

År 2022, den 5. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Istedgade 66-84 i A/B Skydebanens beboerlokale, Skydebanegade 1.

Formand Peter Andersen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

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

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen. Der var indkommet 1 forslag og 1 debatpunkt, som blev behandlet under henholdsvis dagsordenens punkt 5 b og punkt 9 – eventuelt.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 59 andele var 27 til stede, heraf 1 ved fuldmagt. Undervejs i dagsordenens punkt 2 kom yderligere 1 andelshaver tilstede, således at der fra punkt 2 var i alt 28 andele til stede, heraf 1 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændring i dagsordens punkt 5 a.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Peter Andersen aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen.

Det har været et godt år i bestyrelsen. Der er et godt samarbejde i bestyrelsen og med administrator.

Bestyrelsen debatterer fortsat foreningens økonomi og ejendommens vedligeholdelse. Foreningen har en stor likviditet. Bestyrelsen har talt om en eventuel indfrielse af swappen, men foreningen er ikke interesseret i at indfri den til så stor en udgift, som den har.

Bestyrelsen fik foretaget en screening af ejendommen i januar fra foreningens valuar. På det tidspunkt var der en stigning på 4% på ejendommens værdi. Bestyrelsen mener ikke, at denne stigning er stor nok til at forlade fastfrysningen.

Forslaget til andelskrone er med en reserve på ca. kr. 2,5 mio.

Bestyrelsen er begyndt at bruge bestyrelsесwebben hos administrator til godkendelse af regninger m.v. Bestyrelsen vil gerne begynde at benytte beboerwebben. I den forbindelse vil administrator gerne have beboernes e-mailadresser. Dem, der ikke allerede har afgivet deres e-mailadresser til administrator, kan sende den til advokat Bente Skovgaard Alsig på bsa@skovgaardalsig.dk.

Der blev kort talt om bestyrelsесlokalet og trapperengøringen.

Loftsudvidelsen i nr. 66, 4. sal har været forsinket, men er nu snart færdig.

Vand- og varmemålerne er blev udskiftet. Hvis der er nogen udeståender tilbage, så meld retur til viceværtien.

Bestyrelsen vil få udskiftet udluftningsventilerne på radiatorerne.

Foreningen har skiftet nøglefirma.

Der har været fugtskader på en væg og i 2 lejligheder i går Øst.

Bestyrelsen har fravalgt julebelysning, som koster ca. kr. 25.000. Hvis der er beboere, der har meget stærke følelser for julebelysningen, kan de eventuelt melde ind til bestyrelsen.

Den interne venteliste håndteres nu af administrator.

Bestyrelsen har fået standardiseret flyttesynet. Bestyrelsen benytter den samme vurderingsmand.

Der har været en sag i årets løb vedrørende udbudtet af en lejlighed. Udbudtet blev undersøgt og forløb efter reglerne.

Bestyrelsen har justeret tilbageholdet i forbindelse med en overdragelse fra kr. 10.000 til kr. 40.000.

I gårdaugt vest har der været udskiftning i bestyrelsen, og viceværttopgaverne er lagt ud til et eksternt firma.

Beboerne skal huske ikke at opbevare ting på for- og bagtrapperne.

Bestyrelsen anbefaler, at beboerne installerer egne røgalarmer i boligerne.

Sune er trådt ud af bestyrelsen, da han fraflyttede ejendommen. Ida er trådt ind i bestyrelsen i stedet for.

En beboer oplyste, at der kommer fremmede folk ind i kælderen og ryger heroin. De kommer ind fra gårdsiden. Hertil bemærkede en andelshaver, at den pågældende skal ringe til politiet, hvis der er folk, der syger heroin i kælderen. Beboerne skal også huske at lukke dørerne i ejendommen.

Det blev oplyst, at der er set rotter ved ejendommen om natten.

En beboer forespurgte, hvor den pågældende må lægge pap fra bodegaen. Dette kan den pågældende kontakte viceværtten om.

En andelshaver forespurgte, om ejendommen er gennemgået i forhold til brandsikkerheden. Hertil bemærkede Martin fra bestyrelsen, at brandsikkerheden i ejendommen er efter reglerne. Hvis sagen i Vanløse viser noget nyt, kan det være, at bestyrelsen vil tage brandsikkerheden op til revurdering

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Revisor Eigil Hansen gennemgik årsrapporten for 2021, herunder andelsnoten og de centrale nøgleoplysninger.

Formand Peter Andersen oplyste, at det køkken, der er blevet renoveret i årets løb er i viceværtlejigheden. Lejen er i den forbindelse sat op.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten inkl. andelsnoten var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Herunder forslag om, at den årlige nedsættelse af boligafgiften med i alt kr. 500.000 fortsætter, men at boligafgiften også nedsættes med yderligere kr. 200.000 om året (fordelt med 1/12 pr. måned), indtil andet vedtages.

Revisor Eigil Hansen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2022.

Formand Peter Andersen oplyste, at vedligeholdelsen er sat lavere i 2022, fordi udgiften i 2021 var inkl. det tidligere omtalte køkken og udskiftning af vand- og varmemålere.

Det blev oplyst, at foreningen må forvente en udgift til negativ renter også i 2022. Budgettet blev dog fastholdt.

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

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde herefter for bestyrelsens forslag om nedsættelse af boligafgiften. Forslaget går på at fortsætte med den lave boligafgift, men derudover også at sætte boligafgiften ned med yderligere i alt kr. 200.000 om året, fordelt med 1/12 pr. måned.

En andelshaver forespurgte i den forbindelse, hvad den foreslæde istandsættelse af dørene koster. Hertil bemærkede bestyrelsesmedlem Martin Erlandsson, at dette nok vil kunne beløbe sig til kr. 500.000. Hertil bemærkede formand Peter Andersen, at han mener, at en istandsættelse af dørene vil kunne finansieres af opsparingen. Istandsættelser bør efter formandens opfattelse ikke finansieres af den løbende drift.

Forslaget om at den årlige nedsættelse af boligafgiften med i alt kr. 500.000 fortsætter, men at boligafgiften også nedsættes med yderligere kr. 200.000 om året, fordelt med 1/12 pr. måned blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om en ny § 25 a til vedtægterne om digital kommunikation.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort bestyrelsens forslag om muligheden for digital kommunikation.

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 forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

Som **bilag 1** til dette referat er vedhæftet den foreløbige vedtagne vedtægtsændring.

b. Forslag fra Mette og Lars Bache, Istedgade 80, 4. th. om, at en del af andelsboligforeningens likvide midler bruges på istandsættelse og renovering af andelsboligforeningens for- og bagtrappeopgange, som trænger til en kærlig hånd.

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

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstiller Lars Bache forklarede nærmere herom. Lars ved ikke, hvad renoveringen i givet fald vil koste.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bemærkede herefter, at forslaget så kan være et forslag om, at bestyrelsen skal arbejde videre på en opgangsrenovering.

Formand Peter Andersen bemærkede, at generalforsamlingen bør drøfte, hvad forventningen er til standen af opgangene.

Hvis der er skader på trappeopgangene, så meld det ind til bestyrelsen.

Adspurgt oplyste advokat Bente Skovgaard Alsig om den potentielle betydning, der er for andelskronen, hvis foreningen går ud og bruger en større del af den nuværende likviditet.

Bestyrelsesmedlem Martin Erlandsson redegjorde kort for ejendommens vedligeholdelsesplan og ejendommens stand. Bestyrelsen vurderer hvert år, hvad der skal laves på ejendommen.

En andelshaver oplyste, at der er sætningsrevner i nr. 80. Hvis disse meldes ind til bestyrelsen, kan de laves under det nuværende budget.

En andelshaver gav udtryk for, at det er vigtigt at lave opgangsrenoveringen, men at det også er vigtigt, at det ikke har nogen betydning for andelskronen i nedadgående retning.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende mener, at standen af opgangene er acceptabel.

Efter en nærmere debat blev forslaget således konkretiseret til at være et forslag om, at bestyrelsen skal arbejde videre med et projekt med renovering af trappeopgangene. Det ændrede forslag blev vedtaget med 20 stemmer for, 4 stemmer imod og 5 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen var der 1 stemmer for meget, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

6. Valg til bestyrelsen

Som formand for 2 år genvalgtes Peter Andersen.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Amalie Wex.

Som nyt bestyrelsesmedlem, efter at have været indtrådt på Sune Christiansens post, nyvalgtes Ida Kirstine Willer Dahl for 2 år.

Som suppleanter for 1 år genvalgtes Janus Holm og nyvalgtes Ditte Richter Jernskæg.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Peter Andersen (formand) – genvalgt den 5. april 2022 for 2 år.

Per Martin Erlandsson – genvalgt den 9. juni 2021 for 2 år.

Joakim Thaning – nyvalgt den 9. juni 2021 for 2 år

Amalie Wex – genvalgt den 5. april 2022 for 2 år

Ida Kirstine Willer Dahl - nyvalgt den 5. april 2022 for 2 år

Suppleant Janus Holm - genvalgt den 5. april 2022 for 1 år.

Suppleant Ditte Richter Jernskæg – nyvalgt den 5. april 2022 for 1 år.

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgtes Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

9. Eventuelt.

Frej Skoog præsenterede herefter kort sit punkt vedrørende sikkerhedsdøre i ejendommen. Martin fra bestyrelsen oplyste, at der i forvejen er branddøre i ejendommen. Hvis den pågældende beboer ikke har en branddør, så kontakt bestyrelsen, så kigger viceværtens på det.

En andelshaver forespurgte, hvorfor der ikke er røgalarmer på trappegangene. Hertil bemærkede Martin fra bestyrelsen, at alle beboere gerne skal have alarmer i egen lejlighed, men når der er 2 trapper i ejendommen, kan man bruge den anden trappe, hvis der er brand. Hvis man ønsker, at bestyrelsen skal arbejde på en fælles løsning med røgalarmer, kan man sende et forslag til bestyrelsen.

Det blev oplyst, at viceværtens havde en brandmajor ude at kigge i ejendommen for ca. 1½ år siden. Den pågældende havde kun bemærkninger til de ting, der står på trappegangene.

Der blev kort talt om et eventuelt nyt altanprojekt.

-ooOoo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.36.

Som dirigent og referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Peter Andersen, formand

Per Martin Erlandsson

Joakim Thaning

Amalie Wex

Ida Kirstine Willer Dahl



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

Andelsboligforeningen

"Istedgade 66-84"

Bilag 1

Forslag fra bestyrelsen om en ny § 25a til vedtægterne:

"§ 25 a.

- (25a.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 afleveringsattest.
- (25a.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.
- (25a.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.
- (25a.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.
- (25a.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 5. april 2022.

Andelsboligforeningen

"Istedgade 66-84"

Bilag 2

Forslag til behandling på foreningens ordinære generalforsamling den 5. april 2022.

- Pkt 6 b. Forslag fra Mette og Lars Bache, Istedgade 80. 4. th. om, at en del af andelsforeningens likvide midler bruges på istandsættelse og renovering af andelsforeningens for- og bagtrappeopgange, som trænger til en meget kærlig hånd.

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: 85.235.xxx.xxx

2022-05-09 07:59:45 UTC

NEM ID 

MARTIN ERLANDSSON

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 19860119xxxx

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-09 08:01:05 UTC



Amalie Victoria Wex

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-350420655840

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-11 09:30:18 UTC

NEM ID 

Ida Kirstine Willer Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-606760054447

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-12 06:22:04 UTC

NEM ID 

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-05-09 07:59:45 UTC

NEM ID 

Joakim Jesper Thaning

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-541667418181

IP: 185.10.xxx.xxx

2022-05-09 20:27:05 UTC

NEM ID 

Peter Høy Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 4d42d4e7-6ad2-425b-8d2a-4254df525e43

IP: 185.10.xxx.xxx

2022-05-11 18:39:58 UTC

Mit ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og validerer ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfældet 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 indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>