

Ekstraordinær generalforsamling i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a. onsdag den 3. maj 2017 kl. 18.45

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
3. Behandling af forslag fra bestyrelsen:
Ændring af vedtægternes §14 vedr. vurdering af lejlighed ved overdragelse.
Der henvises til indkaldelsen til den ordinære generalforsamling 29. marts 2017 for en mere uddybende beskrivelse.
Ved den ordinære generalforsamling blev det samlede forslag 1 (1.1 og 1.2) vedtaget i sin helhed, men pga. at der ikke var et tilstrækkeligt antal andelshavere repræsenteret på denne generalforsamling, kunne forslaget ikke endelig vedtages. Af den årsag er der indkaldt til denne ekstraordinære generalforsamling.
4. Eventuelt

Referat:

1. Bestyrelsesmedlem, Morten Holst Jensen, bød velkommen.

2. Formand Peter K. Larsen blev valgt som dirigent, og Jari L. Jensen som referent. Stemmetællere ville blive valgt, hvis der blev et behov for det.
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til foreningens vedtægter. Mødt var 13 andelshavere og 2 havde medbragt fuldmagter. I alt var 15 andelshavere repræsenteret. Da aftenens forslag var en vedtægtsændring, skulle min. 3/4 af de repræsenterede andelshavere (dvs. min. 12) stemme for forslaget, for at det kunne vedtages.

3. Bestyrelsen motiverede forslaget og henviste til behandlingen af forslaget på den ordinære generalforsamling 29. marts 2017.

Ea Strandby, lejl. 88, udtrykte sin bekymring omkring forslag 1.1, hvor der i forslaget til ny formulering af vedtægternes §14.6 står "Bestyrelsen skal godkende værdiansættelsen og kan korrigere denne i forhold til foreningens retningslinjer". Ea Strandby fandt det særligt problematisk, at bestyrelsen får mandat til at korrigere i en vurderingsrapport, hvilket hun ikke fandt nødvendigt. Dels fremgår det ikke, hvilke retningslinjer der henvises til, dels kunne en korrektion måske være unødvendig ansvarspådragende for bestyrelsen. Ea Strandby og andre fremmødte mente, at denne formulering var i modstrid med begrundelsen for forslaget. Meningen med forslaget skulle være, at gøre vurderingsrapporterne ensartede og uden grund til korrektioner. Hvis en rapport ikke var udført korrekt, så skulle den returneres til vurderingsspecialisten, så den kunne laves korrekt.

Ea Strandby anførte endvidere, at §14 i øvrigt allerede beskrev, hvorledes en værdiansættelse skal foretages – og at der i vedtægterne ligeledes er anført, hvordan sælger og køber kan klage over en værdiansættelse. På den baggrund burde der ikke stemmes for forslaget.

Safraz Salim, lejl. 55, anførte, at vurderingsspecialisten jo skulle instrueres i foreningens retningslinjer, så der var taget højde for dette i rapporterne – og derved var der ingen grund til korrektioner.

Marianne Bjerborg, lejl. 49, var enig i, at der ikke burde være nogen årsag til korrektioner i vurderingsrapporterne, da vurderingsspecialisten skulle lave denne ud fra de regler og retningslinjer, som var udstukket fra foreningen – og at man så skulle bede vurderingsspecialisten ændre evt. fejl i rapporten i stedet for, at bestyrelsen skulle korrigere. Det ville selvfølgelig give en forsinkelse af sagen, hvilket man så må acceptere.

Bestyrelsen begrundede muligheden for at kunne korrigere i vurderingsrapporter med, at der ofte var medtaget poster, som der her i foreningen gennem mange år var opbygget en kutyme for ikke at medtage i værdiansættelse af forbedringer og mangler i lejlighederne. Dermed mente man ikke, at tilladelsen til at korrigere var særlig indgribende. Som eksempel blev nævnt døre inde i lejlighederne, hvor mange har haft disse stående i kælderrum, hvor de blev ødelagte af oversvømmelse efter skybrud. Det blev derfor besluttet, at der kun er krav om, at der skal være dør til wc-rum indvendigt i lejlighederne. Mange vurderingsrapporter indeholder manglende døre, som et fradrag i lejlighedens værdi, hvilket således blev korrigeret af bestyrelsen.

Bestyrelsen anførte desuden, at forslaget om at kunne korrigere blot var en videreførelse af, hvad der rent praktisk sker i dag, og at hensigten med at anvende faste vurderingsspecialister er, at der på sigt selvfølgelig ikke længere ville være behov for at korrigere – og at man derfor kunne fjerne denne passus i vedtægten ved en senere lejlighed. Forslaget var desuden heller ikke tænkt som, at korrektionsmuligheden kunne komme andelshavere til skade eller kunne misbruges af bestyrelsen. Bestyrelsen var enig i klagemuligheden, og enig i, at der snarest muligt skulle udarbejdes klare retningslinjer for vedligeholdelsesarbejde i lejlighederne og hvilke særlige retningslinjer der gælder ved værdiansættelse af forbedringer og mangler ved overdragelse af vore lejligheder. Disse retningslinjer skal gøres offentlig på foreningens hjemmeside samt udleveres til både nuværende og kommende andelshavere.

De fremmødte på generalforsamlingen udtrykte samstemmende enighed i, at forslaget om faste vurderingsspecialister overordnet var en god ide, så der kunne komme en ensretning i vurderingsrapporterne.

Dirigenten igangsatte afstemning om forslaget. På den ordinære generalforsamling var forslaget blev stemt igennem i sin helhed trods opdelingen i 2 dele. Derfor ville det ske efter samme princip på denne ekstraordinære generalforsamling. Dirigenten mindede om, at der i henhold til vedtægterne skulle være min. 12 stemmer for forslaget, før end det kunne vedtages.

Resultatet af afstemningen om hele forslag 1 (1.1 og 1.2) blev:

8 stemmer for
3 stemmer blankt
4 stemmer imod

Da forslaget således ikke kunne vedtages i sin helhed, skred forsamlingen til afstemning om de to delforslag hver for sig.

Resultatet af afstemningen om forslag 1.1 blev:

8 stemmer for
3 stemmer blankt
4 stemmer imod

Forslag 1.1 blev således IKKE vedtaget.

Resultatet af afstemningen om forslag 1.2 blev:
15 stemmer for

Forslag 1.2 blev således enstemmigt vedtaget. Bestemmelsen er således trådt i kraft og vil blive indført i foreningens vedtægter snarest.

Bestyrelsen tog resultatet af afstemningerne til efterretning og forventer at genfremsætte forslag 1.1 i korrigeret version ved en kommende generalforsamling.

Da der herskede tvivl om fremgangsmåden for afstemningen – at der først stemtes om hele forslaget og dernæst delforslagene 1.1 og 1.2 hver for sig – så har bestyrelsen efterfølgende kontaktet ABF, som i en mail har bekræftet at reglerne er fulgt – og afstemningerne er derfor gyldige. Hvis der er andelshavere, som ønsker at se korrespondancen med ABF, så er man velkommen til at kontakte bestyrelsen.

4. Safras Salim, lejl. 55, spurgte, hvorfor man ikke kunne få skrevet sit barn på andelsbeviset uden, at der skulle foretages en overdragelse med lejlighedsvurdering m.v.

Bestyrelsen forklarede, at man følger ABF's (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) anbefalinger (indført i vedtægternes §6.2). ABF anbefaler klart, at der ved enhver ændring af andelshavere skal ske en overdragelsesforretning – bortset fra ved andelshavers dødsfald, hvor efterlevende ægtefælle eller samlever kan indtræde som andelshaver uden en overdragelsesforretning jf. vedtægternes §17.

Dirigenten takkede de fremmødte for god ro og orden – og generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.20.

Nærværende referat godkendes hermed.

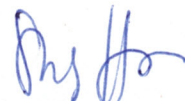
Islands Brygge, den 5. juni 2017


Peter K. Larsen
Dirigent

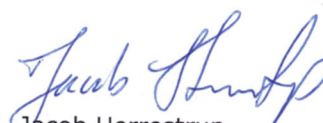
Bestyrelsen:


Peter K. Larsen


Morten Holst Jensen


Sus Hartung


Julie Bay Wedeby


Jacob Herrestrup