



**SANGEA**  
BOLIGADVOKAT & EJENDOMSADMINISTRATION

Åland  
Til andelshaverne i  
Andelsboligforeningen Åland  
2300 København S.

København, den 17. april 2026  
j. nr. 1-425

---

## REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅLAND

---

Torsdag den 9. april 2026 kl. 18.00 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 af foreningens 113 andelshavere var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

Derudover deltog advokat Kim Wrisberg Sang Hansen og Line Lund fra SANGEA, byggeteknisk rådgiver Jesper Friis fra Peter Jahn & Partnere, revisor Thomas Thomsen samt byggeadministrator Christian Christiansen.

---

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

---

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

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt via e-mail den 25. marts 2026 og er uddelt med post den 26. marts, samt at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig beslutningen.



**SANGEA**

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

Cvr. Nr. 43531891  
17. april 2026

Side 1 af 11



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**

---

Bestyrelsens beretning.

*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 2025 er følgende opgaver udført:*

- *Gård -og kloak projekt: Bestyrelsen og Gårdudvalget fik efter en del mødeaktivitet sendt plantegningerne til PJP, med efterfølgende mindre ændringer/rettelser. PJP har på denne baggrund udarbejdet udbudsmaterialet for hovedentreprisen, og haft en rundvisning på vores ejendom for bydende entreprenører i februar måned i år. (PJP = Peter Jahn & Partnere-Bygningsrådgivning/Arkitekter/Ingeniører)*
- *Udskiftning af dørtelefonanlæg: Da vores lejligheds-telefoner samt dørstationerne var af ældre dato, har vi fået udskiftet begge dele. Dette arbejde krævede adgang til alle lejlighederne, og bestyrelsen vil hermed gerne takke andelshaverne for et godt samarbejde med leverandøren, som fik adgang til næsten alle lejlighederne ved første varsling. (Skulle man have forlagt brugervejledningen til telefonen, så ligger den på vores hjemmeside)*
- *1-års eftersyn af karnapper er afviklet: Alle indrapporterede fejl og mangler er nu blevet håndteret i samarbejde med PJP og entreprenøren.*
- *Vaskeriet har fået ny terminal og vaskebrikker: Da vores bookings terminal desværre var blevet forældet, i forhold til administrationshensyn, var det nødvendigt at udskifte terminalen til en nyere model. I samme forbindelse skulle alle vaskebrikkerne også udskiftes. Dette har nu gjort det muligt for vores administrator at overtage opgaven med nye kodninger ved overdragelser.*
- *Udbedring af fugtskade i lejlighed: I 2024 blev bestyrelsen gjort opmærksom på en større fugtskade i en lejlighed beliggende i Ålandsgade 19. Den 7. juni 2024 udførte PJP et teknisk notat efter besigtigelse, og på baggrund af deres anbefalinger blev den utætte tagrende udbedret, og efterfølgende blev der udskiftet defekte mursten, samt opmuring af gesimsbånd, og om-fugning af lejlighedens vindue. Efterfølgende har der over længere tid været foretaget målinger på den indvendige mur, for at sikre en tilstrækkelig udtørring af murværket, inden det kosmetiske arbejde kunne sættes i gang. I februar måned i år blev maleren så færdig med spartling og maling med mere, og sagen kan nu langt om længe afsluttes.*  
*Bestyrelsen takker forhenværende og nuværende andelshaver for deres store tålmodighed.*





• Hyggeligt fællesrum & et lille værksted: I løbet af året har nogle bestyrelsesmedlemmer samt gode frivillige kræfter, sat vores lille fællesrum i nr. 21 i stand, og har gjort rummet utrolig hyggeligt. Der har allerede været afholdt julehygge samt "Krea-aftener", så hold endelig øje med fremtidige arrangementer. Samtidig er en ildsjæl i fuld gang med at indrette et lille værksted i nr. 21, rummet er det første til venstre, når man går ind til pulterkamrene. Ønsker man at benytte denne mulighed og blive "medlem", så er der opsat yderligere information på døren.

• Vaskeri/Kontor overgået til eget fibernet: Efter bestyrelsen blev opmærksom på, at vi ikke længere var nødsaget til at have en såkaldt "sikker linje" til vores booking system i vaskeriet via TDC Erhverv, har vi opsagt denne forbindelse, samt netforbindelsen på kontoret, og begge steder er nu tilkoblet vores interne fibernet. Hvad er sparet, er tjent.

For 2026 arbejdes der med følgende opgaver:

• Gård- og kloakprojekt: Dette store og udgiftstunge projekt, vil bestemt også i år lægge beslag på hovedparten af bestyrelsens tid. I første omgang skal der udvælges entreprenør, og derefter er der hele planlægningsprocessen, som i sig selv er en stor udfordring. Og så skal der løbende tages stilling til stort og småt, og mon ikke også der kommer nogle uforudsete problemer undervejs. 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.

• Udbedring af terrazzo i indgangspartier: Københavns Terrazzo er allerede gået i gang med denne opgave, og det har vist sig, at det var på tide vi fik sat dette projekt i gang. I hovedparten af indgangspartierne er selve jerndrageren simpelthen mere eller mindre tæret bort. Så der er stor chance for at projektet vil tage lidt længere tid end beregnet, så udvis venligst ekstra tålmodighed overfor håndværkerne. På forhånd tak.

• Udskiftning af dørstationer: Vores elektriker har ved en fejl leveret og opsat forkerte dørstationer, som de selvfølgelig har beklaget, men fejl sker jo for de fleste. Vi har bestilt planforsænkede dørstationer, så ved udskiftning vil der muligvis være huller som skal forstørres en lille smule. Vi forventer at dørstationerne bliver udskiftet omkring april-maj måned.

• HOFOR-anbefaling: Der har været en energirådgiver forbi fra HOFOR, henvendelsen havde udgangspunkt i følgende:

"Vi har kontaktet jer da vi har gennemgået historiske data fra energimåleren i jeres ejendom og det ser ud til at jeres ejendom udnytter energien fornuftigt og ikke sender fjernvarmevand retur som er varmere end 50 grader. Returtemperaturen må ikke komme over 50 grader iht. HOFORs tekniske bestemmelser. HOFOR har ekstra fokus på ejendomme beliggende i område Amagerland, da fjernvarmenettet i fremtiden vil blive forsynet med energi produceret vha. varmepumper. For at kunne sikre god virkningsgrad i fjernvarmenettets kommende varmepumper, er nettet afhængigt af returtemperaturer i overensstemmelse med ejendommenes fjernvarmeaftale".

HOFOR har efterfølgende sendt os følgende anbefalinger: Udskiftning af varmtvandsbeholder samt veksler. Vores VVS'er har sendt et tilbud på opgaven, der anløber sig til ca. 320.000, - med diverse forbehold. Bestyrelsen har på  nuværende tidspunkt ikke taget stilling til



projektet, da der er flere spørgsmål som skal undersøges, og samtidig har vi også det økonomiske aspekt.

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, SANGÆA.

*Det gode naboskab og fællesskabet omkring ejendommen*

Sidste år har vi "kun" modtaget én 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](http://www.abaaland.dk)

Det er også rart at kunne meddele, at bestyrelsens fokus på ulovlig udlejning, fx udlejning via Airbnb, fortsat synes at bære 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 fælleskassen, 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 dørmåtte.

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 foreningens forsikringsselskab. Barnevogne skal parkeres i kælder eller skuret i gården, og ikke i opgangsarealerne.

*Affald:*

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

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





**SANG**  
BOLIGADVOKAT & EJENDOMSADMINISTRATION

*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, vaskerbrik, postkasse- og dørnøgler. Ønsker nye andelshavere at benytte fællesvaskeriet, skal administrator kontaktes for kodning af vaskerbrik. 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. 8:30-19:00, i bestyrelseslokalet kælderen nr. 23.*

*På vores hjemmeside [www.abaaland.dk](http://www.abaaland.dk) ligger der en del informationsmateriale såsom, husorden - vedtægter - pjece vedr. salg - samt referater og økonomiske forhold. Det hele ligger under "Dokumenter".*

Der var spørgsmål til bestyrelsens beretning.

En andelshaver spurgte ind til terrazzogulvet, hvortil formanden oplyste, at der er tale om et større projekt end først antaget, og at gulvets tilstand har vist sig at være dårligere end forventet. Det forventes, at arbejdet vil blive færdiggjort hen over sommeren. Formanden vil tage dialogen videre med leverandøren med henblik på at få en mere præcis tidsplan.

En anden andelshaver rejste spørgsmål om sikkerheden frem til arbejdet igangsættes, herunder om det vil være muligt at lægge plader over for at forebygge faldulykker. Bestyrelsen tog dette til efterretning og vil undersøge mulighederne nærmere.

Endelig blev der spurgt til snerydningen og muligheden for kompensation for den utilfredsstillende indsats. Dirigenten bemærkede, at udfordringer med snerydning desværre har været udbredte blandt flere foreninger, og at forholdet er blevet påtalt.

**Beretningen blev taget til efterretning.**



**SANG**

Boligadvokat & Ejendomsadministration  
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde  
[www.sangea.dk](http://www.sangea.dk)

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

Revisor gennemgik årsrapport for 2025 der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Revisor konstaterede, at foreningen havde haft indtægter for kr. 4.869.549 og omkostninger for kr. 3.809.159 før finansielle poster. Årets resultat udgjorde kr. 736.503.

Ejendom er vurderet til 207.900.000 pr. 31.12.2025.

Bestyrelsen foreslog en værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, med en stigning i andelskronen på 17 %.

Det blev bemærket, at foreningen aktuelt beskattes ud fra en foreløbig grundværdi, som ikke afspejler markedsværdien.

Bestyrelsen foreslog, at en del af værdien tilfalder andelshaverne, mens resten reserveres til at modstå fremtidige vedligeholdelsesprojekter som påvirker egenkapitalen negativt.

**En enstemmig generalforsamling godkendte årsrapporten for 2025 og andelskrone på 18.277 er vedtaget.**

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

Dirigenten gennemgik herefter budgettet. Bestyrelsen foreslog en stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. juni 2026.

Det blev blandt andet påpeget, at ejendomsskatten forventes at stige over de kommende år, samt at bank- og gebyromkostninger er stigende. Der er desuden en justering i bestyrelses honorar, blandt andet som følge af forventede ændringer i skattereglerne.

En andelshaver foreslog at reducere udgifter til print af materiale til generalforsamlingen. Bestyrelsen foreslog i stedet en løsning med et begrænset antal printede eksemplarer til afhentning, hvilket der var opbakning til.

## **Driftsbudget for 2026**

### **Andelsboligforeningen Åland**

**Budget 2026**

**Budget 2025**

**Regnskab 2025**



**SANGÆA**

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



### INDTÆGTER

|                                           |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Boligafgift                               | 4.929.624        | 4.832.964        | 4.889.349        |
| Stigning i boligafgift på 2% pr. 1.6.2025 | 0                | 56.385           | 0                |
| Stigning i boligafgift på 2% pr. 1.6.2026 | 57.512           | 0                | 0                |
| Andre indtægter                           | 0                | 0                | 7.200            |
| Vaskeriregnskab                           | -50.000          | -50.000          | -107.983         |
| <b>Samlede indtægter</b>                  | <b>4.937.136</b> | <b>4.839.349</b> | <b>4.788.566</b> |

### EJENDOMSUDGIFTER

|                                              |                  |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedligeholdelse                              | 500.000          | 300.000          | 560.275          |
| Vedligeholdelse - genopretning og renovering | 90.000           | 900.000          | 922.098          |
| Ejendomsservice                              | 350.000          | 350.000          | 333.969          |
| Haveanlæg                                    | 10.000           | 10.000           | 30.138           |
| Graffitijernelse                             | 5.000            | 5.000            | 0                |
| Bortkørsel af affald                         | 10.000           | 40.000           | 2.868            |
| Snerydning                                   | 28.500           | 28.500           | 32.500           |
| Forsikringer                                 | 140.000          | 130.000          | 133.434          |
| Ejendomsskat                                 | 535.600          | 492.124          | 492.125          |
| Renovation og rottebekæmpelse og skadedyr    | 450.000          | 440.000          | 442.385          |
| Elektricitet                                 | 50.000           | 50.000           | 47.465           |
| Vand                                         | 270.000          | 270.000          | 261.899          |
| Varme fællesarealer                          | 5.000            | 5.000            | 4.918            |
| <b>Samlede ejendomsudgifter</b>              | <b>2.444.100</b> | <b>3.020.624</b> | <b>3.264.074</b> |

### FORENINGSUDGIFTER

|                                         |                |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Administration m.v.                     | 161.590        | 160.000        | 157.594        |
| Revision                                | 40.000         | 40.000         | 30.250         |
| Rådgiver/advokat                        | 85.000         | 85.000         | 0              |
| Øvrige foreningsomkostninger samt møder | 40.000         | 30.000         | 21.503         |
| Probo, web adgang                       | 6.000          | 6.500          | 4.894          |
| Bestyrelseshonorar & best.godtgørelse   | 110.000        | 80.000         | 77.000         |
| Gaver og blomster                       | 1.000          | 1.000          | 0              |
| Valuarvurdering                         | 13.000         | 25.000         | 11.995         |
| Gebyrer                                 | 25.000         | 30.000         | 19.688         |
| Porto, kopier og kontor                 | 30.000         | 20.000         | 27.242         |
| Varmeregnskab                           | 25.000         | 10.000         | 23.725         |
| Telefon & IT-omkostninger               | 24.000         | 24.000         | 15.266         |
| Driftsførsel af internet                | 0              | 0              | 41.334         |
| Fælleslokaler & fælles aktiviteter      | 20.000         | 10.000         | 6.611          |
| <b>Samlede foreningsudgifter</b>        | <b>580.590</b> | <b>521.500</b> | <b>437.102</b> |



**SANGÆA**

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

|                                             |                  |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Samlede omkostninger</b>                 | <b>3.024.690</b> | <b>3.542.124</b> | <b>3.701.176</b> |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>      | <b>1.912.447</b> | <b>1.297.225</b> | <b>1.087.390</b> |
| Finansielle indtægter                       | 0                | 0                | 0                |
| Finansielle udgifter (renter og bidrag)     | 338.040          | 355.000          | 350.887          |
| Finansielle udgifter (andre renter)         | 0                | 0                | 0                |
| <b>Finansielle poster, netto</b>            | <b>338.040</b>   | <b>355.000</b>   | <b>350.887</b>   |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>1.574.407</b> | <b>942.225</b>   | <b>736.503</b>   |
| Skat af årets resultat                      | 0                | 0                | 0                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       | <b>1.574.407</b> | <b>942.225</b>   | <b>736.503</b>   |
| <b>Likviditet</b>                           |                  |                  |                  |
| Overført til reserveret t/vedligehold ejd.  | 0                | 0                |                  |
| Betalt prioritstafrdrag                     | 801.700          | 790.000          | 792.073          |
| Afskrivning                                 |                  | 0                | 0                |
| <b>Overført restandel af årets resultat</b> | <b>772.707</b>   | <b>152.225</b>   | <b>-43.575</b>   |
| <b>I alt</b>                                | <b>1.574.407</b> | <b>942.225</b>   | <b>748.498</b>   |

Budgettet, herunder boligafgiftsstigning på 2 %, blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

## Vedr.: Dagsordenens punkt 5 - Forslag

### Forslag 1 - Forslag om tilføjelse til vedtægterne § 14.9

Forslag om tilføjelse til vedtægternes 14.9 blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling 7. april 2025, jf. vedtægternes § 21.2, og kan vedtages endeligt, såfremt mindst 3/4 af de fremmødte stemmer herfor, jf. vedtægternes § 21.4.

Bestyrelsen forslag om 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 simpelt flertal".*



**SANGÆA**

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





**SANGEA**  
BOLIGADVOKAT & EJENDOMSADMINISTRATION

Modforslaget blev foreløbigt vedtaget med overvældende flertal og skal behandles på en efterfølgende generalforsamling for endelig vedtagelse, jf. vedtægterne.

Idet forslaget er foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling 7. april 2025, og kan forslaget vedtages endeligt, såfremt mindst 3/4 af de fremmødte stemmer herfor.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget.

## **Forslag 2 - Forslag om udvidelse af budgetrammen af vedtaget byggesag dateret den 26. september 2024.**

Forslaget vedrørende byggesag vedrørende istandsættelse af kældertrapper, udskiftning af kloak, omfangsdræn og ny gårdindretning, blev behandlet før dagsordenens punkt 4.

Byggetekniske rådgiver, Jesper Friis redegjorde for, at projektet vedrørende istandsættelse af kældertrapper, udskiftning af kloak, etablering af omfangsdræn samt ny gårdindretning har været i udbud, og at der er modtaget flere sammenlignelige tilbud. På baggrund af den gennemførte projektering og udbudsproces forventes de samlede omkostninger at overstige det oprindeligt godkendte budget med ca. 2,15 mio. kr.

På generalforsamlingen i 2024 blev projektet vedtaget med en samlet budgetramme på 16.300.000 kr. Bestyrelsen har efterfølgende i samarbejde med Peter Jahn & Partnere udarbejdet endeligt udbudsmateriale og indhentet tilbud fra fire entreprenører.

Det foresloges, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af projektet samt til at indgå nødvendige aftaler med rådgivere. Samtidig foreslås budgetrammen udvidet med 2.150.000 kr. til i alt 18.450.000 kr., jf. finansieringsplan udarbejdet af SANGEA den 25. marts 2026.

Finansieringen forventes at ske via en kombination af likviditet, byggelån og realkreditlån, og kan medføre en anslået boligafgiftsstigning på op til 10 %. Stigningen er vejledende, da den endelige effekt afhænger af rente- og kursudvikling.

Hertil nævnte han, at projektet aktuelt er i sin tredje ansøgningsrunde hos kommunen, som særligt har fokus på brandsikkerheden i relation til skurene. Der afventes derfor en afgørelse, før projektet kan tilpasses endeligt. Det forventes, at arbejdet kan igangsættes efter sommerferien.

Herefter redegjorde byggeadministration Christian Christiansen for den samlede projektramme, som er fastlagt på baggrund af det konkrete projekt og inkluderer en buffer til uforudsete udgifter, herunder myndighedskrav og eventuel jordforurening. Der er foretaget undersøgelser af forureningen af et professionelt firma.



**SANGEA**

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



Bestyrelsen fremhævede, at projektet nu er væsentligt bedre belyst, og at en vedtagelse er nødvendig for at kunne igangsætte arbejdet og afholde udgifter. Det blev samtidig bemærket, at visse arbejder er pålagt af myndighederne og derfor ikke kan fravælges.

**Forslaget om udvidelse af budgetrammen samt udvidelse af boligafgiftsstigning op til 10 % blev sat til afstemning og vedtaget. Der var 1 stemme imod, 1 blank stemme og resten for.**

### **Vedr.: Dagsordenens punkt 6 - Valg af bestyrelse**

---

Formand Jan Bräuner er på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Erik Eisner Lynggaard og Martin Groth-Andersen var på valg for en 2-årig periode og genopstillede. Amina Lima Müller ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem. Erik Eisner Lynggaard og Martin Groth-Andersen blev valgt ved skriftlig afstemning.

Suppleant Daniel Iga og Súsanna Gunnarsson var på valg for en 1-årig periode og genopstillede. Amina Lima Müller ønskede at stille op som suppleant. Daniel Iga og Súsanna Gunnarsson blev valgt ved skriftlig afstemning.

Bestyrelsen består herefter af:

|                              |                   |              |
|------------------------------|-------------------|--------------|
| Jan Bräuner                  | Formand           | På valg 2028 |
| Maria Clemens                | Bestyrelsesmedlem | På valg 2027 |
| Ida Therese Brinck Jørgensen | Bestyrelsesmedlem | På valg 2027 |
| Erik Eisner Lynggaard        | Bestyrelsesmedlem | På valg 2028 |
| Martin Groth-Andersen        | Bestyrelsesmedlem | På valg 2028 |
| Daniel Iga                   | 1. Suppleant      | På valg 2027 |
| Súsanna Gunnarsson           | 2. Suppleant      | På valg 2027 |

Bestyrelsen takkede for engagement til at stille op til bestyrelsesposterne og opfordrede til at engagerede andelshaverne bidrog i fremtidige aktiviteter og udvalg.

### **Vedr.: Dagsordenens punkt 7 - Eventuelt valg af administrator**

---

SANGEA Advokatanpartsselskab blev genvalgt som administrator.

### **Vedr.: Dagsordenens punkt 8 - Eventuelt**

---

Under punktet eventuelt blev det præciseret, at der ikke kan træffes bindende beslutninger, og at eventuelle afstemninger under dette punkt alene er vejledende.

Der blev spurgt til prioritering af vedligeholdelse af opgange. Bestyrelsen oplyste, at hensættelserne også har til formål at styrke foreningens likviditet, og at yderligere projekter - herunder opgange - vil blive vurderet efter afslutningen af gårdprojektet. Det blev samtidig fremhævet, at der allerede er gennemført væsentlige forbedringer, herunder udbedring





**SANGEA**  
BOLIGADVOKAT & EJENDOMSADMINISTRATION

af fugt, udskiftning af døre og vinduer samt igangværende arbejde med terrazzo. Bestyrelsen påpegede desuden, at hensynet til beboernes gener, økonomi og tidsforbrug har betydning for prioriteringen af projekter.

En andelshaver forespurgte om interesse for afholdelse af et hjertestarterkursus. Det blev oplyst, at et sådant kursus kan afholdes via ekstern leverandør, forudsat tilstrækkelig tilslutning, typisk minimum 12 deltagere.

Der blev spurgt ind til muligheden for opsætning af hjertestartere i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at der allerede findes flere hjertestartere i nærområdet.

En andelshaver udtrykte ønske om forbedret vedligeholdelse af opgangene, som opleves som visuelt nedslidte. Bestyrelsen oplyste, at der ikke planlægges yderligere tiltag før gennemførelsen af det kommende gårdprojekt.

Dirigenten påpegede, at andelshavere altid er velkomne til at fremsætte konkrete forslag, herunder indhente tilbud på relevante forbedringer. Det blev præciseret, at forslag til afstemning bør være konkrete og indeholde både budgetramme og angivelse af finansiering.

Der blev spurgt til håndtering af affald foran opgangene. Bestyrelsen oplyste, at bortskaffelse er forbundet med omkostninger, og at det derfor er mest hensigtsmæssigt at samle større mængder affald til samlet afhentning.

Der blev spurgt ind til ventelistesystemet, som tidligere har været drøftet. Bestyrelsen oplyste, at administrationen er ressourcekrævende. En anden andelshaver bemærkede, at tidligere erfaringer med venteliste har været uhensigtsmæssige på grund af lang behandlingstid. Dirigenten oplyste, at en venteliste typisk har en behandlingstid på cirka 14 dage. Bestyrelsen opfordrede i stedet andelshaverne til at gøre brug af deres netværk ved kendskab til interesserede købere, eksempelvis via Facebook eller Probo.

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

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



**SANGEA**

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Jan Bräuner

Navn returneret af MitID: Jan Bräuner  
Bestyrelsesformand  
ID: 0cd05f3d-60b0-48eb-973d-ae5e7b08a5e9  
IP-adresse: 93.176.73.34:50252:50252  
Dato for underskrift: 04-06-2026 10:06:12 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID Erhverv



### Erik Lynggaard

Navn returneret af MitID: Erik Eisner Lynggaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 4a6c29ad-3f8e-4939-bde0-3cb54cdf4fb4  
IP-adresse: 80.62.117.81:38317:38317  
Dato for underskrift: 09-06-2026 13:48:04 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Maria Qvist Clemens

Navn returneret af MitID: Maria Qvist Clemens  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 65b21e13-1da1-40a2-a18d-b366b681a19b  
IP-adresse: 146.75.200.1:9597:9597  
Dato for underskrift: 10-06-2026 17:56:36 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Martin Ben Groth-Andersen

Navn returneret af MitID: Martin Ben Groth-Andersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ff959981-ef4b-47d7-b8eb-6a8120bd4baa  
IP-adresse: 213.80.125.167:48771:48771  
Dato for underskrift: 10-06-2026 11:54:23 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Ida Therese Brinck Jørgensen

Navn returneret af MitID: Ida Therese Brinck Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 51609c59-4a30-4e29-a2b7-8ed3246995df  
IP-adresse: 77.241.128.125:53637:53637  
Dato for underskrift: 11-06-2026 14:50:57 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Kim Hansen

Navn returneret af MitID: Kim Wrisberg Sang Hansen  
Dirigent  
ID: 11f2de33-d792-46cd-a29b-d4c7e1a78788  
IP-adresse: 185.141.147.10:60043:60043  
Dato for underskrift: 04-06-2026 09:38:35 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).