

År 2020, den 24. august kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Isted af 1964 i gården.

Formand Ida-Marie Nielsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen. Der var indkommet 1 yderligere forslag, som blev behandlet under dagsordenens punkt 5 tilligemed tilrettet forslag fra bestyrelsen, omdelt ved skrivelse af 18. august 2020.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 48 andele var 22 til stede. Undervejs i generalforsamlingen kom yderligere 2 andele til stede, således at der fra dagsordenens punkt 2 var i alt 24 andele tilstede.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Ida-Marie Nielsen aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen.

Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Formanden oplyste, at der har været en vandskade i kælderen og i en af de øverste lejligheder.

Der har været en skade på el-en i nr. 120.

Faldstammerne er blevet rensset.

Der har været mange interne salg i årets løb.

Der har været en stor oprydning i ejendommen. Formanden oplyste, at beboerne skal huske ikke blot at henstille ting på fællesarealerne.

Hestestalden er blevet ordnet. Beboerne skal huske at lukke begge porte til hestestalden.

Bestyrelsen håber, at beboerne vil stemme ja til kælderprojektet.

Der skal snart være en 5-års gennemgang vedrørende det store renoveringsprojekt.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2019 samt godkendelse af årsrapporten. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten for 2019, herunder noten vedrørende andelspriserne og de centrale nøgleoplysninger.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. noten vedrørende andelspriserne var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsoversigt for 2020 til godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde for drifts- og likviditetsoversigten for 2020.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2020 var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om, at foreningen fastfryser den seneste offentlige ejendomsvurdering som grundlag for beregning af andelsprisen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget om fastfrysning af den seneste offentlige ejendomsvurdering som grundlag for beregning af andelsprisen.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget om fastfrysning blev enstemmigt vedtaget.

b. Forslag fra bestyrelsen om, at lejen for de tre erhvervslejemål – bageren, kiosken og cykelforretningen – forhøjes med den aftalte faste årlige stigning og i forhold til stigningen af skatter og afgifter – dog først efter 1. januar 2021 på grund af COVID-19, og således forslag om, at den stigning, der er gennemført i 2020 føres tilbage.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget.

En andelshaver forespurgte til forslaget. Det antages, at de erhvervsdrivende er hårdt ramt. Formanden forklarede i den forbindelse, at bestyrelsen har tilbudt de tre erhvervslejemål henstand i forbindelse med COVID-19, men de erhvervsdrivende har ikke taget imod tilbuddet. Cykelhandleren fik en reduktion i huslejen i to måneder på 25% på grund af manglende omsætning i marts, april og maj. Formanden tror ikke, at de erhvervsdrivende lider så meget. Andelsboligforeningen har en fornuftig økonomi, også til fordel for de erhvervsdrivende.

Det blev oplyst, at lejen har stået stille i 3 år.

Forslaget om, at lejen for de tre erhvervsdrivende – bageren, kiosken og cykelforretningen – forhøjes med den aftalte faste årlige stigning og i forhold til stigningen af skatter og afgifter, dog først efter 1. januar 2021 blev vedtaget. Ligeledes blev det vedtaget, at den stigning, der er gennemført i 2020 føres tilbage.

Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for, 3 stemmer imod og 6 der hverken stemte for eller imod.

c. Forslag fra bestyrelsen om istandsættelse af ejendommens kælder til en udgift på i alt kr. 964.796 (som omdelt ved skrivelse af 18. august 2020), som finansieres af foreningens likviditetsoverskud. Forslaget krævet ikke forhøjelse af boligafgiften.

Som bilag 1 og 2 til cirkulæreskrivelse af 18. august 2002 var vedlagt tilrettet licitationsresultat fra Focus2 A/S og tilrettet overslag I udarbejdet af Skovgaard Alsig Advokater.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget, hvorunder overslag I udarbejdet af Skovgaard Alsig Advokater blev gennemgået.

Formand Ida-Marie Nielsen forklarede nærmere om forslaget. Der er blandt andet en gennemtæret bjælke i kælderen, som skal udskiftes og kælderen er ikke længere brand-sikker.

Bestyrelsen har indhentet tre priser. Foreningen har brugt Focus2 A/S som teknisk rådgiver. Fælleren vil blive brugt som skurvogn. Lyskasserne vil også blive lukket.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at den ikke ved hvor lang tid, arbejdet vil tage, men at fælleren blot skal bruges som adgang til toilet og til håndværkernes frokostpause.

Forslaget om istandsættelse af ejendommens kælder til en udgift på i alt kr. 964.796, som finansieres af foreningens likviditetsoverskud blev vedtaget med 23 stemmer for, og 1 stemme imod.

d. Forslag fra Jens Astrup om inddragelse af trappereposen.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 2**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstiller Jens Astrup forklarede supplerende om forslaget. Der er tale om trappereposen på fortrappen. Inddragelsen er endnu ikke godkendt af kommunen.

Jens Astrup mener ikke, at det vil have betydning for en etablering af en eventuel elevator.

Forslaget om, at Jens Astrup kan inddrage ca. 1 m² af øverste trapperepos på fortrappen til fuld andelspris og boligafgift blev vedtaget med 23 stemmer for, ingen stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen var der 1 stemme for meget, hvilket dog på ingen måde var afgørende.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Morten Carmel og Elke Paulissen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år nyvalgtes Jens Astrup og Astrid Kerstine Buch.

Som suppleanter for 1 år genvalgtes som 1. suppleant Rebecca Dwyer og som 2. suppleant Martin Brandtberg Knudsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Ida-Marie Nielsen (formand), Morten Carmel, Elke Paulissen, Jens Astrup og Astrid Kerstine Buch.

7. Beretning fra udvalg.

Der blev berettet fra gårdlauget. Der har været valg i gårdlauget i juni måned. Der blev valgt en suppleant ind fra foreningen. Den pågældende oplyste, at der er kommet ny gårdmand i gården. Gårdmanden bruger meget tid på skraldet.

Der blev talt kort om økonomien i gårdlauget. Der vil blive gennemført en gårdvandring snart.

Andelshaver Tina Christensen bemærkede, at det skal være et medlem af bestyrelsen, der er med i gårdlaugets bestyrelse. Hertil bemærkede suppleant Rebecca Dwyer, at dette ikke er omgået bevidst. Bestyrelsen oplyste derudover, at bestyrelsen ikke mener, at den tidligere vedtagelse skal forstås således, men at bestyrelsen også kan udpege en beboer til valg i gårdlaugets bestyrelse. Ida-Marie Nielsen bemærkede dog, at bestyrelsen vil undersøge dette nærmere og finde en løsning.

En andelshaver foreslog, at den pågældende deltager i gårdlauget uden formelt at have en titel i gårdlaugets bestyrelse.

Det blev foreslået til den ordinære generalforsamling 2021, at repræsentanten i gårdlaugets bestyrelse ikke behøver at være et bestyrelsesmedlem i foreningen.

VELO oplyste, at der er pligtdag/arbejdsdag den 4. oktober 2020.

AKU oplyste, at de gerne vil have flere medlemmer. Linda og Kristoffer meldte sig til AKU.

8. Eventuelt.

Formand Ida-Marie Nielsen oplyste, at beboerne skal huske at massere deres termostater og ballofixer.

Det blev oplyst, at airbnb og korttidsudlejning i øvrigt ikke er tilladt.

Beboerne skal huske at varsle fester og også varsle lukning af vandet.

Beboerne skal huske at afkalke deres cisterner.

Der lød en stor tak til det afgangede bestyrelsesmedlem Tanja Thuelund Nielsen, og hun fik overrakt en gave.

Ligeledes blev der overrakt en gave til Børge og Yassar, og der lød en stor tak til begge.

En beboer forespurgte, om foreningen bruger Sikret igen. Den pågældende vil drøfte dette nærmere med bestyrelsen.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at der stadigvæk er varme på fyret om sommeren af hensyn til enkelte af beboerne.

Der var en kort debat om, hvem der betaler for skader på ejendommen ved fraflytning.

En andelshaver gav udtryk for, at hun mener, at vurderingsmanden vurderer uens. Den pågældende andelshaver mener, at dette er et problem. Bestyrelsen oplyste, at denne har aftalt et møde om vurderinger/forbedringer. Der var en nærmere debat om dette punkt. Bestyrelsen vil holde et møde med vurderingsmanden og tale om regler og retningslinjer, således at vurderingerne bliver så ens som muligt. I den forbindelse bemærkede den pågældende andelshaver, at der forefindes en liste over, hvem der skal betale for manglende radiatorer.

Der blev kort talt om tilbageholdet vedrørende el.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 19.58.

Som dirigent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Ida-Marie Nielsen (formand)

Morten Carmel

Elke Paulissen

Jens Astrup

Astrid Kerstine Buch