

Islands Brygge, 22. februar 2018

Kære andelshaver

Her er indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling 2018. Vedlagt er alt materialet, der skal benyttes til generalforsamlingen – dog vil regnskab, budget og vedligeholdelsesplan blive runddelt så snart det ligger klar.

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

Vel mødt til generalforsamlingen:

mandag den 12. marts 2018 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 2017 (*eftersendes*)
- Budgetopfølgning 2017, forslag til budget 2018 og vedligeholdelsesplan (*eftersendes*)
- Forslag 1: Ændr. af vedtægterne §14, stk. 6 - fast vurderingsspecialist ved overdragelse
- Forslag 2: Ændr. af vedtægterne §23, stk. 2 - frist for indkaldelse til ny generalforsamling
- Forslag 3: Ændr. af vedtægterne §21, stk. 2 - frist for afholdelse af ordinær generalforsamling
- Forslag 4: Ændr. af vedtægterne §10, stk. 5 - krav om tegning af all-risk forsikring
- Forslag 5: Ændr. af vedtægterne §10, stk. 1 og tilføjelse af stk. 6
 - Begrænsninger i muligheder for indgreb i bygningens bærende konstruktioner
- Forslag 6: Ændr. af vedtægterne §13 - Oprettelse af intern venteliste
- Forslag 7: Mulighed for korttidsudlejning
- Forslag 8: Ændr. af Husordenen, pkt. om husdyr – Tilladelse til at holde hund

Ordinær generalforsamling

i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

mandag den 12. marts 2018, 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 og festudvalg (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.
Der hensættes 1,2 mio. kr. i forbindelse med kloakrenoveringsprojektet.
- 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 2019
- 8) Behandling af indkomne forslag:
Forslag 1: Ændr. af vedtægterne §14, stk. 6 - fast vurderingsspecialist ved overdragelse
Forslag 2: Ændr. af vedtægterne §23, stk. 2 - frist for indkaldelse til ny generalforsamling
Forslag 3: Ændr. af vedtægterne §21, stk. 2
- frist for afholdelse af ordinær generalforsamling
Forslag 4: Ændr. af vedtægterne §10, stk. 5 - krav om tegning af all-risk forsikring
Forslag 5: Ændr. af vedtægterne §10, stk. 1 og tilføjelse af stk. 6
- begrænsninger i muligheder for indgreb i bygningens bærende konstruktioner
Forslag 6: Ændr. af vedtægterne §13 - Oprettelse af intern venteliste
Forslag 7: Mulighed for korttidsudlejning
Forslag 8: Ændr. af Husordenen, pkt. om husdyr – Tilladelse til at holde hund
- 9) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.

På valg til bestyrelsen for 2 år er:
Peter K. Larsen (modtager genvalg)
Julie Bay Wedebye (modtager genvalg)

Valg af 2 suppleanter for 1 år
- 10) Valg af revisor.
Bestyrelsen indstiller genvalg af revisionsfirmaet Beierholm, v/stats.aut. revisor Anders Bjerglund Andersen.
- 11) Eventuelt

Bestyrelsens beretning 2017/2018

Andelsforeningen generelt

Der kommer jævnligt henvendelser fra folk udenfor vores forening, som søger andelsbolig i en økonomisk sund andelsboligforening, og der ligger vi helt klart godt til.

I 2017 er der 11 andelslejligheder, der har skiftet ejer; hvoraf 2 er internt. Vi byder alle nye beboere velkommen i vores forening.

Ekstraordinære generalforsamlinger x 2

Bestyrelsesåret blev indledt med to ekstraordinære generalforsamlinger. 3. maj 2017 blev den første ekstraordinære generalforsamling afholdt på kontoret - 2 forslag fra de ordinære generalforsamlingsforslag skulle behandles på en ekstraordinær generalforsamling:

1. Krav om el- & VVS-eftersyn i forbindelse med overdragelser. *Forslaget blev vedtaget.*
2. Brug af fast vurderingsmand i forbindelse med overdragelser. *Forslaget blev nedstemt.*

Den anden ekstraordinære generalforsamling afholdtes 30. august 2017, hvor det planlagte kloakreoveringsprojekt endeligt blev vedtaget. Projektet er startet i februar 2018 ved kloakmester Peder Skotte. Ingeniørfirmaet Rambøll står for tilsyn og godkendelse af projektet.

Sætningsskade

I februar 2017 fik vi desværre en sætningsskade i Egilsgade 25 i forbindelse med en andelshaver fik fjernet dele af bærende væg mellem to rum. Det skal pointeres, at skaden er ikke forvoldt af andelshaver, men af det murerfirma som stod for opgaven. Skaden udløste en turbulent tur gennem forsikringsjunglen, hvor placering af ansvar og økonomi var meget væsentlig for alle parter. Der er nu efter næsten 12 måneders arbejde endeligt kommet skred i processen, og det ser ud til, at vi som andelsforening og specielt de berørte andelshavere, kan få bragt vægge, lofter og døre tilbage i en pæn og solid tilstand igen. Berørte beboere har bestyrelsens sympati for den mildest talt meget frustrerende tid, de er og har været i gennem.

Tyveri fra vores kældre

Andelsforeningens beboere har været udsat for flere indbrud i kælderrummene. Bestyrelsen appellerer derfor til, at vi som beboere begrænser mulighederne for at uvedkommende får adgang til fællesarealerne. Det kan vi gøre ved, at vi alle sørger for at gårdportene, kælderdørene og bagtrappedørene bliver ordentlig lukket. Det eneste forsvar er præventive handlinger. Efterlad derfor ikke dørene på klem; eller hvis bliver der anvendt en klemme så husk at fjerne den igen. Hvis man er udsat for indbrud, informer da også gerne bestyrelsen. Apropos, så er alle bagtrappedørpumperne blevet udskiftet, hvilket forhåbentlig giver en bedre og mere sagte lukning på disse døre. Det er i hvert fald hensigten.

Ulven kommer!!

Røgalarmerne på fællesarealerne (opgange, kældre og lofter) virker, når bøfferne steger på panden og køkkendøren bliver åbnet. Cigaretrykning kan også sætte alarmen i gang. Desværre har der været tilfælde, hvor andelshavere har løst det falske alarm problem ved at udtage batterierne. Den rigtige løsning er at sørge for udluftning gennem vinduerne, så slukker røgalarmerne af sig selv igen.

Bestyrelsesarbejdets områder og udfordringer

Møl på loft

Desværre er møl på loftet et tilbagevendende problem, som vi desværre bliver nødt til at skride lidt mere radikalt til værks overfor. Bestyrelsen har i samråd med en skadedyrsbekæmper udarbejdet en handlingsplan, som vil blive iværksat i 2018. Den optimale løsning af problemet, vil

kræve en hjælpende hånd fra alle andelshavere. Hvis vi ikke får bekæmpet problemet med møl på lofterne, risikerer vi, at de spredes til lejlighederne. Hvis møl spredes til lejlighederne er det ikke andelsforeningen, men den enkelte andelshaver der selv har udgiften til og ikke mindst problemerne med bekæmpelse.

AirBnB

Også udlejning gennem AirBnB er et tilbagevendende problem. I 2017 har bestyrelsen kontaktet flere andelshavere, der udlejer deres lejlighed gennem AirBnB. De har fået besked på at denne type virksomhed/udlejning ikke er lovlig iflg. vedtægterne. Da der er politisk bevågenhed på området følger vi udviklingen gennem medlemskabet af ABF.

Støj fra lydstudier i Njalsgade

Nogle af vore beboere i Njalsgade er fra tid til anden generet af støj fra de overfor liggende lydstudier. Særligt om sommeren bliver der spillet højt musik fra åbenstående vinduer døgnet rundt. Det førte til, at beboerne i samarbejde med bestyrelsen indgav en klage til Københavns Kommune. Klagen blev behandlet yderst seriøst. Kommunen kontaktede udlejer, som efterfølgende har indskærpet over for sine lejere, at der ikke må larmes og slet ikke med åbne vinduer. Kommunen oplyser os, at hvis man fremover er generet af støj fra naboejendomme, så kan man i tidsrummet kl. 21 – 03 ringe til akuttelefon 61 19 10 78, hvor en vagt vil tage klagen videre i systemet. Bemærk at vagten ikke behandler evt. støjklager internt i vores forening.

Skrald

Skraldesortering er godt, hvis det gøres rigtigt. Der er penge at spare på den nye sortering, også selvom det ser ud til, at vi producerer mere plast end hvad kommunen først har antaget. Men det vil samtidigt spare varmemesterens tid, hvis alle vil være søde at slå deres papaffald sammen; rense deres plastikaffald så godt som muligt og i det hele taget sorterer affald på den rigtige måde – herunder at putte det i de rigtige beholdere.

Isafjord på Facebook

Der er oprettet en Facebookside i foreningens navn, hvor medlemmerne er beboere i vores forening. Mange spørgsmål er blevet besvaret af andre beboere og har reduceret lidt af bestyrelsens arbejde. Men det skal præciseres, at hvis man ønsker en officiel kontakt til bestyrelsen, så bedes dette ske via mail, brev eller direkte kontakt i kontortiden. Bestyrelsen har besluttet, at vi som udgangspunkt ikke kommunikerer på FB.

Godkendelse af kælderrenovering fra 2013

Vi mangler fortsat at få den endelige godkendelse hos Københavns Kommune (bygge og teknik). Bestyrelsen arbejder på at få de rigtige beskrivelser og ændringer godkendt hos kommunen.

Altan udvalget har igennem 2017 arbejdet på at kunne fremlægge idéen om: muligheden for altaner. Fremlæggelse af projektet vil forventeligt ske i foråret 2018.

Bestyrelsens fremtidige planer.

Bestyrelsen vil gerne nedsætte følgende arbejdsgrupper

- procedure til ændring/ombygning i lejligheder
- projektforslag til indgangs- og udgangspartierne
- nye medlemmer til festudvalg og gårdudvalg

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Forslag 1: Ændring af vedtægternes §14, stk. 6

Genindstillet af: Bestyrelsen

Indstilling:

Krav om fast vurderingsspecialist udpeget af bestyrelsen ved andelsoverdragelse.

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. 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 der 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.

Forslag 2: Ændring af vedtægternes §23, stk. 2

Indstillet af: Bestyrelsen

Indstilling:

Forlængelse af fristen for, hvornår der skal der indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling ved godkendelse af vedtægtsændringer m.v.

Vedtægternes §23, stk. 2 ønskes ændret for at give større fleksibilitet, hvis det efter en generalforsamling med manglende 3/4 stemmers fremmøde bliver nødvendigt at indkalde til en ny generalforsamling for fx at få et forslag om vedtægtsændringer m.v. vedtaget.

Nuværende formulering:

Beslutninger om:

- vedtægtsændringer
- nyt indskud
- regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften
- iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%
- henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb, der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, og
- optagelse af nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum, hvor rentetilpasningsfrekvensen er mindre end 5 år, renteswap-lån eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse,

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 3/4 af ja- og nejstemmer for forslaget, skal der inden 5 hverdage med minimum 5 hverdages varsel indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Forslag til ny formulering:

Beslutninger om:

- vedtægtsændringer
- nyt indskud
- regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften
- iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%
- henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb, der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, og
- optagelse af nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum, hvor rentetilpasningsfrekvensen er mindre end 5 år, renteswap-lån eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse,

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 3/4 af ja- og nejstemmer for forslaget, skal der inden **30 dage** med minimum **8 dages** varsel indkaldes til **en** ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Begrundelse:

Bestyrelsen finder det meget uhensigtsmæssigt, hvis der allerede inden for 5 hverdage efter en generalforsamling skal ske indkaldelse til en ny generalforsamling. Med ændringsforslaget ønskes det at give bestyrelsen mere tid til at arbejde med indkaldelsen – herunder at finde egnede lokaler og en hensigtsmæssig dato for den nye generalforsamlings afholdelse.

Bestyrelsen finder det passende ved samme lejlighed at udvide varslet fra min. 5 hverdage til 8 dage, som også er minimumsvarslet ved indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling af andre årsager jf. vedtægternes §22, stk. 1.

Forslag 3: Ændring af vedtægternes §21, stk. 2

Indstillet af: Bestyrelsen

Indstilling

Ændring af seneste dato for afholdelse af ordinær generalforsamling.

Vedtægternes §21, stk. 2 ønskes ændret for at give større fleksibilitet ved valg af dato for afholdelse af den ordinære generalforsamling.

Nuværende formulering:

§21, stk. 2

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest i marts måned med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag, herunder forslag om evt. ekstraordinære bevillinger
6. Valg
 - a. Bestyrelse og fastsættelse af bestyrelseshonorar
 - b. Suppleant
 - c. Revisor
7. Eventuelt

Forslag til ny formulering:

§21, stk. 2

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest **15. april** med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag, herunder forslag om evt. ekstraordinære bevillinger
6. Valg
 - a. Bestyrelse og fastsættelse af bestyrelseshonorar
 - b. Suppleant
 - c. Revisor
7. Eventuelt

Begrundelse:

I de år, hvor påsken falder ultimo marts, er det ofte en udfordring for bestyrelsen at finde en hensigtsmæssig dato for afholdelse af den ordinære generalforsamling i marts måned, hvor alt materialet er klar til omdeling til andelshaverne sammen med indkaldelsen. Indkaldelsen skal omdeles til alle andelshavere senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Typisk er det årsrapport/regnskab - og som følge heraf også budgetopfølgningen og nyt budget - som ikke ligger klar før primo marts.

Det er ikke vedtægtsstridigt, at regnskab og budget ikke omdeles sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, men bestyrelsen finder det mest hensigtsmæssigt, at det sker.

Forslag 4: Ændring af vedtægternes §10, stk. 5

Indstillet af: Bestyrelsen

Indstilling:

Krav om tegning af all-risk forsikring ved forandringer på bærende bygningsdele.

Vedtægternes §10, stk. 5 ønskes ændret for at sikre en hurtigere udbedring af eventuelle skader i omkringliggende lejligheder, hvis sådanne skader skulle være opstået efter, at en andelshaver har fået udført forandringer i bærende elementer i sin lejlighed.

Nuværende formulering:

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen påser, at der er kontinuitet i det arbejde, der udføres. Alt arbejde omkring vvs-installationer samt el-installationer skal udføres af autoriseret vvs-installatør og autoriseret el-installatør, hvilket bestyrelsen kan kræve dokumentation for.

Forslag til ny formulering:

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen påser, at der er kontinuitet i det arbejde, der udføres. Alt arbejde omkring vvs-installationer samt el-installationer skal udføres af autoriseret vvs-installatør og autoriseret el-installatør, hvilket bestyrelsen kan kræve dokumentation for. **Omfatter forandringerne dele af bygningens bærende dele, så er det et krav, at andelshaveren som bygherre forinden projektets opstart tegner en all-risk forsikring på hele projektet via foreningens bygningsforsikring. Forsikringen tegnes ved henvendelse til bestyrelsen, og præmien for forsikringen betales af andelshaveren.**

Begrundelse:

Bestyrelsen har haft dårlige erfaringer med sagsbehandlingen hos forsikringsselskaberne i sager, hvor der skal placeres et ansvar, efter at en skade er pådraget vores bygninger som følge af, at en andelshaver har fået udført ændringer på de bærende dele. For at sikre en bedre og ikke mindst hurtigere afklaring for de berørte andelshavere, har bestyrelsen fra foreningens forsikringsmægler fået anbefalet, at der i hvert enkelt tilfælde skal tegnes en all-risk forsikring. Denne forsikring vil som udgangspunkt sikre, at en udbedring af skaderne vil kunne startes, inden der er blevet placeret et endeligt ansvar for skaderne. Dvs. at evt. skader i de omkringliggende lejligheder, vil kunne udbedres relativt hurtigt efter skadens konstatering.

Et alternativ til ovennævnte kunne være, at det ikke blev tilladt eller kun i begrænset omfang tilladt at udføre forandringer af de bærende dele i lejlighederne. Bestyrelsen mener dog ikke, at mulighederne skal begrænses, og ønsker ikke at den teknologiske udvikling skal bremses, hvis ellers fagfolk siger god for løsningen.

Forslag 5: Ændring af vedtægternes §10, stk. 1 og tilføjelse af stk. 6

Indstillet af: Jens la Cour, lejl. 71

Indstilling:

Begrænsninger i muligheder for indgreb i bygningens bærende konstruktioner.

Efter uheldige erfaringer med stor bygningsskade til følge indføres der begrænsninger i omfanget af muligheden for at i bygningens bærende konstruktioner. Disse er blevet eller skal udbedres, men ejendommen har lidt skade med mulig forringelse til følge.

Det er forbundet med risiko for ejendommen, hvis der foretages indgreb i bærende vægge i ejendommen. Sådanne sætningsskader kan have betydning for bygningssundheden og give meget store gener for de andre andelshavere. Selv om der foretages udbedrende foranstaltninger vil ejendommen være mærket af dette med evt. mindre sænkning af gulve og mulighed for fremtidige revnedannelse i vægge.

Det er ikke godt for ejendommens sundhed at der sker sætningsskader i de bærende konstruktioner også selv om de udbedres. Der er derfor behov for, at der foretages begrænsninger i bygningens bærende konstruktioner.

Hidtil har bestyrelsen givet tilladelse til indgreb og endda større indgreb bærende konstruktioner. Over tid er der sket skader – i enkelte tilfælde større skader på bygningen. Da der altid er en risiko ved større indgreb er der behov for retningslinjer for, hvad bestyrelsen giver tilladelse til. Det har vist sig, at der på trods af der er foretaget de nødvendige beregninger, er forekommet skader idet det udførende led i indgrebet også udgør et risikomoment. Belastningen i de bærende konstruktioner er størst længst nede i bygningen. Derfor bør mulighed for indgreb være mest restriktive i de første de første etager.

Det foreslås, at det for de to første etager (stuen og 1.sal) skal det maksimalt være muligt at foretage indgreb svarende til dobbelt dørbredde og for de to næste etager (2.sal og 3. sal) to en halv dørbredde og for de sidste to etager (4. sal og 5. sal) mere end to en halv dørbredde.

Såfremt generalforsamlingen vurderer at der er behov for vedtægtsændringer (i §10) er det en del af forslaget.

Forslag til en mulig vedtægtsændring af §10:

Nuværende formulering af stk. 1:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden de iværksættes.

Forslag til ny formulering af stk. 1 samt tilføjelse af stk. 6:

Stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2, **stk. 3 og stk. 6**. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden de iværksættes.

Stk. 6. Ved indgreb i husets bærende konstruktioner er der begrænsninger for, hvor store disse må være i omfang. Øvrige beboere i opgangen skal høres om indgrebene og gøres opmærksom på risikoen ved indgrebet.

Begrundelse:

Forslaget skal ikke ses som en kritik af andelshavere der har fået foretaget bygningsændringer i den bærende konstruktion, da de har handlet i god tro. De har ansøgt bestyrelsen og fået udarbejdet de fornødne dokumenter og tilladelser fra kommunen mv. Men det er kendsgerning at dette til trods er der sket større og mindre sætningsskader i ejendommen som følge af disse indgreb i ejendommens bærende konstruktioner.

Bestyrelsen har godkendt projekterne, men har ikke i tilstrækkelige grad taget stilling til risikoen ved projekterne. Og jo mere omfangsrige projekter, jo større risiko for, at mulige skader er alvorlige. Det er en risiko foreningen ikke bør løbe unødigt.

I enkelte tilfælde har bestyrelsen direkte siddet advarsler overhørig om risikoen ved indgreb med henvisning til tidligere erfaringer fra f.eks. ejendommens varmemester.

I marts 2017 blev foretaget et større indgreb i den bærende væg i Egilsgade 25 st. th. Dette har afstedkommet en større sætningsskade i hele bygningen op til 5. sal. Andelshaverne i Egilsgade 25 1.-5. th. har måtte leve med store revner og talrige besigtigelser, med deraf følgende anvendelsesbegrænsninger i lejligheden - i skrivende stund 11 måneder idet udbedringen af skaden i skrivende stund endnu ikke er påbegyndt, og det vides endnu ikke hvornår det kan gennemføres. I nogle lejligheder vil udbedringsarbejdet i de bærende vægge være så omfangsrigt at nogle lejlighederne formentlig ikke kan bebos mens arbejdet står på.

Forslag 6: Ændring af vedtægternes §13

Indstillet af: Jens la Cour, lejl. 71

Indstilling:

Der oprettes en intern venteliste, til hvilken andele til salg tilbydes inden lejligheden udbydes i frit salg.

Det foreslås, at B/S Isafjord får en intern venteliste. Man skal som andelshaver skrive sig op listen og der kan opkræves et rimeligt engangsgebyr på kr. 250, når man skrives op. Ved fraflytning fra B/S Isafjord får man ikke gebyret tilbage ligesom man udgår af den intern venteliste. Det er så ancienniteten på den interne listen udgør prioritering ved internt slag. Regler for ophør af samliv er dækket af vedtægternes § 18 og disse opretholdes og går forud for den foreslåede procedure.

Det skal forsat være muligt for andelshavere at vælge at sælge til familie i lige linje.

Der er i loven [Lejelovens §78] en mulighed for at bytte sin andelslejlighed med en andens lejlighed. I loven står denne mulighed faktisk underordnet evt. interne ventelisteregler i vedtægterne. Men af hensyn til andelshaveres mulighed for at bytte med en anden bolig foreslås at byttemuligheden komme før den interne venteliste. Det gælder naturligvis forsat, at bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Det foreslås, at proceduren ved prioritering når en andelshaver vil sælge sin lejlighed:

1. Familie i lige linje
2. Bytte af lejlighed
3. Intern venteliste. Det er så ancienniteten på den interne listen udgør prioritering
4. Frit salg. Sælger finder selv køber eller anmoder bestyrelsen om at hjælpe med at finde en køber.

Ved pkt. 3. slås den ledige andel op i alle opgange (og på foreningens hjemmeside) med en frist på 14 dage mhp. interessetilkendegivelse. Blandt de indkomne fra den interne liste tilbydes lejligheden først til den med højest anciennitet. Er der ikke interesserede købere fra den interne venteliste kan sælger udbyde lejligheden i frit salg eller anmode bestyrelsen om hjælpe med at finde en køber.

Ventelistens anciennitet afgøres ved opskrivningstidspunktet. Ved oprettelsen af ventelisten vil der blandt de interesserede finde en offentlig lodtrækning sted, der vil udgøre ancienniteten på listen. Efterfølgende opskrivning vil afgøre ancienniteten på listen. Ventelisten vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside med angivelse af anciennitet og lejlighedsnummer.

Forslaget kræver en vedtægtsændring af §13:

Nuværende formulering:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren frit stillet til selv at finde en køber/købere til andelen. Kan eller ønsker andelshaver ikke selv at finde en køber, så kan man altid henvende sig til bestyrelsen, som herefter vil hjælpe med at finde en køber. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

Forslag til ny formulering:

§ 13 Overdragelse

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, meddeles dette bestyrelsen.

Stk. 2. Ønsker andelshaveren at sælge til familie i lige linje kan dette ske. Ønsker andelshaveren at lade sin andel indgå i et eventuelt bytte af bolig kan dette foregå jf. lovgivne bestemmelser.

Stk. 3. Hvis andelshaver ikke vil benytte mulighederne i stk. 2. udbydes lejligheden via den interne venteliste. Den ledige andel meddeles personer på den interne venteliste pr. email og ved opslag i alle opgange. Andelen tildeles det medlem af foreningen med højest anciennitet på den interne venteliste. Der er en frist på 14 dage mhp. interessetilkendegivelse efter kundgørelse af den ledige andel i foreningen.

Stk. 4. Hvis der ikke er interesserede via den interne venteliste er andelshaveren frit stillet til selv at finde en køber/købere til andelen. Kan eller ønsker andelshaver ikke selv at finde en køber, så kan man altid henvende sig til bestyrelsen, som herefter vil hjælpe med at finde en køber.

Stk. 5. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver indstillet jf. stk. 4. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

Der kan være behov for at oprette en ny underparagraf, der beskriver venteliste. Hvis dette findes nødvendigt foreslås at flg. formulering:

Medlemmer af foreningen/andelshavere, kan komme på den interne venteliste. Det sker ved at andelshavere indtegner sig på en venteliste hos bestyrelsen, og det giver dem dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

Begrundelse:

I langt de fleste andelsforeninger har man en intern venteliste, så andelshavere har mulighed for at købe en anden lejlighed i samme ejendom, hvis der kommer en lejlighed til salg. I B/S Isafjord er der i dag ikke en sådan ordning, der betyder at lejligheden først tilbydes til andre andelshavere før den går i frit salg.

B/S Isafjord er en god andelsforening med en dejlig beliggenhed. Hvis ens livforhold ændrer sig kan der være behov for at man ønsker en anden boligstørrelse eller at bo højere eller længer nede i bygningen, eller i en anden gade. Dette kan i dag ikke lade sig gøre, da andele til salg øjeblikkeligt udbydes til frit salg af sælger, og at der ikke er krav om at det annonceres internt og således ikke tilbydes til interne boere før eksterne købere. Det betyder, at andelshavere, såfremt de ønsker at blive boende i foreningen ikke har mulighed for at få en anden lejlighed. En intern venteliste vil betyde en større kontinuitet i andelshavere og øge attraktiviteten ved at bo i foreningen. Samtidig er det mere tro mod den oprindelige fælles andelstanke. Retten til at sælge til familie i lige linje eller lade sin andel indgå i et boligbytte opretholdes fortsat.

Forslag 7: Mulighed for korttidsudlejning

Indstillet af: Sune Halling, lejl. 31

Indstilling:

Mulighed for korttidsudlejning i op til 3 uger pr. år. Styret via skema i opgang hvor lejlighed, udlejningsperiode og kontaktoplysninger til udlejer noteres.

Begrundelse:

-

Forslag 8: Ændring af Husordenen, pkt. om husdyr

Indstillet af: Carina Svendsen & Casper Nielsen, lejl. 32

Indstilling: Tilladelse til at holde hund efter godkendelse af bestyrelsen.

Ændring af husordenen, således der med bestyrelsens skriftlige godkendelse, kan gives tilladelse til at holde hund.

Husorden, pkt. Husdyr, nuværende formulering:

Det er tilladt at holde mindre husdyr, men kun hvis det sker i begrænset omfang og dyrene ikke er til gene for de øvrige andelshavere. Det vil sige, at husdyr ikke må genere med støj eller lugt. Det er tilladt at holde kat, men kun hvis de ikke er til gene for øvrige andelshavere. Det vil sige, at katten ikke må genere med støj eller lugt (læs også afsnit om Gårdmiljø). Det er ikke tilladt at holde hund. Men det er tilladt at passe en hund i en kortere periode, hvis man orienterer bestyrelsen. Såfremt hunden bringes ud i gården, skal den være i kort snor og den må ikke færdes på græsset i gården. Det er strengt forbudt at lade husdyr besørges i gården. Efterladenskaber fra dyr skal straks fjernes af andelshaveren. Hvis husdyrene er til gene for andre andelshavere, kan retten til dyrehold fratages.

Husorden, pkt. Husdyr, forslag til ny formulering:

Det er tilladt at holde hund, kat og mindre husdyr. For hvert enkelt husdyr er følgende betingelser gældende:

Hund:

For der kan gives tilladelse til at holde hund, skal ansøgning ske via fortrykte blanket, der findes på foreningens hjemmeside. Andersøger tilkendegiver med sin underskrift, at denne vil overholde de opstillede betingelser for at holde hund. Ansøgningen skal sendes til bestyrelsen, der tager stilling til hvert enkelt tilfælde, og derefter giver skriftligt svar. Det er kun tilladt at holde en hund pr. andelshaver. Såfremt en andelshaver ønsker at passe en hund i en kortere periode, skal dette ligeledes meddeles bestyrelsen.

Der kan ikke gives tilladelse til at holde hund af forbudte racer. Det fremgår af hundeloven hvilke hunderacer, der er forbudt i Danmark.

Følgende betingelser skal overholdes for der kan gives tilladelse til at holde hund:

- Hunden må ikke være til gene for ejendommens øvrige andelshavere.
- Hunden skal være i snor, når den befinder sig i gården og må ikke færdes på græsset.
- Hunden må ikke overlades til personer, der ikke har fuld kontrol over den, på ejendommens område.
- Hunden må ikke luftes eller besørges i gården.
- Ejeren skal selv gøre rent efter hunden, hvis den bringer jord og snavs ind i ejendommens opgange og øvrige fællesarealer.
- Hunden må ikke gø, tude eller hyle hyppigt eller langvarende til gene for andre.
- Hunden må ikke udvise aggressiv adfærd.
- Hunden skal bære navneskilt med ejers navn, adresse og telefonnummer.
- Hunden skal være registreret i Dansk Hunderegister.
- Tilladelse er kun gældende til den af ansøgningen pågældende hund.

Kat, samt øvrige mindre husdyr:

Det er gældende for alle husdyr, at disse ikke må være til gene med støj eller lugt (læs ligeledes afsnit om gårdmiljø), overfor de øvrige andelshavere. Det er strengt forbudt at lade husdyr besørges i gården. Efterladenskaber fra dyr skal straks fjernes af andelshaveren. Hvis husdyrene er til gene for andre andelshavere, kan retten til dyrehold fratages.

Konkret forslag til ansøgningsblanket:

Det er kun tilladt at holde hund i foreningen, med bestyrelsens skriftlige godkendelse.

Der gives ikke tilladelse til at holde hunde af forbudte racer. Det fremgår af hundeloven hvilke hunderacer, der er forbudt i Danmark.

Hvis der bliver givet tilladelse, erklærer jeg mig indforstået med, at:

- Hunden må ikke være til gene for ejendommens øvrige andelshavere.
- Hunden skal være i snor, når den befinder sig i gården og må ikke færdes på græsset.
- Hunden må ikke overlades til personer, der ikke har fuld kontrol over den, på ejendommens område.
- Hunden må ikke luftes eller besørge i gården.
- Ejeren skal selv gøre rent efter hunden, hvis den bringer jord og snavs ind i ejendommens opgange og øvrige fællesarealer.
- Hunden må ikke gø, tude eller hyle hyppigt eller langvarende til gene for andre.
- Hunden må ikke udvise aggressiv adfærd.
- Hunden skal bære navneskilt med ejers navn, adresse og telefonnummer.
- Hunden skal være registreret i Dansk Hunderegister.
- Tilladelsen gælder kun hunden beskrevet herunder.

Undertegnede søger om tilladelse til at holde hund på følgende adresse:

Navn: _____ Lejligheds nr.: _____

Adresse: _____

Oplysninger om hunden:

Race: _____ Hundens Navn: _____

Farve: _____ Køn: Han: _____ Hun: _____
(Sæt kryds)

Steriliseret/kastreret: Ja: _____ Nej: _____ Øremærket/chippet: _____
(Skriv nummer eller mærke)

Alder: _____ år

Forsikringsselskab: _____ Policenummer: _____

Begrundelse:

Med inspiration og på baggrund af erfaringer fra de omkringliggende andelsforeninger på Islands Brygge, stilles forslaget om tilladelse til at holde hund. Processen skal foregå således, at den enkelte andelshaver der ønsker at holde hund, skriftligt skal anmode bestyrelsen (se blanket ovenfor), hvorefter bestyrelsen skal godkende hvert enkelt tilfælde. I B/S Isafjord er det i dag desværre kun tilladt at holde kat, hvilket er rigtig ærgerligt, da det bringer rigtig mange gode ting og en kæmpe glæde med sig at have en hund. Da det fungerer, og har fungeret rigtig fint at holde hund i mange andre andelsforeninger, bør det også kunne lade sig gøre i vores forening. Det er klart, at tilladelsen til at holde hund skal ske under ordnede forhold, således der kun er bestyrelsen der kan give denne tilladelse, samt at det kun er tilladt at holde en hund pr. andelshaver. Ansøgeren skal ligeledes kunne overholde ovenstående punkter, der vil være en del af ansøgningsblanketten, og erklære dette ved sin underskrift.