

År 2025, den 19. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Isted af 1964 i fælleren.

Formand Franciska Wild 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 45 andele var 20 til stede. Undervejs i generalforsamlingen kom yderligere 1 andelshaver til stede, således at der derefter var i alt 21 andele til stede. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 5 c.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Franciska Wild aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen.

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen som bilag 0.

Der lød en stor ros til bestyrelsen for deres kommunikation til andelshaverne.

En andelshaver gav udtryk for at være glad for julepynten i gården.

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

3. Forelæggelse af årsrapport for 2024 samt godkendelse af årsrapporten. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten for 2024, herunder noten vedrørende andelspriserne og de centrale nøgleoplysninger.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. noten vedrørende andelspriserne var enstemmigt vedtaget. Der blev således vedtaget en andelskrone på 22.132,52.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsoversigt for 2025 til godkendelse. Herunder stiller bestyrelsen forslag om at boligafgiften i årene 2025-2039 forhøjes med kr. 29.269,61 årligt, svarende til den p.t. kendte stigning i grundskylden. Stigningen fordeles efter fordelingstallet.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde for drifts- og likviditetsbudgettet for 2025.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2025 var enstemmigt godkendt.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede herefter kort bestyrelsens forslag om at boligafgiften i årene 2025-2039 forhøjes med kr. 29.269,61 årligt, svarende til den p.t. kendte stigning i grundskylden. Stigningen fordeles efter fordelingstallet til boligafgiften.

Bestyrelsesmedlem Elke Paulissen fremviste et skema over stigningen på sin egen lejlighed.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Som **bilag 1** til dette referat er vedhæftet oversigten over boligafgiftsstigningen for Elke Paulissens lejlighed.

Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet en oversigt over stigningen i a/c varmen.

Bestyrelsens forslag om at boligafgiften i årene 2025-2039 forhøjes med kr. 29.269,61 årligt, svarende til p.t. kendte årlige stigning i grundskylden blev enstemmigt vedtaget. Stigningen fordeles efter fordelingstallet vedrørende boligafgiften.

Stigningen iværksættes således at den også hentes hjem på resten af 2025.

Franciska Wild redegjorde nærmere for den nye procedure for oliering af altanerne. Foreningen stiller stadig olie til rådighed. En andelshaver gav udtryk for at der vil komme en forskel på altanerne, men at den pågældende da er glad for at der stilles olie til rådighed. Der var en nærmere debat herom.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om at ejendommens brugsvands- og afløbsinstallationer gennemgås og at der udarbejdes et besigtigelsesnotat. Udgiften ca. kr. 36.250 inkl. moms finansieres af foreningens likviditetsoverskud.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Franciska Wild redegjorde herfor. Bestyrelsen vil gerne have en mere præcis vurdering af installationerne.

Der er problemer med bøjningerne på rørene og også med radiatorerne/samlingerne ved radiatorerne.

Der var en nærmere debat om forslaget. Gennemgangen vil også være inkl. radiatorerne.

En andelshaver gav udtryk for at den pågældende gerne vil se prisen på en fuld udskiftning og også en lappeløsning.

Bestyrelsesmedlem Martin Brandtberg Knudsen gav udtryk for at beboerne skal forvente at der kommer et større projekt med brugsvands- og afløbsinstallationerne. Formand Franciska Wild forklarede supplerende, at der givetvis kommer et rørprojekt, at der er noget fugt i kælderen, at der kommer diverse brandsikringsarbejder og vedligeholdelse af vinduerne.

Forslag om at ejendommens brugsvands- og afløbsinstallationer gennemgås og at der udarbejdes et besigtigelsesnotat til en udgift af ca. kr. 36.250 inkl. moms blev enstemmigt vedtaget. Udgiften finansieres af foreningens likviditetsoverskud.

**b. Forslag fra bestyrelsen om iværksættelse af "Brandsikring-etape".
Udgiften ca. kr. 162.500 inkl. moms finansieres af foreningens
likviditetsoverskud.**

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Franciska Wild og bestyrelsesmedlem Martin Brandtberg Knudsen forklarede nærmere om de nødvendige arbejder og anbefalingerne fra den tekniske rådgiver.

Brandsikringsarbejderne er delt op i tre etaper.

Der blev talt nærmere om de tidligere kælderarbejder. Nogle af arbejderne blev ikke udført godt nok. Der har været utilfredshed med de tekniske rådgivere, som foreningen tidligere har arbejdet sammen med.

Forslaget om iværksættelse af brandsikringsetape 1 til en udgift på ca. kr. 162.500 inkl. moms blev enstemmigt vedtaget. Udgiften finansieres af foreningens likviditetsoverskud.

c. Forslag fra bestyrelsen om at der ved overdragelser udføres el- og VVS-tjek, og herunder forslag om en tilføjelse til vedtægternes § 14, stk. 4.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget.

På generalforsamlingen ændrede bestyrelsen forslaget, således at udgiften til el og VVS-tjek deles mellem køber og sælger.

Formand Franciska Wild redegjorde nærmere for baggrunden for forslaget.

En andelshaver gav udtryk for at det er en god idé, fordi der kan være en stor brandfare.

Der var en nærmere debat om hvorvidt sælger bør udbedre fejl og mangler inden overtagelsesdagen eller om det skal gøres af køber.

Forinden afstemningen blev der stillet et ændringsforslag om at det til teksten tilføjes, at fejl og mangler i el- og VVS-tjekket skal udbedres af sælger inden overtagelsesdagen.

Det tilrettede forslag blev herefter sat til afstemning.

Det tilrettede forslag blev vedtaget med 19 stemmer for, ingen stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringen, 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 3** til dette referat er vedhæftet det foreløbigt vedtagne forslag.

d. Forslag fra bestyrelsen om at foreningen indgår aftale om vicevært basispakke med Dahl Ejendomsservice for en prøveperiode på 1 år. Udgiften vil være kr. 52.500 inkl. moms, som finansieres af foreningens likviditetsoverskud. Efter prøveperioden vil ordningen blive taget op på næste års ordinære generalforsamling.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Franciska Wild forklarede nærmere herom.

Der er en masse opgaver, der skal udføres.

Det er alene bestyrelsen, der giver opgaver til viceværten.

Bestyrelsesmedlem Elke Paulissen forklarede nærmere om bestyrelsens opgaver. Bestyrelsen har rigtig mange opgaver, som tager lang tid. Der blev talt nærmere om hvad viceværten kan og skal lave.

En andelshaver foreslog at der eventuelt laves et udvalg, hvor andelshaverne kan melde sig til at hjælpe med opgaver. En anden andelshaver foreslog, at de penge der skulle gå til en vicevært eventuelt deles ud til de andelshavere, der vil hjælpe.

Flere andelshavere gav udtryk for at det er en god idé med en vicevært.

Forslaget er alene for en prøveperiode på et år.

En andelshaver gav udtryk for at der bør være et mindste antal timer for den pågældende pris.

En andelshaver gav udtryk for, at der også bør være snerydning med i det.

Formand Franciska Wild oplyste, at bestyrelsen vil vurdere løsningen i løbet af året.

Der blev talt nærmere om hvorvidt prøveperioden alene skal være på 3 eller 6 måneder.

Bestyrelsen vil sende en opdatering til beboerne efter 3 måneder og hvis løsningen er dårlig, vil bestyrelsen sige dem op. Prøveperioden på et år fastholdes således i forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 18 stemmer for, 2 stemmer imod og 1, der hverken stemte for eller imod.

e. Forslag fra bestyrelsen om at foreningen skifter leverandør af trappevask og vinduespolering til Dahl Ejendomsservice, og at generalforsamlingen vælger mellem løsning 1 og 2.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og bestyrelsesmedlem Elke Paulissen forklarede nærmere herom.

Den dyre løsning vil koste det samme som den nuværende løsning. Ved den billige løsning spares der ca. kr. 25.000 om året.

Problemet er, at trapperne ikke vaskes ordentligt på nuværende tidspunkt.

Forslaget om at skifte leverandør af trappevask og vinduespolering til Dahl Ejendomsservice blev enstemmigt vedtaget.

Herefter blev løsning 1 og 2 sat op imod hinanden. Løsning 1 modtog to stemmer og løsning 2 modtog 19 stemmer. Det blev således vedtaget at foreningen vælger løsning 2.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Franciska Wild.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Martin Brandtberg Knudsen og Berit Algren Bonde.

Som suppleanter for 1 år nyvalgte Luise Egemar og Kristoffer Collovich Haals Jensen.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Franciska Wild (formand), Morten Carmel, Berit Bonde, Martin Brandtberg Knudsen og Elke Paulissen.

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 berettede, at der blev afholdt en julefest og sommer-jubilæumsfest.

Sommerfesten i 2025 afholdes den 30. august 2025.

Der afholdes julehygge den 17. december 2025.

Der har ikke været så mange udlejninger af fælleren.

Grethe og Birgitte vil gerne være med i AKU. Der er tre der træder ud af AKU.

Gårdlauget berettede, at gårdlauget har haft et vellykket projekt i gården. Gårdlaugets rådgiver blev syg og bestyrelsen venter på at han kommer med igen. Gårdlauget berettede om de kommende projekter i gården. Gårdlauget har blandt andet talt om etablering af en boldbane.

Gårdlauget vil tage fat i de motorcykler, der bliver parkeret i gården og andre der forbryder sig mod reglerne.

VELO berettede, at der har været afholdt en arbejdsdag, hvor der blev lavet en overdækning.

10. Eventuelt.

Der lød en stor ros til bestyrelsen.

Opgaven med tjek af fugerne i badeværelserne ligger stadig hos bestyrelsen. Det har dog vist sig at være meget dyrt.

--oo0oo--

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.38.

Som dirigent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Franciska Wild (formand)

Morten Carmel

Berit Bonde

Martin Brandtberg Knudsen

Elke Paulissen

Bilag 1

Sheet1

Ar	Lejlighed	Boligafgift	Stigning 8.36%	Sanering 1	Sanering 2	Altan	Internet	Varme	Husleje / mnd	Husleje / år
2025	120.3 th 73 kvm	704.91	58.93	595.13	846.12	481.18	125	530	3341.27	40095.24
2026	120.3 th 73 kvm	763.84	63.85	595.13	846.12	481.18	125	530	3405.12	40861.44
2027	120.3 th 73 kvm	837.69	69.19	595.13	846.12	481.18	125	530	3484.31	41811.72
2028	120.3 th 73 kvm	906.88	77.99	595.13	846.12	481.18	125	530	3562.3	42747.6
2029	120.3 th 73 kvm	984.87	84.69	595.13	846.12	481.18	125	530	3646.99	43763.88
2030	120.3 th 73 kvm	1069.56	89.41	595.13	846.12	481.18	125	530	3736.4	44836.8
2031	120.3 th 73 kvm	1158.97	96.88	595.13	846.12	481.18	125	530	3833.28	45999.36
2032	120.3 th 73 kvm	1255.85	104.98	595.13	846.12	481.18	125	530	3938.26	47259.12
2033	120.3 th 73 kvm	1360.83	113.76	595.13	846.12	481.18	125	530	4052.02	48624.24
2034	120.3 th 73 kvm	1474.59	123.27	595.13	846.12	481.18	125	530	4175.29	50103.48
2035	120.3 th 73 kvm	1597.86	133.58	595.13	846.12	481.18	125	530	4308.87	51706.44
2036	120.3 th 73 kvm	1731.44	144.74	595.13	846.12	481.18	125	530	4453.61	53443.32
2037	120.3 th 73 kvm	1876.18	156.84	595.13	846.12	481.18	125	530	4610.45	55325.4
2038	120.3 th 73 kvm	2033.02	169.96	595.13	846.12	481.18	125	530	4780.41	57364.92
2039	120.3 th 73 kvm	2202.98	184.16	595.13	846.12	481.18	125	530	4964.57	59574.84
2040	120.3 th 73 kvm	2387.14	199.56	595.13	846.12	481.18	125	530	5164.13	61969.56

Stigningen er kun beregnet ud fra stigning i grundskyld.

Tallene er fra oktober 2024.

Bilag 2

			a/c varme for stigning	15,5% stigning	a/c varme efter stigning
100-262-1-10	Rikke Storgaard	Istedgade 114. 1.th.	740,00	114,70	854,70
100-262-3-6	Gravson Cole Sakos	Istedgade 114. 2.tv.	370,00	57,35	427,35
100-262-5-12	Birgitte Jensen	Istedgade 114. 3.tv.	370,00	57,35	427,35
100-262-6-8	Mary Dwyer	Istedgade 114. 3.th.	370,00	57,35	427,35
100-262-7-4	Svend-Hejge Nielsen	Istedgade 114. 4.tv.	370,00	57,35	427,35
100-262-8-4	Kitty Bendixen	Istedgade 114. 4.th.	370,00	57,35	427,35
100-262-10-10	Grethe Larsen	Istedgade 116. st.tv.	450,00	69,75	519,75
100-262-11-4	Jens Kofoed	Istedgade 116. st.th.	460,00	71,30	531,30
100-262-13-8	Rebecca Dwyer	Istedgade 116. 1.	920,00	142,60	1.062,60
100-262-18-6	Christine Grøntved	Istedgade 116. 2. tv.	450,00	69,75	519,75
100-262-20-10	Sofia Nurdin Christensen	Istedgade 116. 2.th.	460,00	71,30	531,30
100-262-21-8	Tania Thuelund Nielsen	Istedgade 116. 3.tv.	450,00	69,75	519,75
100-262-23-8	Ramona Moses	Istedgade 116. 3.th.	460,00	71,30	531,30
100-262-25-8	Tina Katia Nørregaard	Istedgade 116. 4.tv.	450,00	69,75	519,75
100-262-28-6	Luiise Egemar	Istedgade 116. 4.th.	460,00	71,30	531,30
100-262-29-6	Katia Andreassen	Istedgade 116. 5.tv.	390,00	60,45	450,45
100-262-30-4	Barkholt Philip	Istedgade 116. 5.th.	360,00	55,80	415,80
100-262-32-6	Unna Unnerup	Istedgade 120. 1.th.	800,00	124,00	924,00
100-262-34-10	Christian Carmel	Istedgade 118. 2. sal	320,00	49,60	369,60
100-262-36-12	Feline Wessel	Istedgade 118. 3.	320,00	49,60	369,60
100-262-39-8	Matilde Connie Brandstrup Seitzberg	Istedgade 118. 5.	280,00	43,40	323,40
100-262-40-6	Kristoffer Collovich Haals Jensen	Istedgade 120. st.tv.	530,00	82,15	612,15
100-262-41-8	Christina Gravensen	Istedgade 120. 1.tv.	530,00	82,15	612,15
100-262-44-8	Berit Algren Bonde	Istedgade 120. 2.th.	530,00	82,15	612,15
100-262-45-4	Ida-Marie Nielsen	Istedgade 120. 3.tv.	530,00	82,15	612,15
100-262-46-6	Eike Paulissen	Istedgade 120. 3.th.	530,00	82,15	612,15
100-262-47-6	Nikolaj Rentzmann	Istedgade 120. 4.tv.	530,00	82,15	612,15
100-262-48-8	Emil Dahl-Nielsen	Istedgade 118. 4.	840,00	130,20	970,20
100-262-49-6	Cecilie Jegind Christensen	Istedgade 120. 5.tv.	470,00	72,85	542,85
100-262-50-6	Jens Astrup	Istedgade 120. 5.th.	490,00	75,95	565,95
100-262-51-8	Linda Seitzberg	Istedgade 122. 1 tv.	520,00	80,60	600,60
100-262-54-4	Stine Holmaren	Istedgade 122. 2.tv.	520,00	80,60	600,60
100-262-56-10	Helene Venge	Istedgade 120. 2.tv.	530,00	82,15	612,15
100-262-57-6	Lisbeth B. Mogensen	Istedgade 122. 3.tv.	520,00	80,60	600,60
100-262-60-4	Eise Christensen	Istedgade 122. 4.tv.	520,00	80,60	600,60
100-262-63-6	Birgitte Friis Krabbe	Istedgade 122. 5.tv.	440,00	68,20	508,20
100-262-65-6	Octavio Castillo González	Saxogade 84. st.	530,00	82,15	612,15
100-262-67-6	Tina Christensen	Saxogade 84. 1.	520,00	80,60	600,60
100-262-68-6	Mette Rix Flintholm	Saxogade 84. 2.	890,00	137,95	1.027,95
100-262-70-6	Lars P. Kristoffersen	Saxogade 84. 3.	520,00	80,60	600,60
100-262-72-4	Morten Carmel	Saxogade 84. 4.sal	520,00	80,60	600,60
100-262-73-6	Anna Sofia Sarelin	Istedgade 114. 5. sal	540,00	83,70	623,70
100-262-74-6	Franciska Wild	Saxogade 84. 5. sal	450,00	69,75	519,75
100-262-75-4	Erling Hansen	Istedgade 120. st.th.	540,00	83,70	623,70

A/B Isted af 1964

Forslag fra bestyrelsen om at følgende tilføjes til vedtægternes § 14, stk. 4:

”Ved alle overdragelser foretages et eftersyn af el- og VVS-installationer. Udgiften betales af køber og sælger med halvdelen til hver. Fejl og mangler i eftersyn af el- og VVS-installationer skal udbedres af sælger inden overtagelsesdagen.”

Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling den 19. maj 2025.

PENNEO

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

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

Morten Carmel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-06-26 11:53:58 UTC



Bente Skovgaard Alsig

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2025-06-27 10:54:45 UTC



Elke Simone Andrea Paulissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: 3355ce89-0541-43c9-a9a0-549638e7d72a

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-06-29 06:45:20 UTC



Franciska Marie Wild

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Isted af 1964

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-06-29 08:21:26 UTC



Martin Brandtberg Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: c3d6ead9-ac49-43f6-89a7-2d1e6692028a

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-06-30 13:20:14 UTC



Berit Algren Bonde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-07-02 18:53:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.