

A/B Ingolf
Referat af ordinær generalforsamling 2023
CVR-nr. 18 49 73 44

Onsdag den 26. april 2023 kl. 18.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Ingolf i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Herunder gennemgang af skema med de central økonomiske nøgleoplysninger.
A. Bestyrelsen forslår, at andelskronen fastsættes til 50,25
Andelshaver Michael F. Nielsen stiller følgende 2 forslag, B og C, jf. bilag:
B: Der stilles forslag om ophævelse af fastfrysningen af værdiansættelsen fra 31. december 2019, således at værdiansættelsen følger valuarvurdering som for nuværende er på 550.800.000 kr.
C: Der stilles forslag om stigning i andelskronen. Forslaget er betinget af at forslag 3B vedtages. Der er opstillet tre separate underforslag (a-c). Der kan stemmes på en eller flere af forslagene herunder:
 - a. Andelskronen hæves fra 49 til 52 svarende til en værdi på (24.800×52) 1.289.600 kr. for en andel på 62 kvm.
 - b. Andelskronen hæves fra 49 til 53 svarende til en værdi på (24.800×53) 1.314.400 kr. for en andel på 62 kvm.
 - c. Andelskronen hæves fra 49 til 54 svarende til en værdi på (24.800×54) 1.339.200 kr. for en andel på 62 kvm.
4. Forelæggelse af driftsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift.
5. Generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge kreditforeningslån.
Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at omlægge foreningens kreditforeningslån til et nyt lån med lavere og fast rente samt til at løbetidsforlængelse de nye lån og afholde alle omkostninger i denne forbindelse herunder at kurssikre de nye lån.
6. Forslag.
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om udvidelse af varmeanlægsprojektet, som blev vedtaget på foreningens ekstraordinær generalforsamling 17. februar 2022. Bestyrelsen foreslår at

udvide forslaget med 2 mio. kr. inkl. moms til isolering af brystninger under vinduer, i de lejligheder som får udskiftet radiatorer. Nyt samlet budget på 9,6 mio. kr. inkl. moms.

Udvidelsen vil ligeledes finansieres af foreningen likvide beholdning.

B. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 29, stk. 1.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2022, hvorfor forslaget kan endelig vedtages ved 2/3 flertal af de repræsenteret.

Nuværende formulering: "*Bestyrelsen består af 7 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 4 suppleanter.*"

Foreslås ændret til: "*Bestyrelsen består af 7 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 4 suppleanter.*"

C. Bestyrelsen stiller forslag om ny § 23, stk. 1. punkt 5 i vedtægten om eksklusion:

"5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen."

Begrundelse: Bestyrelsen har undersøgt og erfaret, at nuværende eksklusionsbestemmelser ikke er stærke nok i en evt. retssag, hvorfor bestyrelsen stiller dette forslag.

D. Bestyrelsen stiller forslag om ny § 14, stk. 3 i vedtægten om sammenlægning.

På foreningens ordinære generalforsamling 14. marts 2011 blev sammenlægningsgraden fastsat til 40 % af samlet boligareal i ejendommen. Bestyrelsen stiller forslag om at skrive beslutningen ind i vedtægten:

"Stk. 3.

Det er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én, indtil den samlede sammenlægningsgrad på 40 % nås af foreningens boligareal, jf. § 3, stk. 5. Bestyrelsen fastsætter øvrige betingelser ved sammenlægning."

E. Bestyrelsen forslår igangsættelse af renovering og maling af foreningens vinduer mod gården, med en samlet budgetramme på ca. 9,0 mio. kr. inkl. moms som finansieres via foreningens likvide beholdning samt optagelse af midlertidig kassekredit på op til 5 mio. kr., rente pt. 4,0 %. Bestyrelsen bemynndiges samtidig til at afholde alle udgifter ifm. etablering. Kassekreditten er sat forholdsvis højt, af hensyn til foreningens store likvide udsving og igangværende VVS-projekt.

Kassekreditten forventes afviklet og lukket senest i 2025.

F. Andelshaver Simon Nikolai Jakobsen stiller forslag om tilladelse til at holde hund, jf. bilag 2.

G. Andelshavere Aksel Raahauge Karlsson og Lea Klæstrup Andersen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 14, jf. bilag 3.

- H. Andelshaver Jacob Saaby Christensen stiller forslag om at sammenlægningsprocenten sættes til 50%, jf. bilag 4.
- I. Andelshaver Jacob Saaby Christensen stiller følgende forslag: *Vi følger ganske enkelt de regler der allerede findes på området, og tillader korttidsudlejning f.eks. via airb'n'b i 70 dage om året. Hermed følger vi de samme regler, der i udgangspunktet er gældende i resten af landet*, jf. bilag 4.
- J. Andelshaver Jacob Saaby Christensen stiller følgende forslag: *at vi tillader korttidsudlejning f.eks. via airb'n'b i 8 uger om året, og maksimalt 12 gange*, jf. bilag 4.
- K. Andelshaver Jacob Saaby Christensen stiller følgende forslag: *Sidste forslag er det man kunne kalde et "forsigtigt kompromis", og forslaget går på, at vi tillader korttidsudlejning i 6 uger om året af maksimalt 10 gange*, jf. bilag 4.
7. Valg af bestyrelse, herunder suppleanter.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Herudover var indkommen og eftersendt 4 ændringsforslag om hhv. andelsværdi og valuarvurdering til behandling under punkt 3 og til behandling under dagsordens punkt 6 var indkommet 7 forslag.

-00o-

Repræsenteret på generalforsamlingen var 112 andelshavere, heraf 20 ved fuldmagt, ud af i alt 259 andelshavere.

Herudover var mødt Chefjurist Charlotte Rosenkilde og ejendomsadministrator Adam Frimann fra CEJ Ejendomsadministration A/S samt statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen fra Grant Thornton.

Formanden bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og præsenterede administrator og revisor. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Formanden forelog Charlotte Rosenkilde som dirigent og Adam Frimann som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, jf. vedtægternes § 24.



Dirigenten oplyste, at der efter udsendelse af indkaldelsen var indkommet og udsendt yderligere 11 forslag, som ville blive behandlet under hhv. dagsordenens punkt 3 og 6.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke var nok fremmødte til, at forslag 6C, 6D, 6G, 6H, 6J og 6K kunne vedtages endeligt på denne ordinære generalforsamling, idet der var tale om vedtægtsændringer. Såfremt 2/3 af de repræsenteret stemte for forslaget, kunne forslagene imidlertid endeligt vedtages på en kommende generalforsamling ved 2/3 flertal.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formand Nana Lassenius Kramp henviste til beretningen, som var udsendt sammen med indkaldelsen og spurgte om der var spørgsmål.

Hertil var enkelte afklarende spørgsmål til beretningen, som blev besvaret. Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 Årsrapport for 2022

Revisor oplyste indledningsvis, at revisionspåtegningen ikke havde givet anledning til forbehold.

Revisor gennemgik herefter årsrapporten for 2022, der viste indtægter på i alt 12.543.809 kr. Årsrapporten viste et underskud efter finansielle poster på 7.329.927 kr., mod et budgetteret underskud på 21.511.174 kr. Det skyldtes primært, at foreningens to igangværende byggesager endnu ikke var færdige i 2022, men fortsat var i gang ind i 2023.

Revisor oplyste, at foreningen benytter valuarvurdering på 550.800,00 kr. som grundlag for værdifastsættelse af ejendommen. Valuarvurderingen var steget med 2,55 % siden sidste år.

Foreningens egenkapital udgjorde 522.797.314 kr., hvoraf bestyrelsen foreslog, at der skulle reserveres 8.462.364 kr. til imødegåelse af værdiregulering af ejendom mv. samt 23.500.000 kr. til større vedligeholdelsesarbejder af hensyn til det i forvejen vedtagen facadeprojekt og varmeanlægsprojekt samt øvrigt planlagt arbejder, jf. vedligeholdelsesplan og budget 2023. Foreningen havde en positiv kursregulering på 14.635.912 kr., mod sidste års kursregulering på 3.288.795 kr., hvilket skyldes rentestigning på markedet. Den positive kursregulering vil falde igen, hvis renten falder.

Kursgevinsten var indregnet i foreningens egenkapital og fordelt på andelsværdierne. Reserven på 8,4 mio. kr. ville kunne imødegå eventuelle fald i kursgevinst.

Bestyrelsen foreslog andelskronen fastsættes til 50,25, mod sidste års 49,00.

Skemaet med de centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået.



En andelshaver spurgte til underskuddet i vaskeri-regnskabet. Bestyrelsen var opmærksom på underskuddet i 2022 og var enige om, at undgå fremtidige underskud. Underskuddet i 2022 skyldes især de stigende strøm priser. Saldoen udgjorde 948.304 kr.

Herefter gennemgik revisor beregning af andelskronen, herunder bestyrelsens indstilling om fortsat at benytte den fastfrossede valuarvurdering af 31.12.2019 til brug for andelsværdiberegningen. Hertil havde Michael F. Nielsen stillet modforslaget 3B om at ophæve fastfrysning, samt stillet modforslag 3C og herunder 3 underforslag om alternative andelsværdier.

Forslag 3B om ophævelse af fastfrysningen af værdiansættelsen fra 31. december 2019, således at værdiansættelsen følger valuarvurdering som for nuværende er på 550.800.000 kr., blev behandlet først. Forslagsstiller Michael F. Nielsen fik ordet og gennemgik sit bilag der var udsendt sammen med forslaget.

Bestyrelsen havde vurderet at det var for tidligt at ophæve fastfrysning, grundet uroligheder på markedet og nedadgående kurve. Hertil var en kort forklaring af, hvorfor foreningen havde fået mulighed for fastfrysning.

Dirigenten satte forslag 3B om ophævning af fastfrysning til afstemning. Forslaget blev forkastet med 7 stemmer for, 0 blanke og resten i mod.

I det forslaget 3B blev forkastet, bortfaldte forslag 3C samt 3 underforslag.

Efter gennemgang af foreningens regnskab, og da der ikke var yderligere spørgsmål, konstaterede dirigenten, at årsrapporten 2022 var godkendt, foruden andelsværdiberegning og fastfrysning af valuarvurdering til brug for andelsværdiberegningen.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag, uden yderligere modforslag, var enstemmigt vedtaget. Andelskronen blev vedtaget til 50,25 pr. indskudt andelskrone. gældende indtil næste generalforsamling.

Herefter blev afholdt en kort pause.

Ad 4 Budget 2023

Adam Frimann gennemgik budgettet for 2023, hvortil bestyrelsen havde stillet forslag om en uændret boligafgift.

Foreningen budgetterede med indtægter på 12.242.672 kr. Der var var afsat 750.000 kr. til løbende vedligeholdelse og 7.365.000 kr. til den planlagte vedligeholdelse, uover igangværende facade- og varmeanlægsprojekt samt varmeprojekt. Efter afdrag på foreningens lån var et budgettet likviditetsunderskud på 12.021.131 kr.

Budget 2023 blev enstemmigt godkendt.



Ad 5 Omlægning af kreditforeningslån

Bestyrelsen ønskede foreningens stillingtagen til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge foreningens kreditforeningslån.

Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at omlægge foreningens kreditforeningslån til et nyt lån med lavere og fast rente samt til at løbetidsforlængelse de nye lån og afholde alle omkostninger i denne forbindelse herunder at kurssikre de nye lån.

Det blev præciseret bemyndigelse kun var til omlægning til fast og lavere rente.

Forslaget blev vedtaget med 1 stemme imod, 1 blank og resten for, hvorefter bestyrelsen har bemyndigelse til at omlægge foreningens lån til nyt lån med fast og lavere rente.

Ad 6 Forslag

Forslag A: Bestyrelsen stiller forslag om udvidelse af varmeanlægsprojektet, som blev vedtaget på foreningens ekstraordinær generalforsamling 17. februar 2022. Bestyrelsen foreslår at udvide forslaget med 2 mio. kr. inkl. moms til isolering af brystninger under vinduer, i de lejligheder som får udskiftet radiatorer. Nyt samlet budget på 9,6 mio. kr. inkl. moms.

Udvidelsen vil ligeledes finansieres af foreningen likvide beholdning.

Bestyrelsen præciserede af varmeprojektet allerede var vedtaget på foreningens ekstraordinær generalforsamling afholdt i 2022. Dette forslag vedrørte kun efterisolering af brystninger under vinduer i de lejligheder som får udskiftet radiator (gavlene).

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag B: Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 29, stk. 1.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2022, hvorfor forslaget kan endelig vedtages ved 2/3 flertal af de repræsenteret.

Dirigenten gennemgik kort baggrund for forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 2 stemmer imod og 109 for.

Forslag C: Bestyrelsen stiller forslag om ny § 23, stk. 1. punkt 5 i vedtægten om eksklusion.

Dirigenten gennemgik forslaget og oplyste at forslaget alene kunne foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget kan dermed endeligt vedtages på en kommende generalforsamling, ved 2/3 flertal.



Forslag D: Bestyrelsen stiller forslag om ny § 14, stk. 3 i vedtægten om sammenlægning.

Bestyrelsen motiverede kort forslaget og oplyste de ville have sammenlægningsgraden noteret andet sted, end referatet fra 2011.

Andelshaver Jacob Saaby Christensen havde stillet et modforslag (**Forslag H**) om at sammenlægningsprocenten sættes til 50%, jf. bilag 4.

Hvis forslag H vedtages, ville bestyrelsen stille ændringsforslag til forslag D, så ordlyden ændres fra 40 % til 50 %.

En andelshaver opfordrede til at bibeholde små og billige lejligheder i København.

Forslag H blev sat til afstemning. Forslaget blev forkastet, med 13 stemmer for, 12 blanke og 86 i mod.

Herefter blev forslag D sat til afstemning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 7 blanke stemmer, 0 i mod og 104 for. Forslaget kan dermed endeligt vedtages på en kommende generalforsamling ved 2/3 flertal.

Forslag E: Bestyrelsen forslår igangsættelse af renovering og maling af foreningens vinduer mod gården, med en samlet budgetramme på ca. 9,0 mio. kr. inkl. moms som finansieres via foreningens likvide beholdning samt optagelse af midlertidig kassekredit på op til 5 mio. kr., rente pt. 4,0 %. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at afholde alle udgifter ifm. etablering. Kassekreditten er sat forholdsvis højt, af hensyn til foreningens store likvide udsving og igangværende VVS-projekt.

Kassekreditten forventes afviklet og lukket senest i 2025.

Bestyrelsen motiverede forslaget. En andelshaver opfordrede til at arbejdet blev udført fra lift. Bestyrelsen oplyste at alle 3 entreprenører, som havde budt på opgaven, havde oplyst at det ikke var muligt at udføre arbejdet med lift fra gården.

Det blev tydeliggjort at renten var variabel samt at etableringsomkostningerne forventes at være omkring 30.000 kr.

Forslaget blev vedtaget, hvorefter bestyrelsen var bemyndiget til optagelse af kassekredit på 5 mio. kr. med en variabel rente samt til at afholde alle udgifter ifm. etablering.

Forslag F: Andelshaver Simon Nikolai Jakobsen stiller forslag om tilladelse til at holde hund, jf. bilag 2.



Forslagsstiller motiverede sit forslag og oplyste at siden sidste år, havde endnu en forening på Islands Brygge vedtaget tilladelse til at holde hund.

Flere andelshavere tilkendegav deres holdning til holdehund generelt og i øvrigt at holde hund i en lyt etageejendom. Flere synes det var svært at håndtere reglerne for hundehold, hvis en hund er til gene. For nogle var det en stor livskvalitet at holde hund.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet 21 stemte for, 8 stemte blank og resten imod.

Forslag G: Andelshavere Aksel Raahauge Karlsson og Lea Klæstrup Andersen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 14, jf. bilag 3.

Forslagsstillerne motiverede forslaget. Forslaget var fremsat som følge af et lignende forslag, som var stillet på sidste års generalforsamling, hvor forslagsstillerne var opfordret til at arbejde videre med forslaget. Reglerne for den forslæde børneventeliste blev gennemgået og spørgsmål besvaret.

Stedbørn kunne ikke købe en andelsbolig med den forslæde ordlyd til vedtægtsændring. Forslaget havde ikke øget administrationsomkostninger.

Dirigenten oplyste at forslaget alene kunne foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget.

Forslaget blev forkastet med 46 stemmer for, 40 imod og 16 blanke.

Forslag H: Andelshaver Jacob Saaby Christensen stiller forslag om at sammenlægningsprocenten sættes til 50%, jf. bilag 4.

Forslaget var behandlet under dagsordens punkt 6, forslag D og blev ikke vedtaget.

Forslag I: Andelshaver Jacob Saaby Christensen stiller følgende forslag: *Vi følger ganske enkelt de regler der allerede regler findes på området, og tillader korttidsudlejning f.eks. via airb'n'b i 70 dage om året. Hermed følger vi de samme regler, der i udgangspunktet er gældende i resten af landet, jf. bilag 4.*

Forslaget blev ikke sat til afstemning, idet forslaget skulle være formuleret som en vedtægtsændring. Det var uklart hvad den forslæde ordlyd var.

I de to efterfølgende forslag tillod dirigenten afstemning, da forslagene kunne tilpasses den eksisterende ordlyd i vedtægtens § 12, stk. 3, punkt 1.



Forslag J: Andelshaver Jacob Saaby Christensen stiller følgende forslag: *at vi tillader korttidsudlejning f.eks. via airb'n'b i 8 uger om året, og maksimalt 12 uger i alt i løbet af et kalenderår*, jf. bilag 4.

Dirigenten konstaterede at forslaget var en ændring af vedtægtens § 12, stk. 3, punkt 1, hvorfor den forslæde ordlyd var: *"Lejligheden må højst udlejes 8 gange på et kalenderår og maksimalt 12 uger i alt i løbet af et kalenderår."*

Nuværende ordlyd er: *"Lejligheden må højst udlejes 5 gange på et kalenderår og maksimalt 4 uger i alt i løbet af et kalenderår."*

Flere andelshavere opfodrede til at bibeholde nuværende regler. Bestyrelsen havde ikke modtaget klager over Airbnb udlejning.

Dirigenten oplyste at forslaget alene kunne foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget.

Forslaget blev forkastet med 5 stemmer for, 14 blanke og 87 i mod.

Forslag K: Andelshaver Jacob Saaby Christensen stiller følgende forslag: *Sidste forslag er det man kunne kalde et "forsigtigt kompromis", og forslaget går på, at vi tillader korttidsudlejning i 6 uger om året af maksimalt 10 gange*, jf. bilag 4.

Dirigenten konstaterede at forslaget var en ændring af vedtægtens § 12, stk. 3, punkt 1, hvorfor den forslæde ordlyd var: *"Lejligheden må højst udlejes 6 gange på et kalenderår og maksimalt 10 uger i alt i løbet af et kalenderår."*

Nuværende ordlyd var: *"Lejligheden må højst udlejes 5 gange på et kalenderår og maksimalt 4 uger i alt i løbet af et kalenderår."*

Dirigenten oplyste at forslaget alene kunne foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget.

Forslaget blev forkastet med 9 stemmer for, 16 blanke og 81 i mod.

Bestyrelsen blev opfordret til at notere indkomne klager vedr. Airbnb.

Ad 7 Valg af bestyrelse

På generalforsamlingen skulle vælges 3 bestyrelsесmedlemmer og 4 suppleanter.

Som bestyrelsесmedlemmer blev genvalgt Pernille Aaboe Jensen og Mathias Høegsberg Petersen, herudover blev Jonas holm Villumsen valgt som nyt bestyrelsесmedlem, alle valgt for en 2-årig periode med applaus.



Som suppleanter blev genvalgt Mark Pallisgaard Hansen og Adam Westesson, herudover blev Sanne Smith og Heine Langhoff Larsen valgt, alle valgt for en 1-årig periode med applaus.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig som følgende:

Formand, Nana Lassenius Kramp	Bergthorasgade 26, 2. tv.	på valg i 2024
Næstformand, Simon N. Jakobsen	Bergthorasgade 32, 2. tv.	på valg i 2024
Kasserer, Mathias H. Petersen	Bergthorasgade 34, 1.	på valg i 2025
Pernille Aaboe Jensen	Bergthorasgade 26, 2. th.	på valg i 2025
Jonas Holm Villumsen	Bergthorasgade 14, st. th.	på valg i 2025
Zeynel Palamutcu	Halfdansgade 27, 4. tv.	på valg i 2024
Marie H. Partoft	Halfdansgade 15, 4. tv.	på valg i 2024

Som suppleanter:

Mark Pallisgaard Hansen	Halfdansgade 27, 5. th.	på valg i 2024
Adam Westesson	Bergthorasgade 36, 5. tv.	på valg i 2024
Sanne Smith	Halfdansgade 20, 4. th.	på valg i 2024
Heine Langhoff Larsen	Bergthorasgade 34, st.	på valg i 2024

Ad 8 Valg af administrator og revisor.

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som foreningens administrator.

Grant Thornton blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 9 Eventuelt:

Under eventuelt blev følgende nævnt:

- Bestyrelsen blev opfordrede til at genopsætte bænke ved Isafjordsgade 13. Hvilket bestyrelsen ville gå videre med.
- Der var nedsat en altan-gruppe. Ønskede øvrige andelshavere at deltage i arbejdet, kunne de kontakte bestyrelsen og blive sat i kontakt med gruppen.
- Vedrørende foreningens nye låse i de nye sikkerhedsdøre, ville bestyrelsen ville notere på foreningens hjemmeside i hvilke butikker, andelshavere kunne få kopieret deres lejlighedsnøgler.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.30.

-o0o-

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen, som kan ses på efterfølgende side.

Ovenstående referat er et beslutningsreferat og indeholder således kun et ekstrakt af det som blev nævnt på generalforsamlingen.

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."

Mathias Høegsberg Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ingolf

Serienummer: 3bf0ed8a-53aa-4df4-97aa-0b1c1c1f6e7c

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-06 08:29:17 UTC



Zeynel Palamutcu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ingolf

Serienummer: ac95ba84-228d-4c2a-9bdc-a4db0a2cbe81

IP: 87.116.xxx.xxx

2023-06-06 09:54:48 UTC



Pernille Aaboe Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ingolf

Serienummer: 7f1f9c03-dd5f-4f44-bfc0-87a501896aae

IP: 95.174.xxx.xxx

2023-06-06 19:24:53 UTC



Jonas Holm Villumsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ingolf

Serienummer: b32e2788-ed5f-4b97-b389-1fe35392423a

IP: 185.108.xxx.xxx

2023-06-06 08:47:44 UTC



Charlotte Rosenkilde

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:30819538

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-06-06 11:05:21 UTC



Nana Lassenius Kramp

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ingolf

Serienummer: fc5c0c57-2859-44dd-a080-a36f7f7bd324

IP: 185.108.xxx.xxx

2023-06-07 10:21:17 UTC



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 at 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 dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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."

Marie Horskær Partoft

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ingolf

Serienummer: PID:9208-2002-2-865677629799

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-07 11:23:45 UTC

NEM ID 

Simon Nikolai Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ingolf

Serienummer: 4181496a-4e9d-42ad-bdef-c3d5c0210b2b

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-07 14:48:10 UTC

Mit ID 

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfældet af at 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 dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Beboerforslag om at opnå fastfrysning af andelsværdien, samt fastsættelse af andelskronen

Formål:

At opnå fastfrysningen af andelsværdien som følge af Black Stone indgribet, således at andelsværdien igen bliver tidssvarende.

At fastsætte en andelskrone, der følger stigningen af andelsværdien, samtidig med at der opretholdes en ansvarlig og relevant reservebeholdning.

Konklusion:

Argументerne for fastfrysning af andelsværdien er ikke længere aktuelle og fastfrysningen bør opnås, således at andelskronen kan følge andelsværdien og genetablere en sund sammenhæng mellem fastsat og maksimal andelskroneværdi, samtidig med at foreningen opnår fuld udnyttelse af reservebeholdningen.

Begrundelse:

Beslutningen om at fastfrysse andelsværdien efter 2019 værdi (491.000.000 kr.) kom på baggrund af det såkaldte "Black Stone" indgreb, der kunne have direkte indvirkning på resultatet af en valuarvurdering. Tiden har efterfølgende vist, at vores andelsforenings værdi ikke har været påvirket i en grad, der har forårsaget et reelt værditab.

Tværtimod er andelsværdien steget siden vurderingen af 31. december 2019 fra

491.000.000 kr. til 550.800.000 kr. svarende til en stigning på 59.800.000 kr.

Ydermere har andelsværdien gennemlevet store samfundsmæssige omvæltninger. Såsom Corona-pandemien, krig og stigende inflation, der med rette skabte frygt for udviklingen, samt en ny vurderingsmand, der jf. bestyrelsen også kunne give anledning til bekymringer.

Vi kan altid inkorporere frygt for værditab med afsæt i et samfund og verden, hvor intet er sikkert, men faktum er at vi på et tidspunkt skal tage aktiv stilling til om fastfrysningen er relevant og skal opnås eller ej.

Risikoen ved at udskyde denne beslutning yderligere 1-2 år kan resultere i, at vi står med en maksimal andelskroneværdi på 63 til 65, hvis stigningen af andelsværdien fortsætter som hidtil. Dette vil i givet fald give en forventelig difference af den fastsatte andelskroneværdi og den maksimale andelskroneværdi på ca. 13. Denne udvikling vil afkræve en markant forøgelse af andelskronen for at imødegå andelens værdigstigning og skabe en sund sammenhæng mellem fastsat og maksimal andelskroneværdi.

Det må forventes at en direkte konsekvens ved at undlade at opnå fastfrysningen bliver, at andelshavere føler sig stavnsbundet og ikke ønsker at sælge før udsigten til værdigevinsten indfries. Dermed skabes en flaskehals for nye beboere og for eksisterende beboer, der ønsker at komme videre i deres tilværelse.

Bestyrelsen argumentere for at fastfrysningen først er relevant at opnås, når der ønskes en andelskroneværdi på over 53,15, men i tilfælde af at værdien sættes til 53,15 som forholdene er i dag, vil

reserven blive 0 kr. Altså gælder det at når andelsværdien går mod 53,13 vil reservebeholdningen gå mod nul, hvorfor det i høj grad er relevant at ophæve fastfrysningen før maksimal udnyttelse.

Forslag:

1. Der stilles forslag om ophævelse af fastfrysningen af værdiansættelsen fra 31. december 2019, således at værdiansættelsen følger valuarvurderingen, som for nuværende er på 550.800.000 kr.

2. Der stilles forslag om stigning i andelskronen. Forslaget er betinget af at forslag 1. vedtages. Der er opstillet tre separate underforslag (a-c). Der kan stemmes på en eller flere af forslagene herunder:
 - a. Andelskronen hæves fra 49 til 52 svarende til en værdi på (24.800×52) 1.289.600 kr. for en andel på 62 kvm.
Reserven: Afventer udregning fra CEJ/bestyrelsen.

 - b. Andelskronen hæves fra 49 til 53 svarende til en værdi på (24.800×53) 1.314.400 kr. for en andel på 62 kvm.
Reserven: Afventer udregning fra CEJ/bestyrelsen.

 - c. Andelskronen hæves fra 49 til 54 svarend til en værdi på (24.800×54) 1.339.200 kr. for en andel på 62 kvm.
Reserven: Afventer udregning fra CEJ/bestyrelsen.

Forslag om hund i AB Ingolf

Forslag om ændring til §13 Husorden (rev. 01.06.2021) for AB Ingolfs vedtægter rev. 22.04.2022 ved generalforsamling d.26.04.23.

Det følgende fremsættes grundet den stigende interesse for hund i foreningen og den generelle hundeinteresse på Islandsbrygge. Vi ser en stigende grad af familier, som ønsker hund i lejlighederne, hvorfor antallet af foreninger hvor dette bliver godkendt, bliver flere og flere. I vores forening betyder det både, at de ældre som skulle have haft lyst nu får mulighed for at få sig en ekstra ven i hverdagen. For familierne betyder det, at kernefamilien kan samles i lejlighederne. Generelt for foreningen betyder det mere livsglæde ikke mindst til foreningen men også for Islandsbrygge.

Hvorfor skal vi nu have den diskussion igen? Tiden ændrer sig, og der er også udskiftning i foreningen. Det vil give en mulighed for, at folk selv kan vurdere, hvordan de vil leve i deres lejlighed (om man vil have hund, kat, fisk eller ingen kæledyr). Nogle i foreningen oplever måske ensomhed eller psykiske problemer, hvor en hund faktisk kan gavne. Som det er nu, vil det alligevel være tilladt at få en førerhund eller en servicehund. Der opfordres til en åben dialog, hvor vi også viser tillid til, at hvis man vil have en hund, så vil man også sikre sig, at den (og ens naboyer) har det godt.

Hvor hunde er tilladte, er det et udtryk for, at beboerne generelt mere rummelige overfor hinanden. Der loves ikke, at alt bliver fryd og gammen, men det er et godt skridt på vejen, at være lydhøre overfor hinandens behov. For at imødekomme bestyrelsens bekymringer omkring escalations af konflikter, foreslår jeg, at hundeejerne også engagerer sig (evt. i en hundegruppe), og er meget opmærksomme på at tage snakke og samtaler med sine naboyer. Det samme gælder naboyer, som også meget gerne må række ud, så vi kan tage dialogen og undgå misforståelser.

Der ønskes på baggrund af ovenstående en ændring af §13 husorden. I det følgende fremstilles argumentation for, at hund bliver inkluderet fremover i foreningen:

- Hunden skal være i snor, når den befinner sig i/på ejendommens arealer.
- Man skal sørge for at samle op efter hundens efterlandskaber.
- Hunden må ikke overlades til personer, der ikke har fuld kontrol over den på ejendommens område.
- Hunden må ikke luftes på ejendommens fællesarealer.

- Hundens ejere skal sørge for, at hvis der bringes jord eller snavs ind i ejendommens opgang, at dette bliver rengjort.
- Hunden må ikke gå, tude eller hyle hyppigt eller langvarende. Herunder gælder almene støjregler således hunden.
 - Se mere under afsnittet om advarselsystemet.
- Hunden må ikke udvise aggressiv adfærd, hvorfor kamphunde ikke tillades.
 - AB Ingolf accepterer kun hunderacer, der er i overensstemmelse med Bekendtgørelse af lov om hunde; LBK nr 329 af 02/03/2021. (Se evt. www.retsinformation.dk)
 - Størrelsen på hunden må ikke overgå til store-hunde og skal godkendes af bestyrelsen.
- Hunden skal bære navneskilt med navn, adresse og telefonnummer på ejeren jf. §1 hundeloven.
- Hunden skal være registreret i dansk hunderegister.
- Der må maksimalt haves et husdyr pr. bolig (lejemål).
- Alle hundeejere skal inden tre måneder fra anskaffelsen af hund tilmelde sig et hvalpe- eller lydighedskursus, som hunden skal deltage i, og herefter skal der indenfor otte – 12 uger - som er det forvende kursusforløb – fremsendes til bestyrelsen eller hundeudvalg som dokumentation.
 - Ydermere skal man inden køb af hund have skriftlig tilladelse fra bestyrelsen, hvorefter indregistrering af hunden skal sendes til bestyrelsen eller evt. hundeudvalg således, at der er kontrol over antal hunde i foreningen. (Se nedenstående for indregistreringsblanket).
- Såfremt betingelser for ovenstående ikke overholdes, kan bestyrelsen give 3 advarsler til ejer, hvor ejer ved 4. advarsel er forpligtet til at bortskaffe hunden eller fraflytte andel / lejemål.
 - Se mere under afsnittet om advarselsystemet.
- Hvis der bor en beboer med lægeligt dokumenteret hundeallergi i opgangen, hvor der søges om hund, skal dette respekteres, og der kan ikke erhverves hund, medmindre der er skriftlig godkendelse fra denne beboer.
 - Tilflytter en beboer en opgang med hund, skal fraflyttende beboer sørge for at orientere om, at der er hund i opgangen, men at dette er godkendt, hvorfor den nye beboer ikke kan gøre krav på, at hunden skal fraflytte.

Forslaget er fremstillet af Simon Jakobsen & Nuggi Winther, BG 32

Indregistrering af hund i AB Ingolf

Dato:

Andelshavers navn:	
Adresse:	
Andelsnummer:	

Information på hund

Navn:	
Race:	
ID-nummer:	
Kendetegn:	
Køn:	
Fødselsdato:	
Anskaffelsesdato:	

Tilmelding af hundetræning

Navn på hundeskole/-klub og træningshold	
Tilmeldingsdato:	
Startdato:	
Slutdato:	

Advarselssystem

Advarselssystemet skal fungere som sikkerhed for andelshavere, som føler, at ejer af hund ikke overholder de gældende regler.

For at en advarsel kan udstedes fra bestyrelsen eller hundeudvalg, skal den klagende andelshaver lave en skriftlig henvendelse til bestyrelsen, hvori denne klage skal begrundes. Der ligges her vægt på dokumentation (billeder, video mm.), varighed samt præventiv dialog. Herefter er det op til bestyrelsen eller hundeudvalg, om hvorvidt der skal udstedes en advarsel.

Inden der gives en decideret advarsel, kan bestyrelsen tage kontakt til hundeejer for at høre dennes version af klagen. Der opfordres altid til, at parterne intern kan tale sammen om det givende problem. Der fremsættes under dette, at hundeejer maksimalt kan få 3 advarsler. Ved 4. advarsel er hundeejer forpligtet til at bortskaffe hunden eller fraflytte andel / lejemål.

Hvem har hund tilladt på i den gamle bydel på Islandsbrygge?

- AB Halfdan – Tilladt
- AB Egilshus – Ikke tilladt
- AB Saga G – Tilladt
- Ab Store Thorlakshus – Tilladt
- AB Njalsgade – Tilladt
- AB Njal – Tilladt
- AB Leif – Tilladt
- Boligselskabet Isafjord – tilladt
- AB – Gullfoss – ikke tilladt.
- AB – Gunløgs – tilladt.
- AB Berthorasgade – tilladt.
- AB Ingolf – Ikke tilladt endnu.

9/12

Vedtægtsændring om fortrinsret til køb af lejlighed

Forslag om, at vores børn får mulighed for at købe lejlighed i foreningen som andre interne andelshavere.

Skal dine børn have mulighed for at købe en lejlighed i vores andelsforening – på lige fod med andre interne andelshavere? På sidste generalforsamling blev dét foreslået. Vi fremsætter forslaget igen – dog i revideret form.

BAGGRUND

Før en lejlighed sættes til eksternt salg i vores andelsforening, har vi beboere altid 14 dages fortrinsret til at byde ind på den. Den andelshaver, der har størst anciennitet, får lov at købe den. Dette kan bruges, hvis man ønsker en anden lejlighed i foreni ngen.

FORSLAG

Vi foreslår, at vores børn (når de er fyldt 18 år og uagtet bopæl) også skal have denne fortrinsret til køb af lejlighed – på lige fod med andre andelshavere. Dog tilbydes børn først lejlighed, hvis ikke andre interne andelshavere ønsker en lejlighed.

HVILKE BØRN?

Vi definerer børn som "biologisk/adopteret" ift. andelshaver. Med denne formulering omfattes også børn, der ikke har bopæl i foreningen (dette blev efterspurgt på den seneste generalforsamling).

Placing

Under §14 foreslås nyt afsnit tilføjet som litra c. Nuværende litra c ændres derfor til litra d. Tilføjelser og ændringer er skrevet med **rødt**.

TEKST FORESLÅS ÆNDRET TIL:

§ 14

Stk. 1.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2.

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje eller til søskende, ved brytning, eller til en person, der i mindst 2 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

b) Andre andelshavere, der efter bestyrelsens anvisninger tilbydes en lejlighed.

Anciennitet beregnes fra indflytningstidspunktet i den bolig, som andelshaveren har brugsret til, på det tidspunkt lejligheden tilbydes medlemmerne.

Såfremt andelshaveren flytter internt i foreningen, og benytter sin anciennitet til at få den nye lejlighed, skal den fraflyttende lejlighed først udbydes til andre andelshavere.

c) **Andre andelshaveres børn, der efter bestyrelsens anvisninger tilbydes en lejlighed.**

Børn er berettiget til at overtage andel og lejlighed når: 1) Barnet er myndigt, 2) Barnet er biologisk/adopteret barn af andelshaver, 3) Andelshaver har været andelshaver i mindst to år, 4) Lejligheden ikke overstiger 62 km^2 , 5) Barnet ikke er ældre end 26 år.

Er flere børn interesseret i samme andel og lejlighed, vil det være det ældste barn, som har fortrinsret til at købe.

d) Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at tilbyde lejligheden til andelshaverne i henhold til stk. b) inden seks uger fra det tidspunkt, hvor overdragelsessummen er opgjort og godkendt af den fraflyttende andelshaver, jf. §§ 15 og 16.

Begrundelser for formuleringer

1) Barnet er myndigt

Begrundelse: Man skal være fyldt 18 år for at kunne søge om en andel og lejlighed.

2) Barnet er biologisk/adopteret barn af andelshaver

Begrundelse: For at blive betragtet som *barn af andelshaver*, skal man, juridisk set, være biologisk/adopteret ift. en andelshaver.

4) Lejligheden ikke overstiger 62 km^2

Begrundelse: I stedet for at anvende betegnelsen *2-værelses*, anvender vi et maksimalt antal kvadratmeter, lejligheden må være (afhængig af altan er de mindste lejligheder i foreningen 59 m^2 og 62 km^2), da der også findes store 2-værelses lejligheder på 70m^2 . Samtidig undgår vi eventuelle fortolkninger, hvis fx en oprindelig 3-værelses er bygget om til en 2-værelses.

5) Barnet ikke er ældre end 26 år

Begrundelse: Hvis vi gør brug af, at børn ikke må være fraflyttet foreningen for at få en lejlighed, afskriver vi de børn, som har forældre i foreningen, men ikke selv bor her. For ikke at udelukke disse børn, er der i stedet foreslået en maksimal alder, børn må have, for stadig at blive betragtet som *børn*. Aldersgrænsen på 26 år er taget med udgangspunkt i fx SAS' og DSB's definition af, hvor længe man er ung.

Er flere børn interesseret i samme andel og lejlighed, vil det være det ældste barn, som har fortrinsret til at købe.

Begrundelse: For det første vil det koste en del at have en venteliste hos CEJ. For det andet kan det være omstændigt at lave en retfærdig venteliste med, hvem som har højest anciennitet til at få en lejlighed – er det fx i forhold til antal år på bopælen, er det først til mølle-princippet eller forældrenes anciennitet? Derfor foreslås det forsimplet ved, at det er det ældste barn, som har fortrinsretten.

Forslagsstillere:

Lea Klæstrup Andersen
Aksel Karlsson

Kære Bestyrelse (og Generalforsamling)

Jeg er desværre forhindret til dette års generalforsamling. Derfor håber jeg I vil præsentere nedenstående 2 forslag på mine vegne:

1) Sammenlægning af lejligheder.

I den tid vi har boet i AB Ingolf, har vi mødt flere der har fået et barn mens de boede i deres 2-værelsес lejlighed, og som tilsyneladende har haft svært ved at finde en større lejlighed i foreningen.

Jeg ved ikke rigtig meget om hvad andre foreninger tillader i forhold til sammenlægninger o.a., men jeg har en fornemmelse af, at der godt kunne være brug for lidt flere større lejligheder. Der er jo ikke sammenlægningspligt, så jeg tænker ikke at det skader at tillade flere sammenlægninger. Så er muligheden til stede, hvis det bliver aktuelt.

Derfor stiller jeg forslag om at sammenlægningsprocenten sættes til 50%.

2) Airb'n'b

Det andet forslag er i forhold til korttidsudlejning via airb'n'b o.a. Kort fortalt har jeg svært ved at forstå, hvorfor AB Ingolf ikke følger de gældende nationale regler der hedder 70 dage om året. I min optik er det en restriktiv, men også passende, særregel der er indført i Danmark.

Skal jeg motivere ovenstående, så kan min kone og jeg ikke leje ud mere via airb'n'b i 2023 qua de gældende regler. På airb'n'b har vi åbnet for reservationer i sommerferien 2023. På 2 dage fik vi 5 reservationer (på tilsammen 26 dage ud af 30 mulige), og vi har derfor måtte sige nej til andre forespørgsler.

Dem der lejer vores lejlighed er uden undtagelser børnefamilier. Det ærger mig, at jeg nu skal sige nej til en familie fra Bjerringbro med to børn, der gerne ville holde familiens sommerferie i København. Hvad skulle der ske ved at de boede 5 dage i vores lejlighed?

Helt overordnet, har jeg svært ved at finde ét eneste godt argument for at bibeholde de regler vi har. Jeg har hørt en del, i min optik, dårlige argumenter, som f.eks. at der bliver støj i opgangene fordi turister går ud og ind når de skal se byen, og at rullekufferter tilsyneladende slider ekstraordinært på gulvet i opgangene.

Men jeg mangler det gode argument for, hvorfor vi som andelshavere, ikke skal kunne leje vores lejligheder ud når vi selv er ude at rejse e.lign. Hvis man har lyst.

For vores familie har det også en økonomiske betydning i forhold til budgettet og feriemulighederne.

Derfor stiller jeg følgende 3 forslag:

1) Vi følger ganske enkelt de regler der allerede regler findes på området, og tillader korttidsudlejning f.eks. via airb'n'b i 70 dage om året. Hermed følger vi de samme regler, der i udgangspunktet er gældende i resten af landet.

2) Det lidt mere restriktive forslag går på at vi tillader korttidsudlejning f.eks. via airb'n'b i 8 uger om året, og maksimalt 12 gange.

3) Sidste forslag er det man kunne kalde et "forsigtigt kompromis", og forslaget går på, at vi tillader korttidsudlejning i 6 uger om året af maksimalt 10 gange.

God generalforsamling.

Mvh
Jacob (og Mari-Anne)
Bergthorasgade 18 2. sal