

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/statsaut. revisor Anders Bjerglund Andersen.
11. Eventuelt

Referat:

Det bemærkes, at debatindlæg fra andelshavere, så vidt muligt er holdt anonyme i referatet. Indlæg fra bestyrelsesmedlemmer er benævnt som 'bestyrelsen'. Beboere, som er valgt til bestyrelsesposter m.v., må af hensyn til foreningens tegningsregler nødvendigvis nævnes med navn.

1. Velkomst

Bestyrelsens formand, Peter K. Larsen, bød velkommen og indstillede advokat Kenneth Gudmundsson som generalforsamlingens dirigent.

2. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Uden modkandidater blev Kenneth Gudmundsson valgt som dirigent, og Jari L. Jensen (lejl. 136) som referent. Som stemmetællere blev Maiken N. (lejl. 43) og Kim B. (lejl. 46) valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til foreningens vedtægter. Mødt var 63 andelshavere og 13 havde medbragt fuldmagt. Således var i alt 76 af 163 andelshavere repræsenteret. Dirigenten orienterede om, at nogle af forslagene, som senere skulle behandles, var forslag til vedtægtsændringer. For at vedtægtsændringer kan vedtages, så skal min. 3/4 af alle andelshavere være repræsenteret, hvilket ikke var tilfældet. Hvis en vedtægtsændring vedtages ved denne generalforsamling, så vil den derfor først være gældende, hvis den også vedtages på endnu en generalforsamling eller ved en urafstemning i henhold til vedtægternes §23.

3. Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år

Formand, Peter K. Larsen, resumerede indholdet af den udsendte beretning, da ingen ønskede denne oplæst.

4. Kort orientering fra udvalgene om arbejdet siden sidste ordinære generalforsamling

Festudvalget v/ Julie B. (lejl. 157) orienterede om, at der i 2017 alene var blevet afholdt et fastelavsarrangement. Planen er, at der afholdes gårdfest hvert 2. år, så der er et større budget for festen. Således er det planen, at der i 2018 skal afholdes en gårdfest i løbet af sommeren, men det kræver, at der melder sig nogle frivillige til festudvalget. Alle interesserede bedes melde sig til bestyrelsen.

Altanudvalget v/Peter H. (lejl. 120) orienterede om, at der i 2017 er arbejdet med projektet og lavet aftaler med rådgivere. En ekstraordinær generalforsamling forventes afholdt inden for den næste 1½-2 måneder.

5. Oplæsning af revisionsprotokollen

Dirigenten forespurgte om revisionsprotokollen ønskes oplæst, hvilket ikke var tilfældet.

Statsaut. revisor Morten Alsted fra Beierholm resumerede kort indholdet af protokollen, som ikke indeholdte kritiske punkter. Dog var der indført en bemærkning om, at et tidligere bestyrelsesmedlem i henhold til oplysninger fra foreningens bank, Danske Bank, stadig havde fuldmagt til foreningens konti. Dog ikke så den pågældende kunne disponere alene.

Jari L. Jensen (adm. og bogholderi) kunne supplere med oplysningen om, at Danske Bank har bekræftet, at fuldmagten er slettet, så forholdet er bragt i orden.

6. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab

Morten Alsted fra Beierholm gennemgik det udsendte regnskab for 2017 og orienterede om, at det var påført en blank revisionspåtegning. Dvs. at revisionen har ikke givet anledning til anmærkninger. En andelshaver spurgte til hensættelsen på 31,2 mio. kr. og ønskede at få bekræftet, at dette betød, at den enkelte andel var prissat lavere end, hvis hensættelsen ikke var foretaget.

Morten Alsted bekræftede, at dette var tilfældet – og at bestyrelsens ønske med hensættelsen på de 30 mio. var at imødekomme evt. nedjusteringer af ejendomsværdien jf. stor rentefølsomhed, og at den nye hensættelse på 1,2 mio. var i forbindelse med kloakrenoveringsprojektet, som var budgetteret i 2017, men først bliver gennemført i 2018.

Der udspandt sig en debat om fordele og ulemper ved en hensættelse, hvor nogle andelshavere gav udtryk for, at der ikke skulle være en hensættelse og andre måske ønskede en hensættelse på et lavere niveau.

Da bestyrelsens udgangspunkt var en hensættelse på 31,2 mio. som anført i regnskabet, så bad bestyrelsen dirigenten om en kort pause til at drøfte emnet. Bestyrelsen besluttede sig herefter til at fremsætte forslag om, at hensættelsen på 31,2 mio. blev reduceret til 15 mio., således at 1,2 mio. fortsat er hensat vedr. kloakrenoveringsprojektet og 13,8 mio. til imødegåelse af evt. nedjusteringer i ejendomsværdien. Bestyrelsen meddelte, at den ville trække sig, hvis dette forslag ikke blev vedtaget. Øvrige forslag om ændringer til hensættelsen blev herefter tilbagetrukket.

Regnskabet blev efterfølgende enstemmigt vedtaget med ovennævnte ændring af hensættelsen til i alt 15 mio.kr.

Det betyder, at andelsværdien pr. enhed kan beregnes til:

Egenkapital i henhold til regnskab	251.834.146 kr.
Hensættelse	15.000.000 kr.
Værdi	236.834.146 kr.

Andelsværdi pr. enhed	266.705 kr.
-----------------------	-------------

Andelsværdi opgjort pr. lejlighed:

2 værelser (4 enheder)	1.066.820 kr.
2½ værelser (5 enheder)	1.333.525 kr.
3 værelser (6 enheder)	1.600.230 kr.
3½ værelser (7 enheder)	1.866.935 kr.

Beierholm har udarbejdet et notat, hvor andelsværdien er genberegnet i henhold til ovennævnte. Notatet kan rekvireres hos bestyrelsen og kan ses på foreningens hjemmeside sammen med det godkendte regnskab for 2017.

7. Budget for 2018 til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften

Jari L. Jensen (adm. og bogholderi) gennemgik det udsendte budgetforslag inkl. vedligeholdelsesplanen for 2018. Planen indeholder et forslag om, at boligafgiften i lighed med de foregående år stiger med 15 kr. pr. enhed pr. 1. januar 2019. Det blev oplyst, at de mange udgifter i vedligeholdelsesplanen i de kommende år (særligt udgifter til kloakrenoveringen og maling af vinduer) betyder, at det i et vist omfang vil blive nødvendigt at tilføre ekstra likviditet ved optagelse af lån med et provenu på op til 7 mio.kr.

Budget og vedligeholdelsesplanen for 2018 blev enstemmigt vedtaget inkl. en forhøjelse af boligafgiften med 15 kr. pr. enhed gældende fra 1. januar 2019.

8. Behandling af indkomne forslag.

Forslag 1: Ændr. af vedtægterne §14, stk. 6 - fast vurderingsspecialist ved overdragelse

Forslaget blev motiveret af bestyrelsen.

En andelshaver ønskede at vide, om sælger kunne 'komme i klemme', hvis man ikke var enig i vurderingsspecialistens opgørelse. Det blev i den forbindelse oplyst, at man altid har en indsigelsesret, og at sælger altid selv skal godkende rapporten inden, at den kan tages i anvendelse.

En andelshaver opfordrede til, at bestyrelsen fik lavet en tjekliste til sælger forud for et salg, så man kunne imødegå evt. anmærkninger m.v. i vurderingsrapporterne. Den idé vil bestyrelsen arbejde videre med.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og sendes efterfølgende til urafstemning jf. dirigentens bemærkninger – se pkt. 2.

Forslag 2: Ændr. af vedtægterne §23, stk. 2 - frist for indkaldelse til ny generalforsamling

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og sendes efterfølgende til urafstemning.

Forslag 3: Ændr. af vedtægterne §21, stk. 2 - frist for afholdelse af ordinær generalforsamling

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og sendes efterfølgende til urafstemning.

Forslag 4: Ændr. af vedtægterne §10, stk. 5 - krav om tegning af all-risk forsikring

Bestyrelsen motiverede forslaget og forklarede, at forslaget udspringer af de erfaringer, som er gjort i forbindelse med sætningsskaden i Egilsgade 25, der er nævnt i beretningen.

Der foregik en kort drøftelse blandt andelshaverne med en klar positiv tilkendegivelse over for forslaget. Det bemærkes, at forsikringen kan sætte gang i reparation af evt. skader hurtigere, men forslaget ændrer ikke ved mange af de ulemper, som skaden kan medføre for de berørte.

Det blev præciseret, at forsikringen kun dækker under byggeriet, og altså ikke kan påregnes at dække evt. skader, som måtte opstå på et senere tidspunkt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og sendes efterfølgende til urafstemning.

Forslag 5: Ændr. af vedtægterne §10, stk. 1 og tilføjelse af stk. 6

- begrænsninger i muligheder for indgreb i bygningens bærende konstruktioner

Forslagsstiller motiverede forslaget ved at fremhæve nogle af de i forslaget nævnte bevæggrunde.

Bestyrelsen kommenterede på forslaget ved bl.a. at beskrive forledes skaden i Egilsgade 25 var opstået.

Bestyrelsen ønsker som udgangspunkt ikke, at beboerne skal begrænses i mulighederne for at lave forandringer i lejlighederne, når en ingeniør e.l. samt kommunen kan godkende planerne. Bestyrelsen er klar over, at der altid er en risiko, når der laves forandringer – særligt på de bærende dele af bygningen. Der er foretaget mange forandringer uden, at der er sket skader.

Forslagsstiller anførte, at forandringer på bærende dele er en alvorlig sag, hvis der sker skader. Det kan have stor konsekvens for de berørte, og vi kan aldrig sikre os mod, at håndværkere laver fejl, selvom en ingeniør og kommunen har godkendt projektet.

En andelshaver anførte, at vi jo bor i et gammelt hus, så det er nok en god idé med en vis begrænsning i, hvad der kan tillades.

En anden andelshaver, som selv er berørt af skaden i Egilsgade 25 anførte, at det ikke nødvendigvis er omfanget af fx en dørhulsudvidelse, som er afgørende for en skade. Selv små forandringer kan give sætningsskader. Men det til trods så synes den pågældende andelshaver ikke, at der skal indføres begrænsninger for de enkelte andelshavere.

En andelshaver mente, at forslaget var for upræcis, hvilket gjorde det for svært at tage stilling.

Bestyrelsen fandt det svært at skulle agere fremadrettet, hvis det fremsatte forslag blev vedtaget.

Bestyrelsen foreslog derfor afslutningsvist, at forslaget skulle trækkes tilbage, men der i stedet skulle arbejdes med at få udformet et regelsæt for udførelse af forandringer på bærende bygningsdele. Evt.

kunne bestyrelsen undlade at godkende projekter indtil der forelå nogle brugbare regler. Reglerne skal bl.a. indeholde mere kontrol med projekter – evt. nogle 'stop-kontroller', som sikrer, at projekter ikke kan fortsætte uden, at der er foretaget kontrol/godkendelse undervejs af en byggesagkyndig.

Forslagsstiller indvilgede i at trække forslaget på betingelse af, at der i bestyrelsen blev arbejdet på at få lavet et regelsæt/retningslinjer for udførelse af forandringer på bygningens bærende dele.

Bestyrelsen kvitterede for dette – og vil sætte processen i gang snarest muligt.

Forslag 6: Ændr. af vedtægterne §13 - Oprettelse af intern venteliste

Forslagsstiller motiverede forslaget og foreslog, at placering på ventelisten skulle ske ved lodtrækning blandt alle der melder sig som interesserede. Der var i øvrigt hentet inspiration fra reglerne for venteliste hos andre foreninger på Islands Brygge.

En andelshaver foreslog, at placering på listen i stedet skulle afgøres ved anciennitet i foreningen.

Forslagsstiller var åben for denne ændring til forslaget.

En andelshaver spurgte til gebyret på fx 250 kr. for at melde sig på listen. Forslagsstiller mente, at det skulle dække administrationsudgifterne ved at drive listen.

En andelshaver mente, at man burde se på ABFs forslag til formulering af reglerne for en venteliste, så der blev taget højde for muligheden for sammenlægning af lejligheder. En anden andelshaver anførte, at sammenlægninger slet ikke ville være en mulighed ved det aktuelle forslags formulering.

En andelshaver mente, at der også burde være en ekstern venteliste.

Andre andelshavere fandt det uhensigtsmæssigt, at der kun kan ske overdragelse til familie i lige linje og savnede muligheden for at kunne overdrage til søskende m.fl. Andre ønskede slet ikke en venteliste, men vil have muligheden for at overdrage til venner og bekendte.

En andelshaver anførte, at en venteliste ville imødegå 'penge under bordet'.

Det blev nævnt, at der allerede eksisterede en liste, som alle automatisk er medlem af – og som anvendes, hvis foreningen bliver bedt om at hjælpe med at finde en køber eller af anden årsag får råderet over en andel i foreningen. Listen kan altid benyttes som et alternativ, hvis man ønsker at sælge sin andel. Bestyrelse nævnte, at det meget sjældent sker, at en andelshaver henvender sig uden, at der allerede er fundet en køber, hvorfor listen næsten aldrig er blevet anvendt. Men listen eksisterer altså stadig.

Forslaget blev sendt til skriftlig afstemning, og resultatet heraf blev:

18 stemte for

57 stemte imod

1 undlod at stemme

Forslaget er derfor IKKE vedtaget.

Forslag 7: Mulighed for korttidsudlejning

Forslagsstiller var ikke tilstede ved behandlingen af dette forslag. Dirigenten anførte, at lovgivning af korttidsudlejning i foreningen, ville kræve en vedtægtsændring. Da forslaget ikke indeholdte forslag til en vedtægtsændring er det vurderingen, at forslaget var af en grad, så det ikke kunne sættes til afstemning. Forslaget blev således afvist.

Forslag 8: Ændr. af Husordenen, pkt. om husdyr – Tilladelse til at holde hund

Forslagsstillerne motiverede forslaget.

En andelshaver vil helt fraråde, at der gives tilladelse til at holde hund, da det altid vil være forbundet med støj af større eller mindre grad. Det giver en trafik på trapperne, hvilket kan genere beboere med allergi.

Der udspandt sig en kortere debat om, hvorvidt det kan afgøres, hvornår en hund støjer for meget, og hvem der skal håndhæve reglerne.

En andelshaver anførte, at det nemt kan give anledning til konflikter i foreningen, hvis man skal konfrontere en nabo med støjgener. Desuden giver det bestyrelsen en svær og ressourcekrævende opgave at håndhæve reglerne.

En andelshaver og forslagsstillerne mente nok, at klager kunne håndteres, men at det altid vil være en afvejning i den konkrete situation, hvorvidt en klage skal have konsekvenser.

Dirigenten sendte herefter forslaget til skriftlig afstemning, og resultatet heraf blev:

15 stemte for

52 stemte imod

3 stemmer var ugyldige

6 undlod at stemme – eller havde forladt generalforsamlingen

Forslaget er derfor IKKE vedtaget.

9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar

På valg til bestyrelsen for 2 år var Peter K. Larsen og Julie Bay Wedebye. Begge blev genvalgt uden modkandidater. Medlemmer af bestyrelsen er herefter uforandret:

Peter K. Larsen (lejl. 112) - på valg i 2020

Julie Bay Wedebye (lejl. 157) - på valg i 2020

Jacob Herrestrup (lejl. 161) - på valg i 2019

Sus Hartung (lejl. 115) - på valg i 2019

Peter Buch Hansen (lejl. 120) - på valg i 2019

Valgt som suppleanter for 1 år blev Morten Engsbye (lejl. 79) og Julie Appelquist (lejl. 47) uden modkandidater.

Bestyrelseshonoraret blev fastsat til uforandret 60.000 kr. til deling blandt bestyrelsesmedlemmerne.

10. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Beierholm, v/statsaut. revisorer Anders Bjerglund Andersen og Morten Alsted blev genvalgt som foreningens revisor.

11. Eventuelt

En andelshaver opfordrede til, at alle fjernede henstillede personlige effekter på fællesarealerne, da det bl.a. er årsagen til, at der ikke bliver gjort rent i kældrene. Varmemesteren supplerede med, at dette også gælder trappeopgange og lofter, hvor beboernes placering af effekter og affald forhindrer rengøring og trappevask. Og så er det i øvrigt i strid med brandmyndighedernes regler, når effekter optager plads på flugtveje.

Bestyrelsen opfordrede interesserede beboere til at melde sig til udvalgene/arbejdsgrupperne. Det drejer sig om gårdudvalget, som skal komme med forslag evt. ændringer og forskønnelse af vores gård. Desuden søges medlemmer til en arbejdsgruppe, som skal arbejde med et forslag om ændringer og forskønnelse af indgangspartier, herunder belysning inde og ude samt udskiftning eller reparation af gitter og gårdport.

Også festudvalget søger medlemmer, der vil bidrage med planlægning af en gårdfest m.v. Interesserede kan sende en mail til bestyrelsen eller melde sig på kontoret i kontortiden.

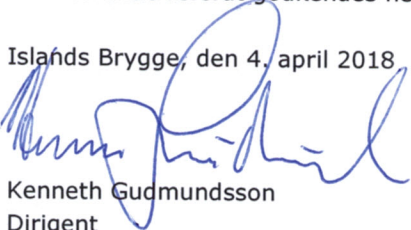
En andelshaver opfordrede forældrene til at holde mere øje med børnenes manglende oprydning efter leg i gården.

En andelshaver opfordrede til, at alle voksne og større børn overholder reglerne om cykelforbud i gården.

Dirigenten takkede herefter de fremmødte for god ro og orden – og generalforsamlingen blev afsluttet ca. kl. 22.20.

Nærværende referat godkendes hermed.

Islands Brygge, den 4. april 2018



Kenneth Gudmundsson
Dirigent

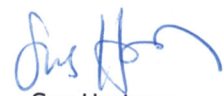
Bestyrelsen:



Peter K. Larsen



Peter Buch Hansen



Sus Hartung



Julie Bay Wedebye



Jacob Herrestrup