



Referat af ordinær generalforsamling 2025
i Ejerforeningen Islandsgade 10-12
Afholdt den 1. maj 2025 kl. 16.30 hos ProDomus

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent.**
2. **Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**
3. **Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**
4. **Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**
5. **Indkomne forslag.**
6. **Forelæggelse af budget til godkendelse.**
7. **Valg af formand for bestyrelsen i lige år.**
Formand Knud Larsen er ikke på valg.
8. **Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**
Kenni Boddum og Emilie Stephansen er på valg.
9. **Valg af suppleanter til bestyrelsen.**
10. **Valg af revisor.**
11. **Valg af have- og festudvalg.**
12. **Eventuelt.**

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et uddrag, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Formanden fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.
Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Anne Gregor Andersen, ProDomus, blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt.

I alt var 12 lejligheder (heraf 5 ved fuldmagt) ud af 20 lejligheder i foreningen repræsenteret på generalforsamlingen med et samlet fordelingstal på 5.920 ud af 10.000.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

Der var ingen indvendinger til formalias overholdelse.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning – hermed indføjjet i referatet:

1. *Vi startede året med en ekstraordinær generalforsamling 8. februar: Det vedtages at bruge op til 165 tkr til fjernelse af gl. varmtvandsbeholder (inkl asbest) og udskifte den med en varmeveksler. Det blev gennemført i slutningen af maj / begyndelsen juni til en samlet pris på 152 tkr.*
2. *En tagsten rutsjede ned i tagrenden. TL + en stor kran fik den lagt på plads, 4 tkr*
3. *I forbindelse med den ordinære generalforsamling var der stillet forslag om mulighed for at holde generalforsamling online. Det blev endelig vedtaget på en ekstraordinær GF 6. juni (men er endnu ikke tinglyst)*
4. *Det gamle coax-baserede fællesantenne+internet er udskiftet med lysleder/fiber (u/omk for foreningen)*
5. *I 2023 fik vi monteret elektronisk fjernaflæsning af varmeforbrug: Det har givet lidt overraskelser hos nogle (jeg er bekendt med én lejlighed, hvor der har været en voldsom stigning, men det er der fundet en plausibel forklaring på). I praksis må aflæsningen forventes at afspejle det reelle forbrug bedre. Både det samlede forbrug (opgjort af VarmeForsyningen, ikke VarmeKontrol) og prisen pr kWh er steget fra 2022/23 til 2023/24.*
 - a. *Man kan få mdl. opgørelse fra VarmeKontrol på mail*
6. *FYI: Ejerlavet har i begyndelsen af året endelig fået udskiftet det gamle, rådne mirabelletræ bagerst i haven (u/omk for ejerforeningen)*
7. *Alle E/F's udendørs skot-lamper er skiftet til LED*

Der var et enkelt spørgsmål til beretningens punkt om varmeforbruget. En ejer fik løbende beskeder om højere varmeforbrug en sædvanligt, og var interesseret i at høre om flere stod i samme situation, og hvad forklaringen i så fald kunne være.

Der var flere, der modtog månedlige opgørelser med både lavere og højere forbrug, men ingen oplevede væsentligt højere forbrug.

Beretningen blev taget til efterretning uden yderligere spørgsmål/bemærkninger.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten og kommenterede kort på afvigelserne i posterne i resultatopgørelsen i forhold til det vedtagne budget.

Herefter gennemgik dirigenten posterne i balancen.

Årsrapporten, inkl. resultatdisponeringen, blev godkendt.

Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan

Der er ikke udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Der er ikke planlagt større vedligeholdelsesarbejder.

Ad. 5. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

Ad 6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som udviste en mindre stigning i fællesudgifterne på i alt 7.000 kr. årligt fra i alt 229.000 kr. til 236.000 kr. (betalinger til hensættelse på årligt 31.000 kr. og vaskeri 6.000 kr. herudover).

Budgettet blev enstemmigt vedtaget og med en stigning i fællesudgifterne.

Reguleringen i fællesudgifterne opkræves den 01.07.2025 og med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.2025.

Ad 7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Knud Larsen var ikke på valg.

Ad 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Kenni Boddum og Emile Stephansen var på valg.

Kenni Boddum var villig til genvalg og blev valgt for 2 år.

Herudover stillede Selin Tas op til bestyrelsen og blev ligeledes valgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesformand Knud Larsen	(nr. 10, 1. tv.)	på valg i 2026
Niklas Petersen	(nr. 12, 3. tv.)	på valg i 2026
Kenni Boddum	(nr. 10, 4. tv.)	på valg i 2027
Selin Tas	(nr. 12, st. th.)	på valg i 2027

Ad 9. Valg af suppleanter

Følgende suppleanter blev valgt:

1. suppleant: Thomas Schultz	(nr. 10, 1. th.)	på valg i 2026
2. suppleant: Lasse Fuglsang Larsen	(nr. 10, 2. tv.)	på valg i 2026

Ad 10. Valg af revisor

Kenneth Nissen Frøkjær (nr. 10, 3. th.) blev genvalgt.

Ad 11. Valg af have- og festudvalg

Følgende blev valgt:

Carsten Krogh	(nr. 10, st. th.)
Anders Esbjerg	(nr. 12, 2. th.)
Niklas Petersen	(nr. 12, 3. tv.)

Ad 12. Eventuelt

1) Vedtægtsændring vedrørende valgbarhed til bestyrelsen.

Jf. vedtægternes § 8, er det kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/-samlevende og myndige husstandsmedlemmer, der er valgbare som formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Da det ikke altid er nemt at finde medlemmer, der ønsker at påtage sig det frivillige hverv, var der på generalforsamlingen opbakning til, at der i vedtægternes § 8 åbnes op for, at også ejers lejer kan vælges til bestyrelsen eller som suppleant - baseret på en fuldmagt (der kan tilbagekaldes), jf. også normalvedtægtsens § 14, stk. 4. Dog således at der højst kan vælges to lejere som medlemmer til bestyrelsen, og formand (og næstformand) skal altid være en ejerlejlighedsejer, da formandens (el. næstformandens) stemme er afgørende ved stemmelighed på bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen arbejder videre med dette. Det aftaltes, at Thomas Schultz udarbejder forslaget om vedtægtsændringen, der skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling (samt eventuel fornyet ekstraordinær generalforsamling) med kvalificeret flertal efter antal og fordelingstal.

Udgifterne til denne vedtægtsændring, ekstraordinær(e) generalforsamling(er) og tinglysningsekspedition, afholdes af ejerforeningen. Der spares dog en tinglysningsafgift ved tinglysning af vedtægtsændringen samtidig med ProDomus' tinglysning af det vedtaget tillæg til vedtægterne om muligheden for afholdelse af elektroniske generalforsamlinger, jf. nedenfor.

2) Tinglysning af tillæg til vedtægterne om elektroniske generalforsamlinger.

Til brug i forbindelse med tinglysning af det vedtaget tillæg til vedtægterne om online generalforsamlinger, vil ProDomus indhente cpr-nr. på ejerne, idet samtlige ejere er påtaleberettiget, jf. vedtægterne. Når oplysningerne er indhentet, sender ProDomus tinglysningssagen til ekspedition hos Adv.fa. Vingaardshus. Ejerne vil senere modtage et link om tillæggets underskrift.

Thomas Schultz mente, det var muligt at tinglyse sådanne tillæg alene med bestyrelsens tiltrædelse af tinglysningsdokumentet på vegne samtlige ejere, forudsat bestyrelsen var bemyndiget hertil i henhold til forslaget.

ProDomus arbejder videre med denne mulighed (da det vedtaget forslag netop indeholder denne bemyndigelse) og afventer således indsamling af cpr-nre., indtil ProDomus' afklaring af dette med Vingaardshus.

3) Trappevask

Anders Esbjerg foreslog, at trappevaskordningen blev genindført, således foreningen sparer udgifterne til ejendomsservicefirmaet, og i stedet udføres trappevasken af beboerne på skift.

Der var forskellige holdninger til dette, idet trappevaskordningen i sin tid blev bortskaffet, fordi beboerne ikke vaskede trapperne, og rengøringsniveauet var lavt. Bestyrelsen overvejer forslaget.
En beslutning om dette vil skulle træffes på en generalforsamling.

4) **A'conto varmebidrag**

Hugo Knudsen havde spørgsmål til sit a'conto varmebidrag og varmeafregning tilbage i tid, som ProDomus drøfter med Hugo uden for generalforsamlingen.

ProDomus oplyste, at a'conto bidrag hvert år reguleres op eller ned i forhold til tidligere års forbrugsopgørelse.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 17.45.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med MitID af formanden og dirigenten. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Anne Gregor Andersen

Dirigent

På vegne af: ProDomus

Serienummer: 69e8a209-9a0c-47eb-9f85-91ac441b21bf

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-05-04 18:56:27 UTC



Knud Larsen

Formand

På vegne af: E/F Islandsgade 10-12

Serienummer: 270a322c-e492-4964-ae13-1262c9f3b3a4

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-05-05 17:25:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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