

Ordinær generalforsamling i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a. den 29. marts 2017

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; Altan-, gård-, fest- og vedtægtsudvalg
5. Oplæsning af revisionsprotokollen
6. Forelæggelse af det reviderede regnskab, forslag til værdiansættelse og evt. 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 evt. ændring af boligafgiften. Under dette punkt behandles vedligeholdelsesplanen.
8. Indkomne forslag 1-6.
9. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.
10. Valg af revisor
11. Eventuelt.

Bilag til indkaldelsen:

- 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: Ansøgning om midler til altanudvalgets videre arbejde
- Forslag 5: Opsætning af skoskabe i hovedopgang
- Forslag 6: Forsøgsordning med korttidsudlejning

Beslutningsreferat:

1. Velkomst

Formand Peter K. Larsen bød velkommen til generalforsamlingen.

2. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Advokat Kenneth Gudmundsson blev valgt til dirigent og Mia Schmidt som mødereferent. Stemmetællere blev Troels Fallon, lejl 122 og Maria Johansen, lejl 58.

Dirigenten meddelte, at indkaldelsen blev fremsendt den 10. marts 2017, hvorefter 14-dages fristen var overholdt til en lovlig indkaldt og beslutningsdygtig generalforsamling. Det fremmødte antal andelshavere udgjorde 85, inkl. fuldmagter ud af foreningens 164 andelshavere. Idet en sag på dagsordenen bestod i en vedtægtsændring, som kræver kvalificeret flertal til endelig vedtagelse, var der således ikke nok fremmødte til en endelig vedtagelse, og såfremt forslaget opnår tilslutning fra mindst 3/4 af de fremmødte, vil det derfor kræve indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling.

3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformanden gennemgik Beretning 2016/2017. Det blev særligt fremhævet vedrørende 'Nye forsikringsvilkår', at generalforsamlingen ville få mulighed for at gøre indsigelse under budgetvedtagelsen under punkt 7. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer fra salen. Herefter blev beretningen anset for aflagt.

4. Udvalg

Bestyrelsesmedlem Sus Hartung orienterede kort om det nedsatte vedtægtsudvalg og planer om etablering af et Byggeprocesudvalg, som aldrig er blevet realiseret. Intet at berette fra øvrige udvalg.

5. Revisionsprotokollen

Statsaut. revisor Anders Bjerglund Andersen redegjorde for protokollens indhold, der ikke indeholder kritiske bemærkninger eller påtegninger. Protokollen er underskrevet af den samlede bestyrelse. Protokollen blev anset for oplæst og aflagt.

6. Forelæggelse af det reviderede regnskab m.m.

Revisor Anders Bjerglund Andersen fra Beierholm redegjorde for regnskabet, herunder at ændrede regler indebærer, at hvis der ingen forbehold er, skal det ikke nævnes eksplicit.

Sammenlignet med 2015 indeholder regnskabet ingen store udsving og samme niveau overskud, hvoraf ca. 1 mio. er gået til afdrag på foreningens gæld. Prioritetsgælden er meget lille i forhold til ejendomsværdien. Bestyrelsen har foreslået en forhøjelse af hensættelsen fra kr. 20 mio. til i alt kr. 30 mio.

Der var flere spørgsmål fra salen om begrundelsen for og hensigtsmæssigheden i hensættelserne.

Revisoren svarede, at selv ganske beskedne rentepåvirkninger kan have betydning for andelskronen. Det er en rigtig god ide med en jævn udvikling/stigning i værdierne. Tilsvarende er bestyrelsen forpligtet til at sikre at henlæggelserne til enhver tid er tilstrækkelige til at dække større planlagte vedligeholdelsesopgaver, så det ikke påvirker andelskronen negativt.

Hvert år på generalforsamlingen skal der således tages stilling til hensættelser.

Dirigenten præciserede på ny, at hensættelserne er rent regnskabsteknisk, en buffer, og ikke reelle penge på kontoen. Foreningen har pligt til at hensætte til større vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen er sat til at varetage foreningens interesser i forhold til evt. rentestigninger og står bag ønsket om en forhøjelse af reserverne. Idet der ikke var stemmer imod, blev regnskabet enstemmig vedtaget herunder en forhøjelse af hensættelsen med kr. 10 mio. til i alt kr. 30 mio.

7. Forelæggelse af budget for 2017

Bogholder Jari L. Jensen gennemgik budgettet. For 2017 budgetteres ikke med stigning i boligafgiften ud over den stigning, som blev besluttet på sidste års generalforsamling med virkning fra 1. januar 2017. Ingen spørgsmål fra salen til indtægtssiden.

På udgiftssiden er der på driftsudgifterne sat lidt mere af i år til bl.a. en flagstang og udskiftning af sand i sandkassen. Udgifterne til forsikring er øget, jf. bestyrelsens Beretning. Det betyder bl.a. at der tegnes en glas- og kummeforsikring, som omfatter alle lejligheder i foreningen. Når forsikringen er trådt i kraft vil der blive informeret nærmere. Taget og undertagets tilstand er blevet vurderet; Taget er tæt og udbedringer af undertaget kan ikke svare sig, førend taget skal udskiftes. Der er afsat midler til kontinuerlig vedligeholdelse af opgange og hoveddøre, ligesom der er afsat beløb til løbende vedligeholdelse i øvrigt. Udgifter til bogholderi, revision, adm. udgifter m.v. er stort set uændrede. Dog er der tegnet abonnement på et nyt økonomisystem med en årlig udgift på ca. kr. 8.000.

Julie Appelqvist, lejl 47, spurgte om det under 'Ejendomsudgifter' er muligt at udskille 'renovation' fra 'grundskylden', så besparelser på renovation vil fremgå særskilt. Dette blev besvaret bekræftende.

Vedligeholdelsesplanen 2016 (til godkendelse)

Alle poster blev gennemgået på sidste års generalforsamling med det forventede forbrug i 2016. Udskiftning af overliggere i kælder, samt renovering af gulvet i to opgange, blev begge billigere end antaget. Der er brugt 175.000 kr., eller 218.750 incl. moms, dvs. ca. 700.000 kr. mindre end budgetteret for i 2016.

Der var ingen spørgsmål fra salen til Vedligeholdelsesplanen 2016.

Vedligeholdelsesplanen 2017

Der er afsat midler til udbedring af gulve i endnu et par opgange og til forsøg med fugtstyret ventilation i vaskerum (også i 2018 hvis forsøget i 2017 giver positive resultater). Renoveringen af kloakken er anslået til 1,2 mio. kr., men arbejdets omfang er helt uklart og beløbet derfor aldeles usikkert. Under alle forhold skal der afholdes ekstraordinær generalforsamling om spørgsmålet på baggrund af indhentet materiale og input fra eksterne rådgivere.

Der er budgetteret med en forhøjelse af boligafgiften fra 1. januar 2018 på 15 kr. pr. enhed. Bestyrelsen anser stigningen for nødvendig, dels for at kunne være gældfri inden for 10 år, trods renovering af kloakken, og dels for at starte opsparing til den kostbare udskiftning af tag og vinduer på sigt. Udtalelser fra to respektive tømrermestre lægger op til en udskiftning af taget om ca. 15 år, og udskiftning af undertaget samtidig.

Karsten Thøgersen, lejl 138, opfordrede til snarere at spare på vinduesvedligeholdelsen, der kræver dyr lånoptagelse, end opsparing gennem huslejestigninger.

Jari svarede, at spørgsmålet om evt. lånoptagelse til vinduesvedligeholdelse m.v. på ingen måde er afklaret og kan tænkes at skulle rykkes yderligere, eller opdeles. Det indgår i overvejelserne at lade vinduerne forgå og udskifte dem samtidig med taget, når et omkostningstungt stillads alligevel er oppe. Det er aftalt, at foreningen kun vedtager planen for et år af gangen på generalforsamlingen. Forslaget er derfor på 15 kr. per enhed fra 2018, og planen skal så ajourføres næste år og muligvis også efter en ekstraordinær generalforsamling, hvor kloakrenoveringen besluttet.

Karsten Thøgersen, lejl 138, spurgte hvorfor køkkentrapperne ikke er med i planen, bl.a. med henvisning til tidligere modtagne byfornyelsesmidler og muligheden for at søge offentlige tilskudspuljer i øvrigt.

Bestyrelsesmedlem Jacob Herrestrup henviste til bestyrelsens igangværende diskussion for og imod at bruge penge på køkkentrapperne. Det er blevet besluttet at afvente, men bestyrelsen vil gerne arbejde på at indhente nogle vejledende priser.

Efter en kort opsummering fra dirigenten blev budgettet for 2017 fremlagt som et samlet budget til afstemning. Idet der ikke var stemmer imod, blev budgettet vedtaget enstemmigt incl. en huslejestigning på kr. 15,00 pr. enhed med virkning fra 1. januar 2018.

8. Indkomne forslag

Forslag 1: Ændring af vedtægternes § 14 vedr. vurdering af lejlighed ved overdragelse.

Bestyrelsen motiverede forslaget med et ønske om mere ensartethed i vurderingerne, såvel vurderingsmetoder som -rapporter. Forslaget udvides med obligatorisk el- og VVS-tjek i forbindelse med fraflytning for at skabe afklaring ved overdragelsestidspunktet, undgå senere tvister, og gøre det tryggere for alle beboere, at installationerne med sikkerhed er lovlige. Bestyrelsen vil kræve, at specialisterne er omfattet af ansvars- og garantiordninger, hvis dette er muligt.

Tina Møller, lejl 152, ville vide hvorfor Andelsboligforeningernes Fællesråd (ABF) er udgået af formuleringen. Bestyrelsen svarede, at ABF ikke godkender vurderingsfolk – men i stedet kræver vi at ABF's retningslinjer benyttes.

Karsten Thøgersen, lejl 138, ville vide hvorfor ændringen fratager andelshaverne retten til egen vurderingsmand og giver bestyrelsen magt til at korrigere den opgjorte værdi. Bestyrelsen svarede, at man allerede i dag korrigerer i værdien af fx manglende døre m.v. Ved at få faste vurderingsspecialister vil det sikre en mere korrekt og ensartet opgørelse, som ikke skal korrigeres af bestyrelsen.

I rapportererne fraskriver vurderingsfolkene sig ansvar for el og VVS i almindelige lejlighedsvurderinger. Formålet er at udlevere retningslinjerne til vurderingsspecialisterne og få opgjort korrekte værdier. Andre spørgsmål fra salen vedrørte hvad el- og VVS-tjekket betyder i forhold til, at lejlighederne er overtaget uden disse tjek. Bestyrelsen svarede, at hvis lejligheden får en anmærkning, så nedsættes prisen, og det omhandlede skal udskiftes/udbedres inden fraflytning. Dirigenten afrundede diskussionen med, at krav om el- og vvs-tjek er helt sædvanlig i andelsforeninger og sikrer såvel bestyrelse som andelshaverne, både aktuelt ved overdragelse af lejligheder og fremadrettet. Forud for afstemningen udtalte dirigenten, at forslaget var fremsat som ét forslag, og at vedtagelse forudsatte, at 3/4 af de fremmødte 85 andelshavere, dvs. 64, stemte for. Afstemningen resulterede i, at forslaget blev foreløbigt vedtaget. Der skal derfor indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor stemmeflertal kræver ¾ stemmer uanset antal fremmødte andelshavere.

Forslag 2: Ny husorden

Sus Hartung fra bestyrelsen redegjorde kort for arbejdsgruppens arbejde gennem 3 år med en revision af husordenen, der er forsøgt lavet som et indekseret opslagsværk. En fornyelse er et regelsæt for vaskekælderen.

Salen diskuterede et ønske om at kunne starte vask tidligere om morgenen. Dette blev afvist af salen. Desuden blev det diskuteret, hvad der forstås ved, at 'hver lejlighed kan råde over én sokkel' til vask. Bestyrelsen svarede, at der historisk kun har været disponeret efter én sokkel per lejlighed. Følgende præcisering blev noteret i forslaget: 'dog max én plads/sokkel'. Der blev spurgt til afsnittet om husdyr i gården. Bestyrelsen udtalte, at man gerne må have husdyr, men de må ikke besørge i gården. Der blev fremsat ønske om at fjerne overskriften "hensigtsserklæring". Dette blev imødekommet. Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget med ændringen om, at hver lejlighed max kan disponere over én sokkel.

Forslag 3: Tilladelse til at holde hund

Forslagsstilleren var ikke til stede til at motivere forslaget, men havde tilkendegivet ønske om at strege begrænsningen i den tilladte vægt for hundene.

Der var ingen kommentarer fra salen. En håndsrekning viste 26 for forslaget. Af de 85 fremmødte skulle over 43 stemme for. Forslaget blev dermed forkastet.

Forslag 4: Ansøgning om midler til Altanudvalgets videre arbejde

Forslaget blev motiveret af Peter Hansen, lejl 120, og Kristiane Stürup, lejl 79. Udvalget har holdt møder med mange forskellige advokatfirmaer, indhentet tilbud fra 4 altanfirmaer, og haft samtaler med byggesagkyndige. Udvalget er ikke klar til at præsentere et oplæg, da der ikke er penge til at få udarbejdet en præsentation og et budget for altanerne. Udvalgets anskuelse på projektet har været at fremvise et 'best case scenario' for alle ved opførsel af altaner, også stuebeboere, og ikke blot 'køre stueetagen over', som det er set i andre ejendomme. Den bedste løsning vurderer udvalget at være differentierede altaner alt efter etage. Forslaget til afstemning går alene på få bevilliget 55.000 kr. til at undersøge projektet yderligere med eksterne rådgivere.

Lasse, lejl 63: Er det korrekt at den eneste plan altanudvalget forfølger er stuen fransk altan, 1. sal spansk altan? Dette blev bekræftet af udvalget.

Maria, lejl 58: Vil udvalget inden for budgetrammen opstille forskellige scenarier med franske, spanske og alm. altaner? Svar fra udvalget: Nej, udvalget ønsker ikke at forfølge et forslag, som ikke tilgodeser stuelejlighederne.

Det blev oplyst, at forslaget kun kræver simpelt flertal for at blive vedtaget.

Der blev udtrykt ønske om at omformulere aktiviteten til 'rådgivning', så beløbet ikke var øremærket, men at det giver mulighed for at inddrage arkitekter m.fl.

Der blev endvidere stillet ændringsforslag om forhøjelse af budgetrammen til 75.000 kr. for at fremkomme med forskellige altan-scenarier. Dette afviste udvalget med henvisning til, at udvalget har indhentet ekspertudsagn og på den baggrund arbejder ud fra præmissen om hensyntagen til stueetagen.

Altanudvalget bad om hemmelig afstemning. Resultatet blev 59 for forslaget, 22 imod, 4 stemte blank. Forslaget blev vedtaget med den ændring, at beløbet ikke er øremærket til de i forslaget angivne rådgivere. Altanudvalget vender tilbage med resultatet af det videre arbejde på beboermøder, næste års generalforsamling eller på en kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 5: Tilladelse til skoskabe på hovedtrapperne

Jeanette Bay Wedebye, lejl. 67, motiverede kort sit forslag og understregede, at selvom forslaget vedtages, er det en forudsætning for projektet, at Center for Byggeri giver tilladelse. Det koster ca. 1.000 kr. at ansøge. Bestyrelsesmedlem Jacob Herrestrup foreslog en ændring til 'Skoskab i mærket Home fra Ilva eller lignende'.

Karsten Thøgersen, lejl. 138, udtrykte utilfredshed med forslagets arkitektoniske indgriben i trappernes udseende.

Dirigenten tilføjede til diskussionen, at der er tale om en frivillig ordning.

Ved afstemningen stemte 44 for forslaget, 29 imod, 7 stemte blankt, og 8 havde forladt mødet. Forslaget blev anset for vedtaget med ændret ordlyd om, at foreningen afholder udgiften til at ansøge Center for Byggeri. Andelshaverne modtager yderligere oplysninger om, hvordan man skal forholde sig, hvis man ønsker at deltage i fællesindkøbet af skoskabe.

Forslag 6: Forsøgsperiode med korttidsudlejning

Forslaget blev motiveret af Kim Møller, lejl. 7, som et ønske om at skabe en ny mulighed på forsøgsbasis. Salen diskuterede forslaget, herunder ændringsforslag om en begrænsning i antallet af udlejninger (8 uger = max 8 udlejningsperioder). Flere udtrykte kraftig modstand til forslaget, fordi korttidsudlejning medfører et rend af mennesker, svineri og uro. Dirigenten bad forsamlingen bide mærke i, at forslaget ville pålægge bestyrelsen administrative byrder. Sus tilføjede, at selvom vedtægterne muliggør eksklusion ved overtrædelse, er det enormt ressourcekrævende at køre en sag. Forslagsstiller påpegede, at ordningen fungerer udmærket for andre foreninger, og at der i forvejen er husordensregler, som andelshaverne retter sig efter.

Dirigenten henviste til, at forslaget medfører en udvidelse af andelshavernes rettigheder og derfor i henhold til vedtægterne kræver kvalificeret flertal for at kunne godkendes. Resultatet af afstemningen var 41 imod forslaget, 37 for, 11 stemte blankt. Forslaget blev herefter forkastet.

9. Valg til bestyrelsen

På valg var Jacob Herrestrup, lejl. 161, Morten Holst Jensen, lejl. 172, og Sus Hartung, lejl. 115, der alle accepterede genvalg.

Ingen andre stillede op. De blev alle anset for genvalgt med applaus.

Som suppleant blev Morten Engsbye, lejl. 79, genvalgt og Peter Buck Hansen, lejl. 120, blev nyvalgt.

I bestyrelsen sidder herefter:

Peter K. Larsen (på valg i 2018)

Julie Bay Wedebye (på valg i 2018)

Morten Holst Jensen (på valg i 2019)

Jacob Herrestrup (på valg i 2019)

Sus Hartung (på valg i 2019)

og suppleanterne, der vælges for 1 år:

Morten Engsbye

Peter Buch Hansen

Bestyrelshonoraret fastholdes uændret på i alt 60.000 kr. pr. bestyrelsesår til fordeling blandt bestyrelsesmedlemmerne.

10. Valg af revisor

Bestyrelsen havde indstillet genvalg af revisionsfirmaet Beierholm v/statsaut. revisor Anders Bjerglund Andersen. Dette blev vedtaget.

11. Eventuelt

Ole Larsen, lejl. 5, opfordrede bestyrelsen til, at farven på gadeporten ændres fra sort til københavnegrøn.

Bestyrelsesmedlem Morten Holst Jensen oplyste, at der forventes afholdt ekstraordinær generalforsamling inden sommer vedrørende kloakrenoveringen.

Nærværende referat godkendes hermed.

København, den 12. april 2017



Kenneth Gudmundson
dirigent

Bestyrelsen:

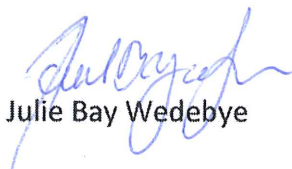
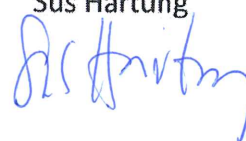


Peter K. Larsen



Morten Holst Jensen

Sus Hartung



Julie Bay Wedebye



Jacob Herrestrup