt en invitation til PJP's projektplatform, hvor man kunne registrere eventuelle fejl og mangler ved det udførte arbejde. Bestyrelsen var sammen med den tekniske rådgiver & entreprenøren,



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Cvr. Nr. 43531891
28. maj 2025

Side 2 af 12





SANGEA

efterfølgende rundt i en håndfuld lejligheder for besigtigelse. Fejl og mangler er i skrivende stund ved at blive udbedret.

- **Udbedring af terrazzo i indgangspartier:** Hvis alt går efter planen, så påbegyndes dette arbejde i maj/juni måned. Så snart vi får den konkrete tidsplan fra leverandøren, så vil alle andelshavere blive varslet og informeret om hele processen. Det kan godt give lidt udfordringer for os alle sammen mens arbejdet står på, men det er simpelthen for at sikre ejendommen for fugtskader i beton og armering.
- **Udskiftning af dørtelefonanlæg:** I løbet af året skal vi også have udskiftet alle vores lejligheds telefoner, samt 13 nye dørstationer. Arbejdet er endnu ikke planlagt med leverandøren, men så snart bestyrelsen har en plan, vil alle selvfølgelig blive informeret. Arbejdet kræver også adgang til alle lejlighederne, men det vil blive varslet af leverandøren.
- **Gård -og kloak projekt:** Dette store og udgiftstunge projekt, vil bestemt lægge beslag på hovedparten af Bestyrelsens tid i indeværende år. PJP er allerede i fuld gang med at få klarhed over vores kloakanlæg, og de har netop boret huller i gården, for at få vished om hvad der gemmer sig af belægnings under asfalten. Første planlægningsmøde med PJP afholdes i marts måned. Projektet vil uden tvivl give os alle sammen nogle besværligheder, når hele gården på et tidspunkt bliver gravet op, så det er vigtigt at vi alle sammen hjælper hinanden med at få det til at gå så gnidningsløst som muligt.

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 samarbejde med vores administrationsfirma, SANGEA.

Det gode naboskab og fællesskabet omkring ejendommen

Sidste år har vi "kun" modtaget en henvendelse vedrørende støj imellem andelshavere. Vi ved alle, at vores ejendom er temmelig lydt. Derfor er det vigtigt 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, fortsat synes at bærer 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 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.



SANGEA



- **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:**
 - o Man må ikke henstille noget i gården, der ikke kan komme i de dertil indrettede containere.
 - o 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, eller skal den omkodes, så kontaktes ejendomsadministrator SANGEA (advokat@sangea.dk)
- **Cykler:** Sørg for at parkere jeres cykler på steder, hvor de ikke er til gene for andre og hvor de ikke ødelægger omgivelserne.
- **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

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Vedr.: Dagsordenens punkt 3 - Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Dirigenten gennemgik årsrapport 2024 der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten konstaterede, at foreningen havde haft indtægter for kr. 4.761.319 og udgifter for kr. -2.962.242 før finansielle poster. Årets resultat udgjorde kr. 1.436.413 med et likvidt resultat på kr. 653.846.

Herefter gennemgik dirigenten balancen med kr. 61.260.283 i aktiver og passiver. Derudover blev centraløkonomiske nøgletal samt andelsværdien gennemgået.

Foreningen anvender fortsat en fastholdt valuarvurdering på 159.495.000. Bestyrelsen indstillede en hensættelse på kr. 27.200.000 for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, vedligeholdelse og kurstab på prioritetsgæld.

En enstemmig generalforsamling godkendte herefter årsrapporten 2024 med en andelskrone på 15.499 pr. indskud.

Vedr.: Dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, med bestyrelsens indstilling af boligafgiftsstigning på 2 % pr. 1. juni 2025.

Driftsbudget for 2025

Andelsboligforeningen Åland

	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2024
INDTÆGTER			
Boligafgift	4.832.964	4.738.200	4.793.479
Stigning i boligafgift på 2% pr. 1.6.2025	56.385	55.280	0
Andre indtægter	0	0	7.274
Vaskeriregnskab	-50.000	-50.000	-39.434
Samlede indtægter	4.839.349	4.743.480	4.761.319
EJENDOMSUDGIFTER			
Vedligeholdelse	300.000	300.000	510.526
Vedligeholdelse - genopretning og renovering	900.000	1.200.000	370.079
Ejendomsservice	350.000	350.000	328.155
Haveanlæg	10.000	5.000	10.547
Grafittifjernelse	5.000	5.000	0
Bortkørsel af affald	40.000	40.000	38.754
Snerydning	28.500	28.500	2.713
Forsikringer	130.000	150.000	125.634
Ejendomsskat	492.124	460.000	450.816
Renovation og rottebekæmpelse og skadedyr	440.000	380.000	400.005
Elektricitet	50.000	90.000	42.156

Vand	270.000	250.000	256.089
Varme fællesarealer	5.000	4.500	4.357
Samlede ejendomsudgifter	3.020.624	3.263.000	2.539.831

FORENINGSUDGIFTER

Administration m.v.	160.000	200.000	194.765
Revision	40.000	40.000	32.750
Rådgiver/advokat	85.000	85.000	0
Øvrige foreningsomkostninger samt møder	30.000	30.000	23.933
Probo, web adgang	6.500	0	14.381
Bestyrelseshonorar & best.godtgørelse	80.000	80.000	69.750
Gaver og blomster	1.000	1.000	199
Valuarvurdering	25.000	25.000	0
Gebyrer	30.000	20.000	24.207
Porto, kopier og kontor	20.000	10.000	21.112
Varmeregnskab	10.000	45.000	3.434
Telefon & IT-omkostninger	24.000	24.000	21.631
Driftsførsel af internet	0	0	14.257
Fælleslokaler & fælles aktiviteter	10.000	5.000	1.992
Samlede foreningsudgifter	521.500	565.000	422.411

Samlede omkostninger	3.542.124	3.828.000	2.962.242
-----------------------------	------------------	------------------	------------------

Resultat før finansielle poster	1.297.225	915.480	1.799.077
Finansielle indtægter	0	0	1.583
Finansielle udgifter (renter og bidrag)	355.000	395.000	364.247
Finansielle udgifter (andre renter)	0	0	0
Finansielle poster, netto	355.000	395.000	362.664

Resultat før skat	942.225	520.480	1.436.413
Skat af årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	942.225	520.480	1.436.413

Likviditet

Overført til reserveret t/vedligehold ejd.	0	0	
Betalt prioritstafrag	790.000	773.000	782.567
Afskrivning		0	0
Overført restandel af årets resultat	152.225	284.200	653.846
I alt	942.225	1.057.200	1.436.413

En enstemmig generalforsamling godkendte budget 2025.



SANGEA

Cvr. Nr. 43531891
28. maj 2025

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 6 af 12



Vedr.: Dagsordenens punkt 5 - Forslag

Forslag om ændring af vedtægternes §§ 7, 12 og 15 blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling 6. maj 2024, jf. vedtægternes § 21.2, og kan vedtages endeligt, såfremt mindst 3/4 af de fremmødte stemmer herfor, jf. vedtægternes § 21.4.

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.”

Forslaget er foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling 6. maj 2024, og kan vedtages endeligt, såfremt mindst 3/4 af de fremmødte stemmer herfor.

En enstemmig generalforsamling vedtog forslaget endeligt.

Forslag 2 - Tilføjelse af vedtægternes § 12 - Forandringer

Bestyrelsen foreslår en ny tilføjelse til vedtægternes § 12.

”Forandringer

§ 12

(12.1) Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 5-6.

(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



SANGEA





SANGÆA

iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen og foreningen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer eller lovligheden af disse uanset, om der er ført tilsyn, jf. stk. 4.

(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 andelshavere 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 § 12, 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 din bolig. Dette omfatter selvstændigt virkende tredjemand."

Forslaget er foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling 6. maj 2024, og kan vedtages endeligt, såfremt mindst 3/4 af de fremmødte stemmer herfor.

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

En enstemmig generalforsamling vedtog forslaget endeligt.



SANGÆA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 8 af 12

Cvr. Nr. 43531891
28. maj 2025





SANGÆA

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 en professionel administrator, kan rykkergebyret tillægges moms.***



SANGÆA





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 § 12 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 12, 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."

Forslaget er foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling 6. maj 2024, og kan vedtages endeligt, såfremt mindst 3/4 af de fremmødte stemmer herfor.

En enstemmig generalforsamling vedtog forslaget endeligt.

Forslag 4 - Forslag om ændring af foreningens praksis vedrørende vedligeholdelse af badeværelsesgulve (Terrazzogulve)

I forbindelse med foreningens faldstammeprojekt, har foreningen forestået reparationer er revner som formodentligt kunne henføres under faldstammeprojektet. Eftersom faldstammeprojektet efterhånden er afsluttet for en del år tilbage, henføres til vedligeholdelsesbestemmelsen, at andelshavere selv har vedligeholdelse af gulve m.v.

Bestyrelsen foreslår derfor, at bilag til vedtægter ændres.

Som en del af forslaget ændres bilag 1 til vedtægternes § 12.1:

Nuværende formulering:

"...
Problem/Handling Bestilles af Betales af
...
Terrazzogulv Bestyrelsen Andelshaver/Foreningen
..."



SANGEA



Foreslås ændret til:

”...

<i>Problem/Handling</i>	<i>Bestilles af</i>	<i>Betales af</i>
-------------------------	---------------------	-------------------

...

<i>Terrazzogulv</i>	<i>Andelshaver</i>	<i>Andelshaver</i>
---------------------	--------------------	--------------------

...”

Imod stemte 2, 2 stemte blankt og resten stemte for. Forslaget er således vedtaget.

Forslag 5 - Forslag om tilføjelse til vedtægterne § 14.9

Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 14.9.

”Fraflyttende andelshaver betaler endvidere et gebyr til foreningen på kr. 1.000, mens køber betaler til foreningen et gebyr på kr. 5.000. Bestyrelsen har kompetencen til at fastsætte og ændre gebyret”.

Der blev fremsat et modforslag til det oprindelige forslag.

”Fraflyttende andelshaver betaler endvidere et gebyr til foreningen på kr. 1.000, mens køber betaler til foreningen et gebyr på kr. 5.000. Generalforsamlingen har kompetencen til at fastsætte og ændre gebyret med overvældende flertal”.

Modforslaget blev foreløbigt vedtaget med overvældende majoritet. Forslaget skal op på en ny generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Forslag 6 - Forslag om nye dørtelefoner

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at opsætte nye dørtelefoner med en budgetramme på kr. 500.000, der afholdes over foreningens drift og af foreningens likvide midler.

For stemte 23, imod stemte 7 og 2 stemte blankt. Forslaget er således vedtaget.

Vedr.: Dagsordenens punkt 6 - Valg af bestyrelse

Bestyrelsesmedlem Maria Clemens var på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt.

Som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode stillede Klaus Hybler og Ida Therese Brinck Jørgensen op. Ved skriftlig afstemning blev valgt Ida Therese Brinck Jørgensen.

Daniel Iga blev valgt som 1. suppleant og



Susanna Gunnarson som 2. suppleant.

SANGEA



Bestyrelsen er herefter som følger:

Jan Bräuner	Formand	På valg 2026
Maria Clemens	Bestyrelsesmedlem	På valg 2027
Erik Eisner Lynggaard	Bestyrelsesmedlem	På valg 2026
Martin Groth-Andersen	Bestyrelsesmedlem	På valg 2026
Ida Therese Brinck Jørgensen	Bestyrelsesmedlem	På valg 2027
Daniel Iga	1. Suppleant	På valg 2026
Susanna Gunnarson	2. Suppleant	På valg 2026

Vedr.: Dagsordenens punkt 7 - Eventuelt valg administrator

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

Vedr.: Dagsordenens punkt 8 - Eventuelt

Da der var flere der ønskede Probo invitationerne sendes ud igen, vil SANGEA foranledige dette.

Der blev oprettet et socialudvalg, som pt. består af Ida Therese Brinck Jørgensen og Susanna Gunnarson.

Der blev ligeledes oprettet et gårdudvalg, som pt. består af Charlotte Juul Hansen.

En andelshaver ytrede ønskede om at der bliver taget hensyn til elcykler, når man går i gang med gården.

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.

Verifikation

Transaktion 09222115557547995580

Dokument

2025.04.07 Referat af OGF 1-425
Hoveddokument
12 sider
Påbegyndt 2025-05-28 11:10:21 CEST (+0200) af Annika
Kristine Rasmussen (AKR)
Færdiggjort 2025-06-11 14:32:53 CEST (+0200)

Initiativtager

Annika Kristine Rasmussen (AKR)
Sangea Boligadvokat og Ejendom
CVR-nr. 43531891
ak@sangea.dk
+4548888953

Underskrivere

Kim Hansen (KH)
Dirigent
kh@sangea.dk

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Kim Wrisberg Sang
Hansen"
Signeret 2025-05-28 13:00:56 CEST (+0200)

Jan Bräuner (JB)
Bestyrelsesformand
jar@metroservice.dk

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Jan Bräuner"
Signeret 2025-06-04 12:17:54 CEST (+0200)

Maria Qvist Clemens (MQC)
Bestyrelsesmedlem
maria_clemens@hotmail.com

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Maria Qvist Clemens"
Signeret 2025-06-01 09:44:30 CEST (+0200)

Erik Lynggaard (EL)
Bestyrelsesmedlemmer
lynggaard.erik@gmail.com

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Erik Eisner Lynggaard"
Signeret 2025-05-30 23:34:27 CEST (+0200)

Martin Ben Groth-Andersen (MBG)
Bestyrelsesmedlem
martin.groth.andersen@googlemail.com

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Martin Ben Groth-
Andersen"
Signeret 2025-06-08 15:42:13 CEST (+0200)

Ida Therese Brinck Jørgensen (ITBJ)
Bestyrelsesmedlemmer
idabrinck@gmail.com

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Ida Therese Brinck
Jørgensen"
Signeret 2025-06-11 14:32:53 CEST (+0200)



Verifikation

Transaktion 09222115557547995580

Denne verificering blev udstedt af Scrive. For mere information/bevismateriale om dette dokument se de skjulte vedhæftede filer. Brug en PDF-læser såsom Adobe Reader, der kan vise skjulte vedhæftede filer, for at se vedhæftede filer. Vær opmærksom på, at hvis dokumentet udskrives, kan integriteten af en sådan udskrevet kopi ikke verificeres i henhold til nedenstående, og at en grundlæggende udskrift vil mangle indholdet af de skjulte vedhæftede filer. Den digitale signatur (elektronisk segl) sikrer, at integriteten af dette dokument, inklusive de skjulte vedhæftede filer, kan bevises matematisk og uafhængigt af Scrive. For at gøre det mere bekvemmeligt leverer Scrive også en service, der giver dig mulighed for automatisk at verificere dokumentets integritet på: <https://scribe.com/verify>

