

År 2023, den 3. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Isted af 1964 i fælleren.

Advokat Bente Skovgaard Alsig 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 et yderligere forslag, notat fra bestyrelsen samt punkter fra AKU, som var udsendt ved mail af 28. april 2023.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 46 andele var 21 til stede. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 4 og 5 a.

2. Bestyrelsens beretning.

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

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1.

Formanden oplyste, at bestyrelsen foreslår en boligafgiftsstigning, dog kun af selve boligafgiften. Mange af foreningens udgifter er steget, og boligafgiften er ikke steget i rigtig mange år.

Beboerne opfordres til at deltage aktivt i foreningen.

Formanden fortalte lidt om de kommende projekter i foreningen.

Foreningen sparer på vand, strøm og varme.

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

3. Forelæggelse af årsrapport for 2022 samt godkendelse af årsrapporten. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten for 2022, herunder noten vedrørende andelspriserne og de centrale nøgleoplysninger.

Formand Ida-Marie Nielsen fortalte kort om nogle af vedligeholdelsesudgifterne. Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Det blev bemærket, at felt B1 i revisors nøgleoplysninger skal ændres fra 48 andelslejligheder til 46 andelslejligheder. Advokat Bente Skovgaard Alsig vil give revisor besked herom.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. noten vedrørende andelspriserne var enstemmigt vedtaget. Der blev således vedtaget en andelskrone på 17.853,10 pr. m².

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsoversigt for 2023 til godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde for drifts- og likviditetsoversigten for 2023.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsoversigten for 2023 var enstemmigt godkendt med ovenstående tilføjelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede herefter kort bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften (ikke sanering 1 og 2) med 35,40% pr. den 1. juni 2023. Bestyrelsesmedlem Morten Carmel og formand Ida-Marie Nielsen forklarede nærmere om forslaget, herunder om de kommende opgaver i ejendommen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig oplyste, at forslaget kræver kvalificeret flertal.

Forslaget om forhøjelse af boligafgiften (ikke sanering 1 og 2) med 35,40% pr. den 1. juni 2023 blev enstemmigt vedtaget.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af boligafgiftsforhøjelsen, 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.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 3, stk. 5.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og bestyrelsesmedlem Jens Astrup forklarede nærmere herom. Det tager meget lang tid nu at få godkendt en sammenlægning. Andelsboligforeningen kan ikke bestemme, hvor lang tid kommunen skal være om det.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning.

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.

Som **bilag 1** til dette referat er vedhæftet det foreløbige vedtagne forslag.

b. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af fuger i alle badeværelser til en udgift på maksimalt kr. 340.000 inkl. moms, som finansieres af foreningens likviditetsoverskud, jf. indkaldelsens bilag 2 og 3 (rammebudget fra Focus2).

Formand Ida-Marie Nielsen oplyste indledningsvis, at bestyrelsen trækker forslaget tilbage, da det kræver yderligere forberedelser. Derudover bemærkede formanden også, at vedligeholdelsen af fugerne påhviler andelshaverne. Bestyrelsen vil gerne kunne undersøge projektet yderligere førend det eventuelt igen bliver taget op.

Der var en nærmere debat om projektet. Bestyrelsen vil gerne have tilsagn om at kunne bruge op til kr. 10.000 til yderligere undersøgelser. Der var ingen indvendinger mod dette.

c. Forslag fra Jens Astrup om reparation af skaderne i hans lejlighed.

Forslaget var udsendt ved mail af 28. april 2023.

Resten af bestyrelsen tilkendegav at de gerne ville have at advokat Bente Skovgaard Alsig skulle deltage i generalforsamlingen under punktet som foreningens rådgiver.

Under dette punkt blev Rebecca Dwyer valgt som dirigent.

Forslagsstiller Jens Astrup forklarede nærmere om forslaget, herunder om tidslinjen, der startede i 2014.

Advokat Bente Skovgaard Alsig oplyste kort om de centrale punkter i retssagen og herunder om betydningen for foreningen. Det er advokat Bente Skovgaard Alsigs opfattelse, at foreningen tabte retssagen fordi skønsmanden i den sidste skønserklæring oplyste, at arbejderne i lejligheden nedenunder Jens Astrup ikke havde nogen sammenhæng med skaderne oppe hos Jens Astrup. Jens Astrup mener til gengæld, at sagen skulle have været ført som en erstatningssag og at foreningen i øvrigt burde have vundet sagen.

Formand Ida-Marie Nielsen forklarede nærmere, at formanden ikke har mandat til at give carte blanche til vedligeholdelse af en lejlighed og at bestyrelsen i øvrigt ikke regnede med, at det ville blive så dyrt.

Rebecca Dwyer oplyste, at hun kunne huske fra den daværende bestyrelse, at hun synes, at der var synd for Jens, men at et så stort beløb, som Jens ønsker sig, aldrig har været på tale.

Bestyrelsesmedlem Morten Carmel fortalte nærmere om de hensyn bestyrelsen har overvejet. Tinas tilsagn må have været under iagttagelse af den økonomiske ramme, som bestyrelsen har. Hertil bemærkede formand Ida-Marie Nielsen, at skønsmanden vurderede, at en udbedring ville koste ca. kr. 10.000.

Jens Astrups underbo oplyste supplerende, at det ikke var ham, der fik udarbejdet den sidste skønsrapport og at han i øvrigt fik at vide, at væggen ikke var bærende. Hertil bemærkede Jens Astrup, at han under ingen omstændigheder er enig i, at væggen ikke er bærende.

Andelshaver Rebecca Dwyer gav udtryk for, at hun ikke mener at det er fair, at resten af andelshaverne skal betale for en fuld udskiftning af gulvet.

Forinden afstemningen blev det klargjort, at forslaget går på en fuld retablering af skaderne hos Jens Astrup inkl. det ødelagte gulv. Sidste gang der blev indhentet tilbud på dette arbejde, beløb det sig til kr. 187.500 inkl. moms.

Forslag om at foreningen skal betale for en fuld retablering af skaderne hos Jens Astrup inkl. det ødelagte gulv blev forkastet med 1 stemme for, 15 stemmer imod og 5 der hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Ida-Marie Nielsen.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Jens Astrup og som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Berit Bonde.

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

Bestyrelsen består herefter af følgende: Ida-Marie Nielsen (formand), Morten Carmel, Jens Astrup, Franciska Wild og Berit Bonde.

Jens Astrup har den 14. juni 2023 meddelt at han trækker sig fra bestyrelsesarbejdet.

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgte Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgte Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

9. Beretning fra udvalg.

AKU rettede indledningsvis en tak til Katja. Der har været de sædvanlige arrangementer, hvor der deltog mange børn. Det har været meget vellykket, og der blev afholdt en vellykket julehygge.

Der lød en tak til Linda og Christoffer for deres indsats.

Næste sommerfest afholdes 2. september 2023. Der afholdes arbejdsdag den 3. september 2023. Eventuelt skal datoen for sommerfesten laves om.

AKU opfordrer beboerne til at bruge fælleren. Beboerne er også meget velkomne til at tage initiativer til arrangementer i fælleren. Når beboerne bruger fælleren, skal man huske at tage skraldet ud og vaske håndklæderne.

Man må i øvrigt gerne tage noget af snapsen, der står under disken.

Katja forklarede nærmere om AKU's input vedrørende en stor og en lille fest hvert andet år. Der var på generalforsamlingen enighed om at dette er en god idé.

Katja forklarede også nærmere om presenningsprojektet. Peter, Katja, Ida-Marie og Jens meldte sig til presenningsgruppen.

Derudover meldte Birgitte, Rikke og Kitty sig som nye medlemmer i AKU udover de nuværende Katja og Octavio.

Velo består af Peter og Ida-Marie. Velo vil formentlig flytte arbejdsdagen til den 1. oktober.

Der lød en tak til varmemester Katja.

10. Eventuelt.

Formand Ida-Marie Nielsen takkede Elke Paulissen for hendes arbejde i bestyrelsen og Linda Seitzberg som repræsentant i gårdlauget.

Elke Paulissen oplyste, at hun har lært meget af at være med i bestyrelsen, og at alle bør overveje at tage en tjans i bestyrelsen.

Det blev oplyst, at husordenen ikke er oversat til engelsk, men en andelshaver tilbød at gøre dette.

--oo0oo--

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.02.

Som dirigent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Ida-Marie Nielsen (formand)

Morten Carmel

Berit Bonde

Franciska Wild

FORSLAG GF 2023

1/ Forslag til vedtægtsændring :

Baggrund:

Dengang vi vedtog at man kan sammenlægge lejligheder, kunne man gå i gang med det samme, som f.eks. Rikke og Peter gjorde.

Siden er loven ændret og kommunen yder ikke brandrådgivning, det er nu lagt ud til private rådgivere. Dem er der ikke så mange af, så det kan tage tid. Samtidigt er der en meget lang behandlingstid i afdelingen for Teknik og Miljø hos kommunen. Som det er i dag, har vi en tidsfrist indbygget, som vi ikke er herre over.

Derfor foreslås ændring af 3.5 i vedtægterne, så de svarer til virkeligheden:

Foreslået ændring:

(3.5) Medlemmet der råder over to lejligheder med henblik på sammenlægning, skal sætte sammenlægningsarbejdet i gang straks efter overtagelse, herunder indhentning af myndighedernes godkendelse. Senest 18 mdr. efter byggegodkendelse skal færdigmelding af byggearbejdet være indsendt til kommunen.

Den sammenlagte lejlighed betragtes som en andelsbolig, hvortil svarer en andel og en stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny. Generalforsamlingen er bemyndiget til at vedtage nærmere regler omkring sammenlægning af lejligheder.

Før

(3.5) Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 18 måneder. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som en andelsbolig, hvortil svarer en andel og en stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny. Generalforsamlingen er bemyndiget til at vedtage nærmere regler omkring sammenlægning af lejligheder.

2/ Forslag til huslejeforhøjelse :

Bestyrelsen foreslår en stigning i husleje på 10%.

Huslejen : Boligafgift + Sanering 1 + Sanering 2 (ikke internet, varme og altanbidrag).

Begrundelse : Foreningens driftsudgifter er steget betydeligt pga prisstigning på flere faste udgifter, øget skat, forsikring mm.

3/ Ekstra vedligeholdelsesforslag

Bestyrelsen har indhentet tilbud på udskifting af fuger i alle badeværelser, også erhvervslejemål. Dette er anbefalet i vedligeholdelsesplanen.

Se tilbud vedhæftet fra Focus 2, dd 10/03/23.

Beløbet lyder på ca 340.000 DKK inkl moms og rådgiver. Finansiering kommer fra foreningens likviditetsbeholdning.

Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling den 3. maj 2023.

PENNEO

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

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

Bente Skovgaard Alsig

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-15 07:54:05 UTC



Franciska Marie Wild

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: b7235714-0301-44da-8f51-d240a489616f

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-16 13:13:31 UTC



Ida Marie Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: d7cd2540-5a74-4230-94ca-f28447adf8df

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-17 09:38:37 UTC



Morten Carmel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: d19b0ea6-fcf9-40db-944e-42f3102b1677

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-17 14:43:58 UTC



Berit Algren Bonde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: ab14c98e-5282-468b-a1b0-bec6d37e1fa5

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-21 05:04:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZXB2G-805NI-J5KWK-4WAJ5-QE3Z6-UQFH5

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 tidsstempet 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>