

År 2021, den 27. maj 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.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 48 andele var 25 til stede. Undervejs i generalforsamlingen kom yderligere 1 andel til stede, således at der ved første afstemning under punkt 5 var i alt 26 andele tilstede.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslagene om vedtægtsændringer, jf. dagsordenens 5 a - c.

2. Bestyrelsens beretning.

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

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

Bestyrelsen savner en varmemester. Beboerne må gerne overveje, om der er en, der kunne tænke sig at være varmemester.

Der var en kort debat om den offentlige vurdering.

I forhold til larm fra altanerne så må beboerne gerne banke på hos hinanden, hvis man synes, at en beboer larmer for meget.

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

3. Forelæggelse af årsrapport for 2020 samt godkendelse af årsrapporten. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten for 2020, herunder noten vedrørende andelspriserne og de centrale nøgleoplysninger.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

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

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsoversigt for 2021 til godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde for drifts- og likviditetsoversigten for 2021.

En andelshaver forespurgte, om ikke der kan indarbejdes et foreløbigt budget for det efterfølgende år. Der var en kort debat herom.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2021 var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om et nyt stykke 6 til vedtægternes § 24 om elektronisk generalforsamling.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Ida-Marie Nielsen forklarede nærmere om, hvorfor forslaget stilles. Det bedste er, at mødes fysisk, så bestemmelsen er kun, hvis det ikke kan lade sig gøre at mødes fysisk.

En andelshaver gav udtryk for, at der ikke bør afholdes elektroniske generalforsamlinger på svære forslag. Forslaget er alene ment til at blive brugt helt undtagelsesvist, hvis ikke der må holdes fysiske generalforsamlinger. Forslaget er alene i forhold til ordinære generalforsamlinger.

En andelshaver gav udtryk for, at der i givet fald bør være hjælp til dem, der ikke kan finde ud af det digitale.

En andelshaver gav udtryk for, at man først bør have udskudt en generalforsamling, hvis man har mulighed for det, førend man bruger den digitale model.

Det blev foreslået, at der eventuelt til forslagsteksten tilføjes, at det alene er, hvis yderligere udskydelse ikke er mulig.

En andelshaver gav udtryk for, at bestyrelsen bør have muligheden for at holde generalforsamling i nødsituationer.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorefter dette blev sat til afstemning. Der blev stemt om bestyrelsens oprindelige forslag, som anført i bilag 2 til indkaldelsen.

Bestyrelsens oprindelige forslag blev vedtaget med 25 stemmer for, ingen stemmer imod og 1 der hverken for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3's flertal uanset hvor mange, der giver møde.

Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet det foreløbige vedtagne forslag.

b. Forslag fra bestyrelsen om digital kommunikation i foreningen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Elke Paulissen forklarede nærmere herom. Bestyrelsen har alles e-mailadresser. Formand Ida-

Marie Nielsen forklarede supplerende, at forslaget vil gøre, at beboerne f.eks. ikke skal have indkaldelsen og regnskabet på papir.

Hvis der er enkelte, der f.eks. ikke har en mail eller computer, kan de stadigvæk få materialet på papir.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3's flertal uanset hvor mange, der giver møde.

c. Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til dagsordenen til foreningens ordinære generalforsamling, således at der er fast valg af administrator og revisor på generalforsamlingen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde kort for forslaget, og formand Ida-Marie Nielsen forklarede supplerende, at det kan være godt tage op til løbende revidering.

Formand Ida-Marie Nielsen gjorde opmærksom på, at der i givet fald skal stilles et forslag om, hvem man vil skifte til og hvorfor til den pågældende generalforsamling.

Forslaget er blot ment som en årlig bekræftelse, og bestyrelsen har ikke nogen tanker om skift af hverken administrator eller revisor.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 24 stemmer for, ingen stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3's flertal uanset hvor mange, der giver møde.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Ida-Marie Nielsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Jens Astrup og Astrid Kerstine Buch.

Som suppleanter for 1 år nyvalgte som 1. suppleant Franciska Wild 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.

AKU oplyste, at udvalget ikke har været så aktivt i løbet af året. Alt har måttet aflyses på grund af covid-19. AKU arbejder på en sommerfest efter sommerferien.

VELO oplyste, at der har været afholdt en arbejdsdag. Beboerne blev opfordret til at komme, da det er rigtig hyggeligt. En andelshaver gav udtryk for, at arbejdsdagene bør meldes ud tidligere. Dette blev noteret i bestyrelsen.

Katja Andreasen oplyste, at hun gerne vil være varmemester. Katja tager hele opgaven, da der ikke var nogen, der ønskede at være supplerende varmemester.

8. Eventuelt.

En andelshaver gav udtryk for, at der bør arrangeres en fællesspisning. Det kan eventuelt være nede i gården. Den pågældende vil gerne lave mad til arrangementet og foreslår den 8. juli 2021.

En andelshaver forespurgte, hvad status er på sagen med bageren. Bestyrelsen oplyste, at der ikke har været klager over lugt i lang tid. Der blev kort talt om vinduet i gården ind til bageren. Andelshaveren mener stadigvæk, at bageren laver mad. Formanden opfordrede andelshaveren til i givet fald at sende en skriftlig klage til bestyrelsen.

Formanden oplyste, at bestyrelsen i forbindelse med covid-19 har accepteret, at dem i Gang i Gaden kan smide skrald ud i gården. Ida-Marie Nielsen vil tale med Gang i Gade omkring dem, der bærer skrald igennem gården og deres parkering af cykler i gården.

--oo0oo--

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.15.

Som dirigent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Ida-Marie Nielsen (formand)

Morten Carmel

Elke Paulissen

Jens Astrup

Astrid Kerstine Buch

Beretning fra bestyrelsen AB Isted generalforsamling 2021.

Bygningen:

- Byggeprojekt: Jens Harrild har været rådgiver på 5-års gennemgang som fandt sted d.13/10/2020: De resterende mangler er næsten på plads.
- Altan: Jens Harrild har været rådgiver på 5-års gennemgang som fandt sted d. 10/02/2021. De resterende mangler er blevet udbedret.
- Hestestalden: Efter sidste års reparation er hestestalden udvendigt blevet nymalet, så den igen ser fint ud og kan klare en del år mere i vind og vejr.
- Reparation og udskiftninger i varmekælderens: Relæet der styrer varmen var gået i stykker og er blevet skiftet ud. Det nye relæ har en ny føler og en ny regulator. Det gamle relæ er blevet fjernet. Vores ekspansionstrykbeholder fungerede ikke længere og er blevet skiftet ud. Det var forklaringen på, at der så ofte er luft i radiatorer på 4 og 5. Ida Marie Nielsen og Katja Andreassen har fået en introduktion til systemet og har nu kendskab til hvordan der skal fyldes vand på og regulere varmen. Børge har fortalt, at han ikke flytter tilbage i foreningen. Vi skal derfor have fundet en ny varmemester eller to, der vil tilse anlægget og lukke for vand, når der er brug for dette, samt være foreningens kontaktperson til vandskader, vvs osv.
- Nøgler: Hestestaldens lås er skiftet ud. Værksteds/Fællernøgle kan nu også bruges til Hestestalden. Fremover vil betaling ved køb af nye nøgler eller nøglebrik forgår over huslejen, så vi er fri for at have en kontant kassebeholdning.
- Døre til opgangen: Alle foreningens døre har fået udskiftet batterier, som vi holder data på hvor længe de holder, inden de skal udskiftes igen.
- Fibernet: Vi har taget fat i Fiberby, som har tjekket og bekræftet at konfigurationen af de switcher som fordeler internettet i foreningen bliver opdateret løbende, og at alt er OK.
- Oliering af altaner: Efterår blev 2020 alle altaner olieret, og blev der installeret stormkroge hos dem der ønskede. Der er netop olieret i april og til næste oliering efterår 2021, bliver dørbremser installeret og reparationer af lister vurderet og foretaget, hvis muligt.
- Reparation på taget: Der har været vandskade i 114, 5th. Det har været svært at finde frem til årsagen af skaden. Efter et langt forløb med forskellige løsninger, blev det endelig opklaret at vandskaden opstod på grund af utætte fuger på bagsiden af skorstenen. Det har været en stor udgift og en stor belastning for familien i lejligheden, der fortsat afventer at alle reparationer er udført.
- Reparation på facaden mellem porten og opgang 114: Der er opstået skade på murværket mellem porten 116 og opgang 114. Nedløbsrøret var stoppet ved samlingen og har været årsagen til fugt og skade på facaden. Vi har sørget for at nedløbsrøret er blevet rensset. Facaden skal renses ned og tørre op i et par måneder inden der kan mures op igen. Vi afventer om Kbh. kommune tager en del af udgiften. Foreningens egen forsikring ville ikke dække skaden. Der er sendt bud efter murer.

- Kælderprojekt: Bestyrelsen, primært Martin og Ida Marie, har arbejdet siden september 2019 på vores kælderprojekt. Focus2 er rådgiver. Håndværkere er gået i gang med at rydde op i starten af februar, og den første del forventes klar slutningen af april. Focus2 afventer fortsat godkendelse af kommunen for at kunne lukke lyskasserne. Arbejdet har givet støv og støjgener, men vi håber det er forbi nu. Der har været en elektriker og dels fastgjort og ryddet op i de mange ledninger, men også opdateret foreningens elektriske forhold, med relæer og tavler osv., så vi er både lovlige og sikre. Denne udgift var ikke dækket ind af kælderprojektets budget.
- Vedligeholdelsesplan: Bestyrelsen, primært Martin og Ida Marie, har arbejdet siden september 2019 på en vedligeholdelsesplan for hele ejendommen, sammen med FOCUS2. Denne har stået meget stille, da vi har ønsket at afslutte 5-års genemgang og kælderprojekt inden vi går videre til næste opgave for vedligehold.
- Altanerne bliver brugt flittigt. Bestyrelsen henstiller til at alle tager hensyn, både med hensyn til støj, røg og vand i altankasserne, men også med lys i lyskæder. Lys gennem natten kan være lige så forstyrrende som lyd.
- Oprydning på fællesarealer. Bestyrelsen henstiller til at langvarige projekter i eks. Værksted får en seddel med slutdato og et kontaktnummer Vi forventer desuden at der igen i år vil blive varslet rydning af alle trappeopgange for personlige genstande.
- Slutteligt har der været klager fra GIG og fra andelshavere, der har oplevet at stadig tændte cigaretter er smidt ud af vinduer og fra altaner. **Det er simpelthen ikke ok.** Brug askebæger.

Ekstra GF :

- Der er afholdt en ekstra GF d. 22/03/21, hvor vi fik formalia på plads angående AB Isted's repræsentant i gårdlauget. Referat er uddelt.

Beboere:

- **Køb og Salg:** Der har ikke været flere køb og salg efter sidste GF.
- **Fremlejere :** På fremleje-fronten har der været lidt aktivitet:

116, Sidsel og Tobias

84, st Octavio – 1 værelse

- **Børn.**

Kenneth og Frederikke, der bor 116, 3th, har fået en dejlig dreng, Harland. Tillykke til dem alle tre.

Emil og Nina, som bor i 120,4th, har fået en lille dreng i starten af marts. Tillykke til dem alle tre.

Arrangementer:

- **Børges bar.**

Vi savner det samvær og hyggelige stunder, der var i Børges Beverding. Bestyrelsen opfordrer til, at andelshavere tager initiativ til at lave fælles pop op arrangementer i vores dejlige fælleslokale. Det kan være en fredagsøl, spisning, en film, eller en diskussion om relevante emner.

- **Sommerfest.**

Desværre skulle det aflyses pga COVID19 restriktioner.

- **VELO-arbejdsdage.**

Der har været arbejdsdag i oktober 2020 og maj 2021. Her er forskellige mindre reparations- og oprydningsopgaver udført. Samtidig er det en hyggelig måde at møde sine naboer på, så vi kan kun opfordre til, at man deltager i foreningens fællesskab. Det kræver ingen forudgående viden om andet end tid og sted 😊

- **Julearrangement.**

'Gløgg og æbleskiver' blev skiftet ud til 'Nytårstaffel med bobler'. Desværre skulle det aflyses pga COVID19 restriktioner.

Organisering af bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen arbejder via fællesmail, som gør at arbejdet bliver mere fordelt. En gang per måned bliver der holdt møde, hvor der bliver samlet op på diverse udstående, og skrevet referat. Siden COVID19 har bestyrelsen afholdt videomøder.

Tak til :

Tak til Børge for hyggelige timer i vores fællesbar med kolde øl, chips og skøn musik.

Tak til Kitty for at holde øje med intranettet.

Tak til VELO og AKU for deres indsats ved forskellige arrangementer.

Tak til Berit Bonde fra 120 for at være foreningens repræsentant i gårdlauget.

Tak til bestyrelsen.

Det næste år.

I det kommende år er det planen at ...

Vi i foreningen diskuterer hvad vi skal gøre nu Folketinget har besluttet at andelsboliger ikke længere skal være omfattet af den offentlige vurdering. Hvordan skal AB1sted komme fra hvor vi er nu til en valuarvurdering, hvor vi både sikrer, at der er penge på foreningens budgetter til reparationer og vedligehold af vores bygning og at de der flytter fra foreningen, får en pris for deres andel, der kan stå mål med priserne, som de er ude i resten af samfundet.

Bestyrelsen afventer hvad boligministerens udvalg kommer med forhåbentlig til oktober. Derefter vil vi gerne give alle tid og rum til at få taletid, viden og indflydelse på detaljerne i det vi sammen vælger at beslutte.

Hermed overlades beretningen til generalforsamlingens godkendelse.

A/B Isted af 1964

Bilag 2

Forslag fra bestyrelsen om et nyt stk. 6 til vedtægternes § 24:

“(24.6) I det tilfælde, at myndighederne ved lov eller påbud udsteder forbud mod forsamlinger, kan generalforsamlingen undtagelsesvist afholdes elektronisk, og afstemninger kan foretages efter alternative metoder.”

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 27. maj 2021.

Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til vedtægternes § 24, stk. 1 og en ny § 24a:

I § 24 stk. 1 tilføjes som nyt 2. punktum:

"Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos foreningen, jf. nærmere § 24a, kan indkaldelse med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren".

Som ny § 24a foreslås

"§ 24a:

Stk. 1 Foreningen/bestyrelsen/ administrator kan fremsende alle meddelelser, brev og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt via e-mail eller beboerwebben, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mailadresse, som angivet i stk. 2. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal dog altid tillige sendes med almindeligt og anbefalet brev.

Stk. 2 Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette administrator om ændring i oplysningerne.

Stk. 3 Dokumenter m.v., som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

Stk. 4. Meddelelser og bilag til indkaldelse og bilag til andre dokumenter kan lægges på foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling. For så vidt angår bilag til indkaldelser og andre informationer af væsentlig karakter, kan dette materiale dog kun lægges på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling, hvis det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren har fået oplysningen herom til den i stk. 2 nævnte e-mailadresse/kommunikationsadresse.

Stk. 5. Foreningen/bestyrelsen/administrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale."

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 27. maj 2021.

A/B Isted af 1964

Bilag 4

Forslag fra bestyrelsen om en ændring af vedtægternes § 23, stk. 2:

Som nyt punkt 7 og 8 tilføjes følgende:

"7) Valg af administrator.

8) Valg af revisor."

Det nuværende punkt 7 bliver herefter punkt 9.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 27. maj 2021.