

Ekstraordinær generalforsamling i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a. onsdag den 30. august 2017 kl. 19.00

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
3. Behandling af forslag fra bestyrelsen:
 - Der afsættes 1.443.000 kr. inkl. moms til udbedring af skader og fornyelse vores kloak- og spildevandsrørssystem. Beløbet dækker betaling til entreprenør, Peder Skotte ApS, i henhold til tilbud.
 - Der afsættes 103.000 kr. inkl. moms til betaling for tilsyn og godkendelse v/Rambøll
 - Der afsættes 232.000 kr. inkl. moms (15%) til uforudsete omkostninger
 - Der afsættes 50.000 kr. inkl. moms til andre omkostninger (fx garantistillelse, forsikringspræmie, el- og vandforbrug m.v.)
4. Eventuelt

Referat:

1. Foreningens formand, Peter K. Larsen, bød velkommen til de fremmødte. Herunder velkommen til Peder Skotte fra firmaet Peder Skotte ApS som var inviteret af bestyrelsen til at deltage og besvare tekniske spørgsmål i relation til forslaget, som skulle behandles. Bestyrelsen foreslår Marianne Bjerborg som dirigent.

2. Marianne Bjerborg blev valgt som dirigent, og Jari L. Jensen som referent. Som stemmetællere blev valgt Mette Rilstoft og Jesper Byron.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til foreningens vedtægter. Mødt var 24 andelshavere og 8 havde medbragt fuldmagter. I alt var 32 andelshavere repræsenteret. Aftenens forslag fra bestyrelsen kunne vedtages med simpelt flertal.

3. Bestyrelsen v/Sus Hartung gennemgik kort forslaget og baggrunden herfor, som det også er beskrevet i indkaldelsen. Herefter blev der åbnet for spørgsmål fra de fremmødte, som blev besvaret af bestyrelsen (B) og Peder Skotte (PS):

Hvilke gener kan vi forvente, når projektet sættes i gang?

PS: Der opsættes toiletvogne, som kan anvendes, når vi midlertidig må lukke for brugen af toiletter i opgangene. Det vil dog være således, at vi tilkobler kloakeringen hver dag efter endt arbejdstid ca. kl. 16, så alle kan benytte egne toiletter, eget bad m.v. om aftenen og indtil næste arbejdsdag morgen ca. kl. 7.30. De berørte opgange varsles naturligvis i god tid.

Hvad er tidshorizonten for projektet?

PS: Først skal der skrives kontrakt og så laves en tidsplan i samarbejde med Rambøll. Vi kan sikkert starte op engang i slutningen af november. Mit estimat er, at arbejdet vil strække sig over ca. 8-9 uger, hvis vi ikke løber ind i noget særligt uforventet. Der skal komme meget nedbør, før end det kan forsinke processen.

B: Det er bestyrelsens mening, at det skal sættes i gang hurtigst muligt. Men der skal lige bruges lidt tid på at kontrakten m.v. på plads.

Er det interne afløbssystem (afløb fra kældrene, vaskekældre, varmecentralerne m.v.) med i projektet?
B/PS: Nej, det aktuelle projekt omfatter som udgangspunkt kun det udvendige system, som dækker de 2 hovedledninger i begge sider af gården samt rørene ind i bygningen til hver opgang/faldstammerne.

Er I klar over, at der ligger jernbeton under asfalten i gården? Det kan måske forsinke processen.
PS: Jeg kender ikke til det. Størstedelen af renoveringen foregår ved strømpeforing, hvor der laves forholdsvis små udgravninger, så det burde ikke få nogen indflydelse.
B: Det er oplyst overfor Rambøll, at det er tilfældet, men åbenbart ikke i nævnt i udbudsmaterialet.

Vil udgiften blive bogført som vedligeholdelse eller forbedring? I budgettet for 2017 er det anført som en vedligeholdelse, men det kunne med fordel bogføres som en forbedring.
Jari, bogholder: Som udgangspunkt bogføres det som en forbedring.

Kan der være noget 'asbestarbejde' i dette projekt?
PS: Nej. Der er ikke asbest i/ved rørene.

Hvordan finansieres projektet?
Jari, bogholder: Det er en del af vedligeholdelsesplanen, som blev forelagt ved generalforsamlingen i marts. I forhold til den estimerede udgift i vedligeholdelsesplanen, så indeholder dette forslag en merudgift på max. 165.500 kr. Det er relativt beskedent og giver ikke anledning til at ændre ved den på generalforsamlingen fremlagte finansieringsplan, der bl.a. indeholder forslag til en mindre årlig huslejestigning. Planen fremlægges hvert år til godkendelse på den ordinære generalforsamling.

Har man overvejet at vælge en anden rådgiver end Rambøll, nu de har 'glemt' at nævne jernbetonen i udbudsmaterialet?
B: Nej, vi har fundet det mest effektivt og forsvarligt at anvende Rambøll, som nu har godt kendskab til projektet. En ny rådgiver ville skulle bruge en del tid på at sætte sig ind i projektet – herunder de mange optagelser fra TV-inspektionen.

Hvorledes genetableres de steder, hvor der graves op i gården?
PS: Den eksisterende overflade reetableres. Hvor der i dag er asfalt, vil der også være asfalt efter afslutning af projektet.
B: Vi havde overvejet, om vi skulle se på at udvide området med belægningen af fliser i gården, nu hvor der alligevel skal graves. Men det ville blive for omfattende at inddrage i projektet – og desuden så graves der ikke så meget, at det rigtig ville give mening at udvide projektet med dette.

Hvornår kan vi forvente larm fra maskiner m.v.? Vi har en god tradition for, at det først er fra kl. 8.
PS: Vi møder ind kl. 7, men forventer ikke at anvende larmende maskiner før tidligst kl. 7.30. Vi vil selvfølgelig tage alt det hensyn, som er muligt, så vi larmer mest midt på dagen, hvor mange ikke er hjemme.

Hvad vil konsekvensen være, hvis vi ikke vedtager dette projekt?
B: Så vil vi skulle punkt-renovere i de næste år. Umiddelbart en noget dyrere og mere generende løsning.

Hjælper projektet på afledning af regnvand?
PS: Der tilføjes ikke større kapacitet i rørene, men derimod en bedre gennemstrømning, så det burde afhjælpe. Derudover så skaber tætte rør også mindre fugt i kældrene, da der lige nu trænger vand ud i jorden op mod kældervæggene – og dermed videre ind i væggene.

Kunne det indvendige rørsystem ikke også trænge til renovering?

Claus, varmemester: Det værste problem er vores pumpebrønde, som ligger i hver ende af gården. Et stort ønske er at få ændret rørføringen herfra, så vandet ledes bedre og mere direkte over i det udvendige rørsystem.

Hvad er proceduren, hvis det vedtagne budget overskrides?

B: Så indkaldes der straks til en ny generalforsamling, hvor beslutning om projektet videreførelse tages.

Dirigenten igangsatte afstemning om forslaget. Ingen ville stemme imod, og ingen ville stemme blankt.

Forslaget blev således enstemmigt vedtaget.

4. Det henstilles til bestyrelsen, at man får fremskaffet information om pris og nødvendigheden af en renovering af det indvendige rørsystem – herunder pumpebrøndene.

Bestyrelsen lovede at holde beboerne tæt orienteret om fremdriften i projektet. Det vil dog være entreprenøren, som vil varsle arbejdet og den midlertidige lukning for anvendelse af afløbene i de enkelte opgange.

Dirigenten takkede de fremmødte for god ro og orden – og generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19.41.

Nærværende referat godkendes hermed.

Islands Brygge, den 31. august 2017



Marianne Bjerborg
Dirigent

Bestyrelsen:



Peter K. Larsen



Peter Buch Hansen



Sus Hartung



Julie Bay Wedebye



Jacob Herrestrup