

Islands Brygge, 25. februar 2016

**Kære andelshaver**

Her er indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling 2016. Vedlagt er alt materialet, der skal benyttes til generalforsamlingen. Årsregnskab og budget vil blive delt ud senere, da de endnu ikke er endeligt på plads.

Traditionen tro er foreningen vært med en kop kaffe/the, isvand og kage.

Adgangskort med lejlighedsnummer skal medbringes og afleveres ved indgangen, mod udlevering af stemmeseddel.

Vel mødt til generalforsamlingen:

**Onsdag d. 16. marts 2016 kl. 19.00,  
Den store Sal, Kulturhuset Islands Brygge (K-I-B),  
Islands Brygge 18, 2300 København S**

Med venlig hilsen  
Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

Bestyrelsen

Vedlagt:

- Adgangskort
- Dagsorden
- Bestyrelsens beretning
- Forslag 1: Flytning af nedløb fra de øverste tagrender ind mod gården
- Forslag 2: Opsætning af røg- og brandalarmer
- Forslag 3: Reparation af kloak- og spildevandsrør
- Forslag 4: Vedligeholdelsesplan
- Forslag 5: Fællesværkstedet under Njalsgade 28A
- Forslag 6: Gårdudvalg
- Forslag 7: Forlængelse af altanudvalgets arbejde
- Forslag 8: Forslag om vedtægtsændringer

# Ordinær generalforsamling

## i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

### onsdag den 16. marts 2016, kl. 19.00

#### Dagsorden:

- 1) Velkomst
- 2) Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
- 3) Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år.
- 4) Kort orientering fra udvalgene om arbejdet siden sidste ordinære generalforsamling: altanudvalg, gårdudvalg, vedtægtsudvalg og vedligeholdelsesgruppe (max. 5 min. per udvalg).
- 5) Oplæsning af revisionsprotokollen.
- 6) Forelæggelse af det reviderede regnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning. Godkendelse af det reviderede regnskab og værdiansættelsen (andelskroneværdien) samt beslutning om anvendelse af årets resultat.
- 7) Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 8) Indkomne forslag.
  - Forslag 1: Flytning af nedløb fra de øverste tagrender ind mod gården
  - Forslag 2: Opsætning af røg- og brandalarmer
  - Forslag 3: Reparation af kloak- og spildevandsrør
  - Forslag 4: Vedligeholdelsesplan
  - Forslag 5: Fællesværkstedet under Njalsgade 28A
  - Forslag 6: Gårdudvalg
  - Forslag 7: Forlængelse af altanudvalgets arbejde
  - Forslag 8: Forslag om vedtægtsændringer
- 9) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.
  - Bestyrelsesmedlemmer skal vælges til ny bestyrelse. På valg er:  
Peter Kjeldgaard Larsen (modtager genvalg)  
Julie Bay Wedebye (modtager genvalg)  
Ledig plads
  - Valg af 2 suppleanter
  - Fastsættelse af bestyrelseshonorar.
- 10) Valg af revisor
- 11) Ekstraordinære bevillinger
- 12) Eventuelt

## Bestyrelsens beretning 2015/2016

B/S Isafjord er ved at være en ældre ejendom. Er man fra 1926, er det ok at føle sig lidt slidt. Men selvom det knager kan man godt være i fin form.

Tilstandsmæssigt - efter en TV-inspektion af vores kloakrør i undergrunden, er det konstateret at de godt kan bruge en kærlig hånd. Alderen taget i betragtning, er rørene sunde og pæne. De trænger "bare" til en opgradering, så de ikke forsvinder helt. Vedligeholdelsesudvalget har, ifm. med planlægning af kommende vedligeholdelsesopgaver, fået udført en fugtundersøgelse af kælderen. Den viser at udluftningen skal forbedres. Både løsning af fugt i kælder og sikring af kloakrør er noget, vi skal tage stilling til på generalforsamlingen 2016.

Økonomisk er vi en af de bedste andelsboliger på Bryggen, og vi får forholdsvis mange henvendelser om lejlighedskøb udefra på det grundlag. I 2015 har vi haft hele 23 lejligheds-overdragelser, hvoraf 7 er intern bytte mellem eksisterende andelshavere - deriblandt er 2 andele blevet lagt sammen til 1. Velkommen til de 16 nye andelshavere.

Der har i de sidste år været lidt inflation i ekstraordinære generalforsamlinger - 2015 har ikke været en undtagelse. Indholdet af disse forsamlinger har slidt på de siddende bestyrelser. Dette var en medvirkende årsag til at 2 bestyrelsesmedlemmer valgte at trække sig på et bestyrelsesmøde i juni. Det bevirkede, at bestyrelsen måtte re-konstituere sig. En suppleant trådte ind i bestyrelsen, og en anden takkede nej.

Det mest positive vi har fået ud af disse ekstra-forsamlinger, er den redegørelse, vi fik i hånden ved "aktindsigt af kælderprojekt". De anbefalinger, der fulgte med, er eller er ved at blive indarbejdet i vores måde at administrere vores forening.

Efter HOFOR foretog et større gravearbejde i vores gård i de første måneder af 2015, var det i løbet af sommeren andre "blå mænd" der overtog kontrollen af vores gård. Ved hjælp af gårdudvalget, frivillig arbejdsindsats af nogle beboere og en allestedsnærværende gårdmand er gården ved at forandre sig til et mere åbent og hyggeligt miljø.

Tv-inspektion, hovedrengøring og flere afløbsrør på taget, blev besluttet på vores generalforsamling i 2015 som projekter, der skulle udføres. Det sidste projekt med afløb på tagene er ikke blevet gennemført endnu grundet dårligt vejr. Dette vil blive udført, når vejrguderne er med os.

Vedtægtsudvalget er endelig kommet i mål med gennemgang af vores vedtægter til en 2016-model efter vejledning fra ABF. Vedligeholdelsesudvalget arbejder hårdt, og en del af deres arbejde er noget af det, som vi skal drøfte på generalforsamlingen 2016.

Altanudvalget har stået i stampe, dels fordi nogle af medlemmerne er fraflyttet foreningen. Gårdfesten 2015 blev aflyst, da festudvalget trak sig, men helt ufestlig var 2015 ikke. Der har været både juletræstænding og tøndeslagning til fastelavn. Tak til dem der stablede det på benene.

Det ville være rart, hvis vi i 2016 kan finde beboere, der har lyst til at være med til at arrangere en gårdfest - en god 90 års fødselsdag for vores ejendom.

Mvh.  
Bestyrelsen B/S Isafjord

# Forslag 1: Flytning af nedløb fra de øverste tagrender ind mod gården

## Indstilling

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen den 16. marts 2016 i B/S Isafjord, at beslutningen fra sidste års generalforsamling om at flytte nedløb fra det øverste sæt tagrender ind mod gården forlænges. Bestyrelsen har indhentet tilbud og havde givet grønt lyst til arbejdet, der dog ikke kunne gennemføres grundet vejret.

Indstillingen indeholder ud over flytning en samtidig fordobling antallet af nedløb således at presset på det nederste sæt tagrender fordeles bedre med mindre risiko for overløb som resultat.

Til udførelse af arbejdet afsættes et rammebeløb på kr. 60.000 inklusiv moms baseret på tilbud afgivet af boligselskabets VVS installatør, Triton VVS.

## Baggrund

I forbindelse med det seneste skybrud den 31. august 2015 blev det observeret overløb på det nederste sæt tagrender på vores manzard-tag over kælderskaktene på grund af tilførsel af regnvand fra nedløb fra det øverste sæt tagrender. De øverste nedløb er i dag placeret over på taget over kælderskaktene.

Forslaget fremsættes med det formål at begrænse overløb fra tagrender og begrænse presset på vores afløbssystem i kælderene under ekstrem regn og derved minimere risici for oversvømmelse yderligere.

I 2012 er de lange nedløb til gårdens afledning af regnvand fra det nederste sæt tagrender flyttet, hvilket allerede har flyttet væsentlige overløb væk fra områderne med kælderskakte. Dette forslag skal derfor ses som en yderligere forbedring i tråd med de arbejder der allerede er gennemført.

Indstillingen sker på baggrund af anbefaling fra vores tekniske rådgiver, Gaihede.

## Beskrivelse

Nedløb fra de øverste sæt tagrender på manzard-taget flyttes så de ikke leder regnvand ned i det nederste sæt tagrender over kælderskaktene, så overløb styres ud i gården ved ekstrem regn.

Antallet af nedløb fordobles således at trykket på de nederste tagrender fordeles bedre og overløb begrænses yderligere.

Ændringerne udføres kun på gårdsiden, hvor der er kælderskakte at beskytte mod tagvand. Tiltaget vil ikke forhindre overløb på tagrender ved ekstrem regn, men derimod styre vandet uden om der hvor det kan gøre skade.

Det skal bemærkes, at det kan ikke lade sig gøre at udføre tagrender i så store dimensioner, at de kan håndtere vandmasserne ved skybrud uden overløb

Arbejdet vil kunne udføres på 3-4 arbejdsdage og kræver adgang med bomlift i gården.

# Forslag 2: Opsætning af røgalarmer

## **Indstilling**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der bliver afsat midler til montering af røgalarmer på for- og bagtrapper samt i kældre og på tørrelofter.

## **Baggrund**

I en gammel bygning som BS Isafjords er brandsikring ikke tænkt ind i det oprindelige design, hvorfor bestyrelsen mener, at det vil være naturligt at sikre sig på anden vis. Her vil alarmer være en klar forbedring for at give beboerne mulighed for at reagere ved en situation med røgudvikling.

## **Beskrivelse**

Tilbuddet bygger på et linksystem, hvilket betyder, at hvis én alarm aktiveres, vil samtlige alarmer i opgangen sætte i gang. De vil blive fordelt på hovedtrapper, bagtrapper, kælderrum og loftsrum, så der er ordentlig dækning i hele bygningen. Rammebeløb på 80.000 kr. inkl. Moms.

# Forslag 3: Reparation af kloak- og spildevandsrør

## Indstilling

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at der bevilges et rammebeløb op til 280.000 kr. til igangsættelse af arbejdet af akutte skader på foreningens kloak- og spildevandsrør. Bestyrelsen ønsker en afstemning mellem to følgende alternativer:

1. Arbejdet udføres af det bedste af de af bestyrelsen 2-3 indhentede tilbud. Hidtil er udgiften estimeret 250.000 kr.
2. Opgaven lægges ud til en af bestyrelsen valgt uvildig rådgiver, der forestår opsyn af og kontrol med det udførte arbejde. Det forventes af give en merudgift på ca. 10-15%.

## Baggrund

Bestyrelsen indkaldte til ekstraordinær generalforsamling d. 1. februar angående rørarbejdet, hvor forslaget om straks at påbegynde arbejdet uden at indhente tilbud blev nedstemt. Samtidig opfordrede de fremmødte til at hyre en rådgiver. For en uddybende beskrivelse af baggrunden for arbejdet, kan her læses uddrag af indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling

Firmaet SB & Kloak har i december/januar foretaget TV-inspektion af foreningens kloak- og spildevandsrør (afløb fra faldstammer, vaskekældre m.v.). Der er i den forbindelse udarbejdet en rapport til bestyrelsen, som påpeger en række akutte skader (alvorlige brud og sammenfaldne rør), som anbefales udbedret straks med følgende begrundelse:

- 1) I forbindelse med TV-inspektionen er rørene spulet igennem. En udskydelse af udbedringen giver stor risiko for, at rørene bliver tilstoppede igen. En ekstra gennemspuling vil medføre unødigt og betydelig slid på rørene. Det vil desuden være forbundet med en ekstra udgift.
- 2) Vi er med skaderne meget eksponeret mod rotteindtrængen og redebygning. Udbedring af skaderne vil derfor straks reducere risikoen betydeligt for yderligere indtrængen og redebygning og samtidig medvirke til det endelige mål: at gøre vores system rottefrit!

# Forslag 4: Vedligeholdelsesplan

## Indstilling

Bestyrelsen indstiller i samarbejde med vedligeholdelsesgruppen til generalforsamlingen, at vedligeholdelsesplanen træder i kraft og at arbejdet med de angivne punkter påbegyndes efter den beskrevne tidsplan.

## Baggrund

På baggrund af anbefalinger fra rådgiverne OBH-gruppen og Gaihede, har bestyrelsen nedsat et arbejdsudvalg, der har sammensat en vedligeholdelsesplan. Vores bygninger er i relativ god stand, og det vil vi selvfølgelig gerne have at de forbliver at være. Ved at foregribe større vedligeholdelsesprojekter giver det andelshaverne en idé om, hvad der står for de kommende år og et indblik i de økonomiske konsekvenser af reparationer og forbedringer.

## Beskrivelse

I vedligeholdelsesplanen er indregnet en huslejestigning på 15 kr. pr. måned pr. enhed med virkning fra 1. maj 2016 og igen hvert år pr. 1. januar i en periode på 9 år. De 15 kr. pr. måned vil blive lagt oven i den nuværende husleje hvert år, hvis generalforsamlingen vedtager det. Planen er altså ikke endelig for de næste 10 år, men skal vedtages år for år. I skemaet herunder ses effekten af det nuværende forslag.

Værelser	Enheder	Nuværende månedlige husleje	Månedlig husleje fra maj 2016	Månedlig husleje fra 1. januar 2017
2	4	1.788	1.848	1.908
2,5	5	2.235	2.310	2.385
3	6	2.682	2.772	2.862
3,5	7	3.129	3.234	3.339

Ud over huslejestigningen vil der skulle optages lån til de større vedligeholdelsesarbejder. Lånet er vurderet til at løbe op i 8 millioner kr. og vil blive nødvendigt i 2018, når vinduerne skal istandsættes.

Vedligeholdet er rangeret efter nødvendighed, hvorfor de mest trængende projekter vil blive sat i gang.

Date: Januar 2016 - ANDET UDKAST		Budget for diverse opgaver til udførelse på: BS Isafjord Tek.p. = teknisk prioritet (1-5), Tid.p. = tidsmæssig prioritet (1-5), 2.snrarest, 3.fremtidigt										
BYGNINGSDEL		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sum
Tek.p.	Tid.p.											
<b>01 Tagværk</b>												
(Ingen)												
<b>02 Kælder/fundering</b>												
02.02	Rep. af overligger i kælder	75.000	75.000									150.000
<b>03 Facade/sokkel</b>												
03.01b	Partiel facaderparation, defekte mursten			225.000								225.000
<b>04 Vinduer, 05 Udvendige døre</b>												
04.01	Malers- snedkervædighed af vinduer mod gård inkl. kviste			1.800.000								1.800.000
04.02	Malers- snedkervædighed af vinduer mod gade inkl. kviste			1.600.000								1.600.000
04.91	Nye tætningslister			(afv. pris)								0
<b>06 Trapper</b>												
06.02	Partiel renovering af defekte repos/fliser i opgang	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	800.000
<b>07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser</b>												
07.01a	Renovering af gitre ved port og indgangspartier			100.000								100.000
07.01b	Renovering af gitre ved på tag, 1. stk	150.000										150.000
<b>09 WC og bad, 10 Køkken</b>												
Ingen arbejder												
<b>11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak</b>												
11.91	Udskiftning af pumper i selve varmecentralerne.	80.000										0
11.92	Udskiftning af varmvandsstrenge (50.000 pr opgang)			200.000	200.000	250.000						850.000
11.93	Udskiftning af pumper til varmvandsstrenge			40.000	40.000	40.000						160.000
<b>14 Vandinstallationer</b>												
Ingen arbejder												
<b>15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/ svagstrøm</b>												
16.01	Rensning af aftrækskanaler i boliger generelt			200.000								200.000
16.02	Fugtsyret ventilator i tørre- & vaskerum i kældre	200.000										200.000
17.01	El tæk af fællesinstallationer				40.000							40.000
<b>18 Øvrige, 19 Private friarealer, 20 Byggeplads</b>												
Ingen arbejder												
<b>Sum</b>		585.000	155.000	4.045.000	520.000	360.000	370.000	80.000	80.000	80.000	80.000	6.355.000
<b>Uforudseelige omkost, rådgivning, byggestyr.</b>		150.000	40.000	1.010.000	130.000	90.000	90.000	20.000	20.000	20.000	20.000	1.590.000
<b>I alt ekskl. moms</b>		735.000	195.000	5.055.000	650.000	450.000	460.000	100.000	100.000	100.000	100.000	7.945.000
<b>Moms 25%</b>		183.750	48.750	1.263.750	162.500	112.500	115.000	25.000	25.000	25.000	25.000	1.986.250
<b>Byggesagsbehandling, all risk forsikring</b>		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
<b>I alt inkl. moms</b>		958.750	283.750	6.358.750	852.500	602.500	615.000	165.000	165.000	165.000	165.000	10.331.250
<b>Udgift til vedligehold og forbedringer</b>		-958.750	-283.750	-6.358.750	-852.500	-602.500	-615.000	-165.000	-165.000	-165.000	-165.000	-165.000
Forventet resultat af drift før renter		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Afvikling af eksisterende gæld		-1.160.000	-1.060.000	-1.060.000	-1.225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000
Likviditet		-1.118.750	-343.750	-6.418.750	-1.077.500	172.500	160.000	610.000	610.000	610.000	610.000	610.000
Likviditet primo 2016		-585.000										
Optagelse af ny gæld		0	0	8.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Afvikling af ny gæld, år, 3%, afdragsfri til og med 2021		0	0	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-1.350.000	-1.350.000	-1.350.000	-1.350.000	-1.350.000
Merrenteudgift kassekredit % p.a.		-84.000	-105.000	-15.000	-45.000	-45.000	-90.000	0	0	0	0	0
Effekt af huslejestigning årligt pr. enhed		106.560	319.680	479.520	639.360	799.200	959.040	1.118.880	1.278.720	1.438.560	1.598.400	888
I alt		-1.681.190	-129.070	1.700.770	-828.140	581.700	684.040	378.880	538.720	698.560	858.400	
<b>Akkumuleret</b>		-1.681.190	-1.810.260	-109.490	-937.630	-355.930	328.110	706.990	1.245.710	1.944.270	2.802.670	



# Forslag 5: Fællesværkstedet under Njalsgade 28A

## Indstilling

Forslaget går på, at det oprettes en værkstedsclub under Njalsgade 28A. Alle beboere får mulighed for at tilgå værkstedet ved at lægge 100 kr. i depositum for en nøgle.

## Baggrund

Værkstedet har i de sidste par år været brugt mere som opholds- og henstillingsrum end egentligt værksted. For at komme dette til livs vil en mere kontrolleret adgang til rummet give mulighed for at genoprette lokalets oprindelige funktion.

## Beskrivelse

Det vil være muligt at få udleveret en nøgle af bestyrelsen i kontorets åbnings mod et depositum på 100 kr. Der foreslås følgende regelsæt:

1. For at få nøgle til værkstedet kontaktes bestyrelsen i kontorets åbningstid og der afleveres et depositum på 100 kr. Nøglen er personlig og må ikke kopieres, gives væk, lånes ud eller lignende.
2. Ved arbejde såsom elektriske maskiner må værkstedet kun bruges i hverdagene fra 08-18 og i weekender og på helligdage fra 10-18.
3. Det er IKKE tilladt at bruge spraymaling, lim, lak eller lignende i værkstedet, da dette giver lugtgener for overboerne.
4. Alle i foreningen har mulighed for at benytte værkstedet, men da der ønskes at skabe et godt værkstedsmiljø, kræver det en nøgle. Det gør det, fordi vi gerne vil give beboerne mulighed for at efterlade værktøj m.m., så man kan hjælpe hinanden og udnytte rummet optimalt.
5. Man skal rydde op efter sig selv, men hvis man er i gang med et projekt kan man lade det stå i kort tid – dog højst 2 uger. Det gør man ved at skrive en seddel med navn, telefonnummer og data og derefter ligge sedlen oven på ens ejendele.
6. D. 1. hver måned bliver rummet ryddet op og tømt, så hvis ens materialer eller projekter ikke er markeret, er der risiko for, at de bliver smidt ud.
7. Der vil være reoler på værkstedet, så hvis det ønskes, kan man få tildelt et par hylder til at have værktøj og andet liggende.
8. Tanken er at vi skaber et værkstedsfællesskab, hvor vi hjælper hinanden, ligesom der har været før.

**Forslagsstillere:** Bestyrelsen

# Forslag 6: Gårdudvalg

Gårdudvalget søger 200.000 kr. til flere forbedringer i baggården. Vi søger penge til:

Nyt skur, der bygges op mod den bagerste mur mod Leifsgade. Det skal erstatte det bagerste. Pris ca. 120.000 kr. Se bilag.

Desuden søges et rammebeløb på 80.000 kr. Pengene skal bruges til: Ny beplantning af nyt gårdrum mod Isafjordsgade, nødvendig belægning, nye havemøbler, udgifter til fjernelse af byggeaffald, materialer til nyt tag på skraldeskur, maling af træværk, evt. fjernelse af birke træ, evt. materialer til langbord, evt. ny flagstang. Nogle af pengene er til færdiggørelse af arbejder fra sidste år.

# Forslag 7: Forlængelse af altanudvalgets arbejde

## **Indstilling**

På sidste generalforsamling blev det vedtaget, at der skulle nedsættes et altanudvalg. Arbejdet er påbegyndt, men desværre nåede der ikke at blive afholdt hverken informationsmøde eller ekstraordinær generalforsamling. Vi vil derfor gerne indstille til generalforsamlingen, at arbejdet kan fortsætte. Tidspunkterne for et formøde og den ekstraordinære generalforsamling kommer ikke nødvendigvis til at være april og august, men ellers vil udvalget bygge videre på forslaget herunder i kursiv.

*Vi vil gerne stille forslag om at der oprettes et altanudvalg med mål om:*

- *udarbejdelse af forslag om opsætning af altaner (almindelige såvel som franske), enten som et projekt for hele foreningen eller som et projekt for de enkelte andelshavere*
- *en masse information til andelshaverne om, hvad det betyder at sætte altaner op.*
- *indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling inden august 2015, hvor det endelige forslag kan behandles.*

*Forslaget skal indeholde alt, hvad der er nødvendigt for en beslutning. Her tænkes blandt andet på:*

- *Finansiering,*
- *Regler for vedligeholdelse,*
- *Tegninger og visualisering af mulige løsninger, og*
- *Husorden for brug af altanen.*

*Der har allerede været kontakt til et altanfirma, som vil udarbejde et forslag til placeringer og forslag til hvilke typer af altaner, der kan passe til vores bygning. Altanfirmaet har en god erfaring med, hvilke typer kommunen vil godkende. Vores valuar har nævnt, at ejendommens værdi vil stige med mere end, det beløb, som vil blive brugt på altanerne. Udarbejdelsen af forslaget er gratis for foreningen.*

*Perioden frem til den ekstraordinære generalforsamling vil blive brugt på informationer og til debat mellem andelshaverne.*

*Der afholdes et informationsmøde i april. Her er det tanke, at andelshavere fra andre foreninger med altan på Bryggen deltager. Der bliver mulighed for at stille spørgsmål om f.eks. hvordan processen har været, hvordan det er at have altaner i foreningen, eller hvad der måtte være af tvivl og usikkerheder.*

**Forslagsstillere:** Morten Holst Jensen (lejl. 172)

# NY UDGAVE af forslag 8: Vedtægtsændringer

## **Indstilling:**

### **Forslag 8.1:**

#### **Ændring af vedtægter**

Andelsforeningen Isafjords vedtægter fornyes fra de eksisterende år 2006 til år 2016.

#### **Begrundelse:**

På en tidligere generalforsamling blev det besluttet at forny vores vedtægter.

Bestyrelsen og vedtægtsgruppen har så vidt muligt bibeholdt vores gamle vedtægter, dog med de rettelser som ABF har foreslået. En del af disse rettelserne er rent opsætnings- og strukturmæssige og sproglige forbedringer. De steder, hvor der imidlertid har været realitetsændringer kan ses i paragraftabellen vedhæftet herunder.

---

Hvis overstående forslag 1 vedtages, er det muligt, at nedenstående forslag nummer 2 underpunkter kan besluttes på generalforsamlingen. Dermed vil forslaget kunne indskrives i vores nye vedtægter for 2016 afhængig af om det bliver vedtaget.

### **Forslag 8.2:**

#### **Ændring af vedtægt vedrørende benyttelse af andelsboligen.**

Ny § 7 stk. 1 foreslås ændret til:

En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade **erhverv, der ikke** medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

#### **Begrundelse:**

På nuværende tidspunkt har vi i vores vedtægt beskrevet, at det ikke er muligt at drive erhverv fra boligen. ABF har i seneste standardvedtægts § 7, stk. 1 blødt op i forhold til, at andelshaver under givne betingelser, hvor øvrige andelshavere ikke bliver generet i dagligdagen af dette, ville kunne udføre visse former for erhverv.

Vedtægtsudvalgets oversigt over hvor gamle vedtægtsbestemmelser findes i forslaget til ny vedtægt.

Paragraf i gammel vedtægt	Paragraf i ny vedtægt	Vedtægtsudvalgets og bestyrelsens bemærkninger
§ 1	§ 1	Ingen ændringer
§ 2	§ 2	Ingen ændringer
§ 3	§ 3 § 7, stk. 1, stk. 3 og stk. 4	ABF har tilføjet: "der er fyldt 18 år" som krav udover "myndig", i forhold til hvem der kan optages som medlem i foreningen. ABF forslaget er fulgt, da det ikke ændrer på retstilstanden.
§ 4	§ 4	Her har vedtægtsudvalget rettet en fejl: de gamle vedtægter angiver forkert tal for andelskapitalen på: 242.124,00 kr., det rigtige tal er: 245.049 kr. (jf. GF 1997). Derudover nogle få sproglige ændringer, så teksten er klarere.
§ 5	§ 5	Ingen ændringer
§ 6	§ 6 § 7	Stk. 1 er ændret således at "andelens størrelse" er udskiftet med "andelens fordelingstal", da det er fordelingstallet, som anvendes til at fordele formuen på andele. ABF har ikke overført gammel § 6, stk. 2: Se ABF's begrundelse nedenfor. <b>Se tekst nummer 1.</b> Derudover alene sproglige ændringer, som gør teksten klarere.
§ 7	§ 6	Ingen ændringer
§ 8	§ 7	Ingen ændringer
§ 9	§ 8	ABF har ikke overført gammel § 9, stk. 2: Se ABF's begrundelse nedenfor. <b>Se tekst nummer 2.</b> Ellers ingen ændringer
§ 10	§ 9	Vedtægtsudvalgets kommentar: ABF har omformuleret teksten, så den er mere tydelig. Det er præciseret hvilken vedligeholdelse, der påhviler andelshaver, og hvilken der påhviler foreningen, således at foreningens praksis gennem

		mange år nu også står klart i vedtægterne. Der er ingen realitetsændringer i forhold til foreningens praksis.
§ 11 § 11, stk. 6	§ 10 § 12, stk. 4	Ny § 10, stk. 4, er forslag fra ABF, som er medtaget idet det er faktisk praksis i foreningen at man har adgang til naboledigheder, når det er nødvendigt for at renovere lejligheden. <b><u>Se tekst nummer 3.</u></b>
§ 12	§ 32	Ingen ændringer
§ 13	§ 11	Der er ingen ændringer i forhold til praksis i forening, men det står nu klart i vedtægterne, at man skal have boet i foreningen i ½ år før man kan få lov til at fremleje, og at man skal bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. <b><u>Se tekst nummer 4</u></b>
§ 14	§ 12, stk. 2 og 3	Ingen realitetsændringer <b><u>Se tekst nummer 5</u></b>
§ 15	§ 13	Vedtægtsudvalget: Gammel §15, stk. 4: slettet af ABF, se begrundelse fra ABF <b><u>Se tekst nummer 6</u></b>
§ 16 og § 17	§ 14	Se ABF's bemærkninger <b><u>Tekst nummer 7.</u></b>
§ 18	§ 15	Ny § 15 er ændret i forhold til gammel § 18, således at teksten nu er rigtig og svarer til foreningens praksis mht. fremgangsmåde ved salg af lejligheder. Der er derfor ingen realitetsændringer i forhold til foreningens faktiske praksis. <b><u>Tekst nummer 8.</u></b>
§ 19		Er ikke med i nye vedtægter: Se ABF's begrundelse <b><u>Se tekst nummer 9.</u></b>
§ 20		Er ikke med i nye vedtægter, da foreningen ikke har garantistillelser længere (jf. ABF's kommentarer) <b><u>Se tekst nummer 10:</u></b>
§ 21	§ 15, stk. 7	Ingen ændringer
§ 22	§ 16	Ingen ændringer
§ 23	§ 17	ABF har ændret " 3 måneder" til "6 måneder" i § 17, stk. 4.

		Ændringsforslaget er fulgt, da det ikke altid er praktisk muligt at opgøre et bo på 3 måneder. <b><u>Se tekst nummer 11.</u></b>
§ 24	§ 18	ABF har ændret "2 år" til "1 år", jf. ny § 18, stk. 2. Ændringsforslaget er fulgt, da vedtægtsudvalget og bestyrelsen er enige med ABF i, at det ikke er rimeligt at kræve mere end 1 års samliv/fælles husstand.
§ 25	§ 19	Ingen ændringer
§ 26	§ 20	Gammel § 26, pkt. 6 er udeladt af ABF, se ABF's begrundelse ABF har tilføjet pkt. c: Se ABF's begrundelse Ny § 20, stk. 2 og 3: Se ABF's kommentar <b><u>Se tekst nummer 12.</u></b>
§ 27	§ 21	Ingen realitetsændringer, kun opsætning og sprog
§ 28 § 28, stk. 1, sidste punktum	§ 22 § 29, stk.5	Vedtægtsudvalget: Gammel § 28, stk. 4 er ikke med i ny vedtægt fra ABF: Se begrundelse fra ABF <b><u>Se tekst nummer 13.</u></b>
§ 29	§ 23	ABF har her lavet ændringer: Se ABF's kommentarer nedenfor Vedtægtsudvalget og bestyrelsen har valgt at følge de fleste af ABF's ændringsforslag, da de giver foreningen og andelshaverne en bedre beskyttelse, herunder især sikrer os mod økonomisk udføre. <b><u>Se tekst nummer 14.</u></b>
	§ 24, stk. 2	ABF har tilføjet stk. 2, således at det nu fremgår af vedtægterne, at generalforsamlingsreferater skal udsendes senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse. Endvidere er det præciseret, at hele bestyrelsen skal stå inde for referatet, hvor det tidligere kun var formanden. Vedtægtsudvalget og bestyrelsen er enige i ABF's

		forslag, som derfor er medtaget. <b><u>Se tekst nummer 15.</u></b>
§ 30, stk. 1 § 30, stk. 2 § 30, stk. 3 § 30, stk. 4 § 30, stk. 4	§ 25, stk. 1 § 25, stk. 2 og 3 § 25, stk. 4 § 25, stk. 6 § 26, stk. 3	Ingen realitetsændringer
§ 31  § 31, stk. 8 og 9	§ 26 og § 28, stk. 3 og 5  § 28, stk. 6	Ingen realitetsændringer <b><u>Tekst nummer 16</u></b>
§ 32	§ 27	Ingen ændringer
	§ 28 stk. 1	Se ABF begrundelse for ændring vedr. retningslinjer for administrator <b><u>Tekst nummer 17</u></b>
§ 33	§ 29 og § 30	Ingen realitetsændringer
	§ 29 stk. 5	Vedtægtsudvalget: Ingen realitetsændring, jf. gammel § 28, stk. 1, sidste punktum
§ 34	§ 31	Ingen ændringer
§ 35		Udeladt af ABF, se begrundelse <b><u>Tekst nummer 18</u></b>

### **ABF kommentarbrev til overgangen.**

Forslag til ny vedtægt er foretaget i forhold til det forslag/materiale som foreningen sendte ind til ABF.

Det er ABF's holdning, at I på jeres generalforsamling kan sætte vedtægten til afstemning samlet, da forslag til ny vedtægt ikke stiller andelshaverne ringere end eksisterende vedtægt. Det skal samtidig anbefales, at I inden generalforsamling sammen med andelshaverne på et beboermøde gennemgår kommentarbrevet og forslaget til ny vedtægt.

Indledningsvis skal det påpeges, at ABF bad jer om, at udfylde et skema og sende dette ind til ABF sammen med jeres skriftlige accept af prisen på den kommenterede gennemgang. I har i udfyldt skema tilkendegivet at ville have kommenteret gennemgang af jeres vedtægt, hvilket hermed fremsendes.

Grunden til dette skema skal ses i lyset af, at vi oplever, at mange foreninger har bestemmelser stående i vedtægten, som ikke er gældende. Dette gør sig også gældende i jeres tilfælde.

Kommentarerne er lavet i overensstemmelse juridisk med det af foreningen indsendte materiale til ABF.

### **Tekst nummer 1 og 2.**

Gammel § 6, stk. 2: Samme antagelser som under gammel § 9, stk. 2 gør sig gældende.

Gammel § 9, stk. 2:

ABF har tidligere i sin standardvedtægt haft en ordlyd, der nogenlunde svarer til jeres ordlyd.

Vi snakkede med flere advokater, der samstemmende var enige om, at selvom dette ikke fremgår af vedtægten er muligheden til stede. Af denne årsag har vi fra ABFs side af valgt,



ikke at indføje denne bestemmelse, da man juridisk stadigvæk kan foretage dette.

Ny § 8, stk. 4 ny ordlyd i forslaget.

Ny § 8 bør suppleres med en oplysning om, hvornår boligafgiften senest skal betales. I jeres tilfælde den 8 eller første hverdag herefter i måneden. Dette er en god oplysning for nye andelshavere i foreningen, at en sådan oplysning fremgår. Derudover giver bestemmelsen jer allerede i dag mulighed for at kunne opkræve et beløb ved for sent betaling af boligafgift. Der er her dom for, at et sådant hjemmelsgrundlag skal fremgå af foreningens vedtægt, før end, at det kan lade sig gøre.

### **Tekst nummer 3:**

Ny § 10, stk. 2 ny ordlyd vedr. reetablering i forslaget.  
Denne bestemmelse vedr. handicapforanstaltninger i boligen.  
Bestemmelsen tilkendegiver reetablering ved fraflytning, som skal fremgå vedtægtsmæssigt, hvis man som forening vil gøre krav gældende overfor kommunen.

Ny § 10.

Denne paragraf bør suppleres med standardvedtægtens 10, stk. 4.

Denne bestemmelse omhandler muligheden for adgang til boligen i forbindelse med forandringsarbejder.

Har I ikke denne bestemmelse i jeres vedtægt, har I stadigvæk mulighed for adgang til bolig med varsel analogt efter lejelovgivningen med henholdsvis 6 uger eller 3 måneder alt efter hvor indgribende dette konkret er.

Ved at indføje bestemmelsen fra standardvedtægtens § 10, stk. 4 er et sådant varsel nedsat til 4 uger.

### **Tekst nummer 4:**

Gammel § 13, stk. 2.

For at undgå pro forma konstruktioner er der i forslagets ny § 11, stk. 1 indført en regel om, at man skal have beboet x antal måneder før end at man kan fremleje og ved fornyet fremleje, skal man flytte tilbage til boligen i x antal måneder.

### **Tekst nummer 5:**

Gammel § 14

Denne bestemmelse omhandler ordensreglement.

Jeg skal anbefale, at reglen i standardvedtægtens ny § 12, stk. 2 om at førerhunde altid er tilladt, af oplysningsmæssige grunde kommer ind i jeres vedtægt.

### **Tekst nummer 6:**

Gammel § 15, stk. 4:

Andelsboligforeningens vedtægt vil altid være underlagt dansk lovgivning, og uanset om jeres vedtægt beskriver tvangssalg eller ej, vil lovreglerne herom være gældende.

ABF har derfor valgt at udelade sådanne bestemmelser, da man juridisk ikke ændrer på retstilstanden ved at have disse bestemmelser i sin vedtægt eller ej. I skriver selv, at bestemmelsen nok er overflødig, hvilket er korrekt.

### **Tekst nummer 7:**

Ny § 14, stk. 1, litra A, 4 punktum i forslaget.

Højesteret har i et par domme tilkendegivet, at reguleringsklausuler er tilladte. Ved dette forstås, at man ved aftalens indgåelse indfører et klausul om, at regulerer salgssummen med respekt af kommende generalforsamling, da man her er så tæt på kommende generalforsamling, at man kender prisen, men den er på aftale tidspunktet ikke vedtaget.

Bestemmelsen i standardvedtægten sætter retningslinjer herfor, så en advokat ikke kan komme med ordlyde, der er foreningen uforståelige.

Ny § 14, stk. 1, litra A nyt sidste punktum i forslaget.

Denne bestemmelse er ny i standardvedtægt og baseres på en dom.

Den drejer sig om situationen, hvor andelsværdien falder midt i året, og hvor bestyrelsen da straks uden om generalforsamlingen skal sætte andelsværdien ned med respekt af ordlyden i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, da markerer maksimalprisreglen.

Der er en dom på dette område, der siger, at hensættelser i visse tilfælde skal modregnes i faldet.

Foreningen kan have 3 hensættelser.

1: Til fremtidig vedligeholdelse.

2: Til regulering af kursudsving og fald i andelsværdi.

3: ???. Man kan ikke se, hvad der er hensat til.

Nummer 2 og nummer 3 skal modregnes i faldet, men det skal nummer 1 ikke.

### **Tekst nummer 8.**

Gammel § 18.

1.1.2014 kom der nye regler ved salg (de såkaldte oplysningsskemaer. Reglerne træder i kraft for foreningerne, efter det tidspunkt, hvor man på generalforsamlingen har vedtaget 2013 regnskabet.

Ny § 15 i standardvedtægten er opdateret med disse krav og bør indføres i jeres vedtægt.

### **Tekst nummer 9.**

Gammel § 19 er ikke med i forslaget, da denne fremgår af andelsboligforeningslovens regler. Derfor skal denne bestemmelse ikke tillige fremgå af jeres vedtægt.

### **Tekst nummer 10:**

I har meddelt i skemaet, at foreningen ikke har garantistillelser mere.

Af denne årsag skal §§ 20 ud af jeres vedtægt da denne ikke længere er relevant.

### **Tekst nummer 11:**

Gammel § 23:

ABF har valgt at ændre de 3 måneder til 6 måneder, idet man ofte ser, at boet efter afdøde ikke er udleveret efter de 3 måneder af skifteretten. Ved at køre med en 6 måneders frist er man mere sikker på, at skifteretten har taget stilling hertil.

### **Tekst nummer 12:**

Gammel § 26, stk. 1, nr. 6:

Denne bestemmelse er udeladt af forslag til ny vedtægt, idet denne bestemmelse juridisk er indeholdt i forslaget § 20, stk. 1, litra E.

Ny forslaget § 20, stk. 1, litra C:

Denne bestemmelse er indføjet i forslaget til ny vedtægt.

ABF ønsker at give foreningen mulighed for evt. eksklusion, hvis andelshaver ved større entreprisesager i foreningen "blander sig" så meget, at håndværkerne går hjem, med udgifter til følge for foreningen.

Derudover har vi desværre i få tilfælde set, at andelshaver privat får lavet opgaver i forbindelse med foreningens større entreprisprojekter, for foreningens regning. Sådanne tilfælde vil være underlagt denne bestemmelse.

Gammel § 26.

Der er nye bestemmelser i standardvedtægtens ny § 20, stk. 2 og stk. 3.

I disse bestemmelser klarlægges proceduren fra andelshaver er ekskluderet til boligen er solgt. ABF har oplevet mange gange, at såvel forening som andelshaver er usikker på dette, hvorfor det vil være en god ide, at få dette ind i vedtægten.

### **Tekst nummer 13**

Gammel § 28, stk. 4:

Denne bestemmelse mener ABF ikke er juridisk i orden.

Skylder man penge til foreningen skal bestyrelsen straks iværksætte en eksklusion af vedkommende, og sker dette ikke, har man som forening accepteret forholdet.

Gammel § 28, stk. 4 er ikke med i forslaget, da man alene kan fratage andelshaver denne ret, såfremt vedkommende er ekskluderet og ikke før.

### **Tekst nummer 14**

Ny § 23, stk. 2 i forslaget gammel § 29 i jeres vedtægt

ABF har i sin flertalsbestemmelse ændret ordlyden, således at låneoptagelse af specielle lån med variabelrente nu kræve kvalificeret flertal på en generalforsamling. Dette skyldes at sådanne lån over tiden kan være økonomisk byrdefulde for foreningerne.

Ny § 23, stk. 3 i forslaget gammel § 29 i jeres vedtægt.

ABF har tillige valgt at ændre ordlyden i standardvedtægtens ny § 23, stk. 3, således at man er gået fra  $\frac{3}{4}$  til  $\frac{4}{5}$ . Dette som en sikkerhed for de andelshavere, der ønsker at blive boende i deres bolig, og ikke har et ønske om, at opløse foreningen og efterfølgende blive boende som lejere i boligen.

### **Tekst nummer 15.**

Ny § 24, stk. 2 i forslaget:

Denne bestemmelse klargør, at alle andelshavere skal have underskrevet referat fra såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling indenfor 1 måned.

Dette er en sikkerhed for blandt andet de andelshavere, der ikke er mødt op til at komme med indsigelser mod evt. vedtagelse inden for rimelig tid og konkret således ikke blive mødt af evt. passivitetsbetragtninger.

Referatet er et papir I som forening skal bruge i fremtiden som dokumentation for, at de ting der er vedtaget på generalforsamlingen er foretaget juridisk korrekt – derfor er det vigtigt, at dette papir hurtigst muligt kommer ud til andelshaverne.

### **Tekst nummer 16.**

Gammel § 31, stk. 8:

Vedtægtens ordlyd skal være til for lægfolk, der umiddelbart skal kunne se ideen med

bestemmelsen og denne ordlyd. Dette tvivler ABF på er tilfældet her. Der er her tale om fuldmagt til 3-mand indenfor foreningens sædvanlige forhold. Og igen kan man stille spørgsmålstejn ved, om bestyrelsen som lægmand konkret juridisk kan vurdere og hvorvidt et konkret forhold ligger indenfor "sædvanen". Af denne årsag finder ABF ikke denne formulering hensigtsmæssig, og står man konkret i en situation hvor dette skal overvejes, er man vel ude i, at en generalforsamling må afgøre dette.

### **Tekst nummer 17.**

Ny 28, stk. 1 i forslaget.

I denne bestemmelse fastsættes retningslinjer vedr. administrator.

I bør ændre denne bestemmelse til ordlyden af standardvedtægtens ny § 28, stk. 1, hvorved I sætter krav til administrators forsikringsforhold, således at I stilles økonomisk skadesløs ved administrators fejl i forbindelse med dennes arbejde for foreningen.

### **Tekst nummer 18**

Gammel § 35:

Denne bestemmelse er ikke medtaget, idet reglen findes i dansk lovgivning og juridisk er det derfor ikke nødvendigt at have en sådan regel i sin vedtægt.