

Islands Brygge, 10. marts 2017

Kære andelshaver

Her er indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling 2017. Vedlagt er alt materialet, der skal benyttes til generalforsamlingen.

Adgangskort med lejlighedsnummer **skal** medbringes og afleveres ved indgangen, hvor der udleveres en stemmeseddel.

Vel mødt til generalforsamlingen:

Onsdag den 29. marts 2017 kl. 19.00

**Den store Sal
Kulturhuset Islands Brygge,
Islands Brygge 18, 2300 København S**

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

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

Bestyrelsen

Vedlagt:

- Adgangskort
- Dagsorden
- Bestyrelsens beretning
- Årsregnskab 2016
- Budgetopfølgning 2016, forslag til budget 2017 og vedligeholdelsesplan
- Forslag 1: Ændring af vedtægternes §14 vedr. vurdering af lejlighed ved overdragelse
- Forslag 2: Ny husorden
- Forslag 3: Tilladelse til at holde hund
- Forslag 4: Opsætning af skoskabe i hovedopgang
- Forslag 5: Ansøgning om midler til altanudvalgets videre arbejde
- Forslag 6: Forsøgsordning med korttidsudlejning

Ordinær generalforsamling

i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

onsdag den 29. marts 2017, kl. 19.00

Dagsorden:

- 1) Velkomst
- 2) Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
- 3) Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år.
- 4) Evt. kort orientering fra udvalgene om arbejdet siden sidste ordinære generalforsamling: altanudvalg, gårdudvalg, festudvalg og vedtægtsudvalg (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. Bestyrelsen foreslår, at hensættelsen til øvrige reserver forhøjes med 10 mio.kr.
- 7) Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Under dette punkt behandles vedligeholdelsesplanen. I henhold til vedligeholdelsesplanen foreslår bestyrelsen, at boligafgiften forhøjes med kr. 15,00 pr. enhed gældende fra 1. januar 2018. Bestyrelsen foreslår endvidere en udvidelse af ejendomsforsikringen, så den fremover dækker glas og kumme i hele ejendommen. Den årlige præmie udgør ca. kr. 12.000.
- 8) Indkomne forslag.
 - Forslag 1: Ændring af vedtægternes §14 vedr. vurdering af lejlighed ved overdragelse
 - Forslag 2: Ny husorden
 - Forslag 3: Tilladelse til at holde hund
 - Forslag 4: Opsætning af skoskabe i hovedopgange
 - Forslag 5: Ansøgning om midler til altanudvalgets videre arbejde
 - Forslag 6: Forsøgsordning med korttidsudlejning
- 9) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.

Bestyrelsesmedlemmer skal vælges til ny bestyrelse.
På valg er:
Jacob Herrestrup (modtager genvalg)
Morten Holst Jensen (modtager genvalg)
Sus Hartung (modtager genvalg)

Valg af 2 suppleanter
- 10) Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller genvalg af revisionsfirmaet Beierholm, v/stats.aut. revisor Anders Bjerglund Andersen.
- 11) Eventuelt

Bestyrelsens beretning 2016/2017

Endnu et år er gået, siden der sidst blev indkaldt til den årlige ordinære generalforsamling, og vi kan fortsat glæde os over, at vi har en god forening med en sund økonomi.

I 2016 har vi haft 12 lejlighedsoverdragelser, hvoraf 2 er interne overdragelser til eksisterende andelshavere med henblik på sammenlægning. Velkommen til de 10 nye andelshavere.

Også i bestyrelsen er der kommet nye kræfter, som arbejder i forskellige udvalg.

90 års fødselsdag og gårdfest med band

I 2016 rundede andelsforeningen 90 år, hvilket blev fejret med et brag af en fødselsdagsfest med glade mennesker og levende musik, som også naboerne på hotellet i Egilsgade fik glæde af. Tak for indsatsen til festudvalget og alle hjælpere.

Nye vedtægter

Vedtægtsgruppen har igennem to år arbejdet med at opdatere vores vedtægter. Et nyt sæt vedtægter blev godkendt på sidste års generalforsamling og en efterfølgende urafstemning. Bestyrelsen takker vedtægtsudvalget for den store indsats.

Vedtægtsgruppen har arbejdet videre og i år taget fat på en revision af Husordenen, som præsenteres på dette års generalforsamling.

Vedligeholdelsesprojekter

Kloakkerne i gården er blevet vurderet og optegnet af entreprenørfirmaet Rambøll. Vi er kommet så langt i processen, at opgaverne kan opdeles i forskellige etaper. Hvilke kloakmestre der bliver valgt til at udføre arbejdet, vil der blive taget stilling til i 2017. Hvilken "ubehagelige" konsekvenser arbejdet eventuelt vil få for vores hverdag i B/S Isafjord, vil vi melde ud, når vi ved præcis hvad der skal til. Der planlægges afholdt en ekstraordinær generalforsamling i 2017, hvor de endelige beslutninger omkring arbejdet skal tages.

Røgalarmer er opsat på for- og bagtrapper, inklusive lofter og kældre. Alarmerne virker! - så hvis en letsindig ryger "kommer til" at tænde en cigaret på vej ned af trapperne, vil vedkommende nok kunne nå at hilse på alle beboerne i opgangen. Se opslag i opgangen, så du er orienteret om, hvordan du skal forholde dig, hvis alarmen lyder.

I kælderen har vi fået udskiftet nogle gamle overliggere, som lå over nogle af de bredeste dørhuller i kælderen, fra træ til jernbjælker. Indgangsgulvene i to opgange i Egilsgade er renoveret ved, at der er lagt nye fliser.

Gårdudvalget og vores utrættelige varmemester har i fællesskab fået lagt nyt fladt tag på det sidste skraldeskur, som manglede. Gårdudvalgets indsats er løn for os alle.

Nye forsikringsvilkår

Ultimo 2016 fik vi udvidet vores ejendomsforsikring, så den nu også omfatter brud på skjulte rør og installationer. Forsikringen dækker dermed skjulte brugsvandrør, centralvarmerør og elkabler, som ved pludseligt brud/beskadigelse skulle resultere i skade på vores ejendom.

Bestyrelsen vil gerne udvide forsikringen til også at dække "porcelænet" på toiletet (wc-cisterne og spejl) samt glasruder. Det vil indgå som en del af budgetoplægget for 2017.

Facebook

Udover vores hjemmeside (www.isafjord.dk), så kan du nu også finde B/S Isafjord på Facebook under samme navn. Her er det muligt, at kommunikere med sine medbeboere samt give og modtage nyttige informationer.

Møl på lofterne

Hen over sommeren var der visse steder besøg af møl på vores lofter. Vi håber, at alle har været på loftet og kontrollere sit loftsrum - og eventuelt smide, de pelse, silkekjoler eller stofgenstande ud, der kunne give bolig/yngleplads for møl. Der er i efteråret sprøjtet på alle lofter, og vi håber, at det var nok til, at angrebet nu er nedkæmpet. Det er nemlig en dyr affære, som desværre ikke dækkes af forsikringen.

Affald m.v. på fællesarealer

Vi er rimelige gode til at affaldssortere her i andelsforeningen, men vi er desværre også "gode til" at efterlade ting på vores fællesarealer. Det har bevirket, at vi i efteråret, har været nødt til, at hyre et rengøringsfirma til at fjerne efterladenskaber på vores lofter. En regning som burde kunne være undgået.

Vi glæder os til at se rigtig mange andelshavere til den ordinære generalforsamling, hvor vi kan tage hul på endnu et spændende år for vores forening.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Forslag 1: Ændring af vedtægternes §14

Indstillet af: Bestyrelsen

Indstilling forslag 1.1:

Vedtægternes §14, stk. 6 ønskes ændret, så foreningen har en fast vurderingsspecialist.

Nuværende formulering:

§14, stk. 6

Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, eller andelshaveren stiller med egen vurderingsmand, som skal være godkendt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Vurderingsmanden foretager en opgørelse af andelsværdien samt prisen for forbedringer, inventar og løsøre i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen skal godkende den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Forslag til ny formulering:

§14, stk. 6

Bestyrelsen anviser en autoriseret vurderingsspecialist, som foretager en værdiopgørelse af forbedringer, inventar og evt. løsøre i overensstemmelse med stk. 1 og 2 samt lovgivningens regler herom. Bestyrelsen skal godkende den opgjorte værdi og kan evt. korrigere denne, hvis opgørelsen er i strid med foreningens retningslinjer. Honorar til vurderingsspecialisten betales af den fraflyttende andelshaver.

Indstilling forslag 1.2:

El- og VVS-tjek ønskes obligatorisk ved overdragelser. Til vedtægternes §14 foreslås tilføjelse af stk. 7 med følgende formulering:

§14, stk. 7

Det er et krav, at der forinden en overdragelse foretages et el- og vvs-eftersyn af andelsboligens installationer, så der i overdragelsesaftalen kan tages højde for eftersynenes eventuelle bemærkninger. Bestyrelsen anviser en autoriseret vurderingsspecialist, som udarbejder eftersynsrapporterne. Bestyrelsen kan give tilladelse til, at andelshaver selv finder en autoriseret vurderingsspecialist. Honorar til vurderingsspecialisten betales af den fraflyttende andelshaver.

Begrundelse:

Bestyrelsen stiller forslag om, at der skal benyttes en eller flere fast(e) vurderingsspecialist(er) ved lejlighedsoverdragelser. Det vil sikre ensartede vurderingsmetoder og -rapporter samt give sikkerhed for at tages højde for foreningens særlige retningslinjer. Bestyrelsen har efter vedtagelse af forslaget bemyndigelse til at indlede forhandlinger med vurderingsspecialister og indgå aftale om fremtidige vurderinger. Dette forventes endvidere at kunne resultere i et absolut konkurrencedygtigt honorar. Selvom en eller flere fast(e) vurderingsspecialist(er) bliver valgt, kan bestyrelsen til enhver tid udskifte denne/disse med en anden/andre, hvis det skønnes fordelagtigt for alle parter.

Bestyrelsen indstiller desuden at el- og vvs-tjek gøres til et krav ved overdragelser. Det vil sikre lovlige og en vis standard af installationer i foreningen, som kan forebygge brand- og vandskader. ABF anbefaler, at el- og vvs-tjek gøres obligatoriske ved overdragelser. Prisniveauet for el- og vvs-tjek ligger på ca. 700-1.200 kr. pr. tjek.

Forslag 2: Ny husorden

Indstillet af: Bestyrelsen i samarbejde med Vedtægtsudvalget.

Indstilling

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at det vedlagte forslag til Husorden vedtages i sin helhed til erstatning for det hidtil gældende ordensreglement.

Begrundelse:

Vedtægtsudvalget har med en gennemskrivning af foreningens ordensreglement (herefter Husorden) ønsket at tydeliggøre reglerne, så de skaber mindst mulig misforståelse. Husordenen er tilføjet nogle nye punkter bl.a. omkring anvendelse af vaskerummene i kældrene.

Udkast til den nye husorden har været forelagt bestyrelsen. Bestyrelsens ændringsønsker er efterfølgende indarbejdet i det endelige forslag.

Bilag:

Ny husorden for B/S Isafjord.

Forslag 3: Tilladelse til at holde hund (ændring af ordensreglement/husorden)

Indstillet af: Kenni Larsen, lejl. 22

Indstilling:

Foreningens ordensreglement/husorden ønskes ændret, så andelshavere får tilladelse til holde/få hund.

I forslaget til ændring af husordenen skal følgende regler indgå:

- Det skal ikke være tilladt at lufte eller have løse hunde i gården
- Hvis gennemgang i gården er nødvendigt, SKAL det ske med hunden i snor
- Det skal ikke være tilladt at holde en af de 13 hunderacer, der blev vedtaget ved den nye hundelov i 2010
- Hunden må maksimalt have en vægt på 15 kg

Bestyrelsen oplyser:

Dette vil være en ændring til det nuværende ordensreglement pkt. 7 eller afsnittet om 'Husdyr' i ny Husorden, hvis denne er vedtaget jf. forslag 2.

Forslag 4: Ansøgning om midler til altanudvalgets videre arbejde

Indstillet af: Altanudvalget

Indstilling:

Det besluttet, at altanudvalget kan bruge max. 55.000 kr. til at fortsætte det videre arbejde med at få altanprojektet undersøgt.

Begrundelse:

Siden generalforsamlingen 2016 har Altanudvalget undersøgt mulighederne for at etablere altaner i B/S Isafjord.

Vi er nu nået til det punkt i forberedelserne, hvor der er brug for at inddrage eksterne rådgivere for at kunne sikre et gennemarbejdet projekt. Der er hovedsageligt behov for rådgivning i forhold til de finansielle forhold, afvikling af to orienterende beboermøder og en ekstraordinær generalforsamling.

Beskrivelse:

Budgetrammen forventes anvendt på følgende måde:

Aktivitet	Udgift
Advokat	35.000 kr.
Revisor	3.000 kr.
Lokaleleje til to beboermøder og en ekstraordinær generalforsamling	17.000 kr.
I alt	55.000 kr.

Hvis altanprojektet vedtages på den ekstraordinære generalforsamling, vil de beboere, der ønsker at få altan, afholde alle udgifter i forbindelse med projektet. Dvs. de 55.000 kr. betales i det tilfælde tilbage til foreningen.



Forslag 5: Tilladelse til skoskabe på hovedtrapperne

Indstillet af: Jeanette Wedebye, lejl. 67

Indstilling:

Andelshaverne får mulighed for at opsætte et (ubrandbart) lukket skoskab på hovedtrappen ved siden af deres hoveddør (under dørskilt). For at skoskabene bliver ens, vil jeg foreslå, at de, der er interesserede, skriver sig på en liste, og laver en fælles bestilling. Betalingen vil blive trukket over huslejen.

Begrundelse:

I vores forening har de fleste andelshavere en lille entre, og da der skal være plads til overtøj og elmåler, vil det derfor være meget praktisk at opsætte et skoskab på hovedtrappen for at afhjælpe pladsmangel. Dermed undgår vi også sko på trapperne og trappevask vil blive nemmere.

Obs!! Center for Byggeri først give tilladelse til projektet, før man må opsætte skoskabene.

Beskrivelse:

Skoskab i mærket Home fra Ilva med 3 låger i farven sort med plads til 6 par sko.

Længde: 50 cm, Brede: 17 cm, Højde 106 cm, vægt 12 kg.

Pris ved køb af 1 stk. 349,- inkl. moms
Ved køb af 1-49 stk. gives ingen rabat,
men ved køb af 50 stk. gives 5% rabat,
ved køb af 100 stk. gives 10% rabat
og ved køb af 150 stk. gives 15% rabat.

Skoskabene kan leveres på vores adresse for i alt 499,- kr. inkl. moms.

Vejledning for opsætning følger senere, hvis forslaget vedtages.



Forslag 6: Forsøgsperiode med korttidsudlejning

Indstilles af: Kim Møller, lejl. 7, og Anders Bo Petersen, lejl. 119

Indstilling:

Som en forsøgsordning gives der andelshavere tilladelse til korttidsudlejning og feriebytte i henhold til de herunder nærmere anførte regler.

Da forslaget giver en udvidelse af andelshavernes rettigheder og muligheder i forhold til vedtægtens § 11, kræver forslaget kvalificeret flertal for at kunne godkendes jf. vedtægtens § 23, stk. 2

Begrundelse:

I den seneste tid har der været en del snak om korttidsudlejning gennem AirBnB, feriebytning og lignende. Der er allerede andelshavere, der har prøvet kræfter med det i et vist omfang. Bestyrelsen har efterspurgt forslag til, hvordan man kan håndtere dette. Vores forslag er en forsøgsordning – efter nedenstående regler – frem til den ordinære generalforsamling 2019.

Andre andelsforeninger – heraf mindst 3 foreninger på Bryggen - har allerede givet mulighed for korttidsudlejning, enten permanent eller som forsøgsordning.

Beskrivelse:

Forslaget her er et oplæg til, hvordan vi som foreningen kan få afprøvet det, i faste og synlige rammer. Bagefter kan vi som forening vurdere om, korttidsudlejning og feriebytning er noget for os.

- | | |
|--------|--|
| Pkt. 1 | En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Korttidsudlejning defineres som udlejning i maksimalt 1 måned. Feriebytning falder ind under denne definition. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang og der må derfor højst udlejes 8 uger per kalenderår. |
| Pkt. 2 | Bestyrelsen skal senest ved opstart af første korttidsudlejning underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har helt entydigt ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. pkt. 5-6. Fremlejetager har ikke ret til at bruge gården og dets faciliteter. |
| Pkt. 3 | Er andelsboligen fremlejet i henhold til pkt. 1, kan der ikke foretages tidsbegrænset fremleje efter vedtægternes § 11, stk. 1 |
| Pkt. 4 | Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af pkt. 1-2. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom. |
| Pkt. 5 | Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i pkt. 1-2 og 4, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 20. |

Det er vores tanke, at der nedsættes et udvalg, der følger forsøgsordningen. I starten af 2019 laves en evaluering af ordningen, som fremlægges op til den ordinære generalforsamling.