

Referat af ordinær generalforsamling i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a. onsdag den 27. marts 2019, 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.
Bestyrelsen foreslår, at hensættelsen til øvrige reserver nedsættes til 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 2020
- 8) Indkomne forslag.
 - Forslag 1: Ændring af vedtægternes §10, stk. 5 - anvendelse af vvs- og el-installatører
 - Forslag 2: Ny vejledning vedrørende ændringer i ejendommens bærende konstruktioner
 - Forslag 3: Tilladelse til gulvvarme baseret på fjernvarme
 -
- 9) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.

På valg til bestyrelsen for 2 år er:
Peter B. Hansen (modtager genvalg)
Sus Hartung (modtager genvalg)
Jacob Herrestrup (modtager genvalg)

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

Referat

Det bemærkes, at debatindlæg, så vidt muligt er holdt anonyme i referatet. Beboere, som er valgt til bestyrelsesposter m.v., må af hensyn til foreningens tagningsregler nødvendigvis nævnes med navn.

1) Bestyrelsens formand, Peter Larsen, byder velkommen og indstiller advokat Kenneth Gudmundsson fra ØENS Advokatfirma som dirigent.

2) Kenneth Gudmundsson vælges som dirigent uden modkandidater.
Dirigenten konstaterer, at generalforsamlingen er lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet indkaldelsen er omdelt til alle andelshavere den 11. marts 2019.
På generalforsamlingen er 46 andelshavere repræsenteret ved 41 fremmødte og 5 ved fuldmagt.
Som referent vælges Jari L. Jensen.
Der udpeges desuden 2 stemmetællere.

3) Dirigenten giver ordet til bestyrelsens formand, der resumerer fra den omdelte årsberetning.

4) Altanudvalg v/Peter Hansen:

Grunden til, at der har været lidt stille omkring projektet, er, at arkitekten Steen ikke længere er ansat hos det arkitektfirma, som udvalget har valgt til opgaven. Steen forsætter dog i eget firma, men er pålagt en konkurrenceklausul, som netop er udløbet. Derudover har den advokat, som er hyret i projektet, været sygemeldt i en periode.

Men nu er alle klar igen – og der forventes materiale klar til uddeling til andelshaverne inden for meget kort tid. Materialet vil indeholde et referat af sidste sommers beboermøde, beskrivelse af projektet med priser, finansieringsmuligheder og billeder.

Af det tidligere afsatte beløb 55.000 kr., er der betalt et aconto honorar til advokaten.

Festudvalg:

De afholdte arrangementer er alle nævnt i årsberetningen, og udvalget har ikke noget at tilføje.

5) Revisionsprotokollen v/revisor Morten Alsted:

Ingen beder om oplæsning af protokollen, hvorfor Morten Alsted giver et kort resume af indholdet.

Protokollen er revisorens beretning til bestyrelsen om observationer, som er fundet under revisionen af regnskabet. Den aktuelle protokol indeholder dog kun standardtekster uden kritiske bemærkninger.

6) Regnskab 2018 v/revisor Morten Alsted:

Grundlæggende et solidt regnskab, som ikke giver anledning til bemærkninger. Morten Alsted gennemgår kort regnskabet og lægger særlig vægt på følgende poster:

- Pænt overskud af samme størrelse som året før
- Stigning i ejendommens værdi i henhold til valuarvurderingen. Det bemærkes at værdien er meget følsom over for renteændringer.
- Stigning i de likvide midler pga. en deponering af overdragelsessum henover nytår på ca. 1,2 mio. kr.

Spm: Kan man få valuarvurderingen udleveret?

Svar: Ved henvendelse til foreningens kontor kan der laves en aftale om dette.

Spm: Hvorfor er hensættelsen til andre reserver nedsat fra 15 til 10 mio.?

Svar: Bestyrelsen noterede sig på sidste års generalforsamling, at der var stemning for, at hensættelsen skulle være mindst mulig. De 10 mio. stemmer med de planlagte forbedringer og vedligeholdelsesomkostninger på ejendommen i de kommende par år.

Regnskabet for 2018 og dermed også de nye andelsværdier (andelskronen) blev enstemmigt vedtaget.

7) Budget 2019 v/Jari L. Jensen, adm. og bogholder:

Gennemgang af hovedposterne i budgettet for 2019:

- Stigning i indtægterne pga. stigning i boligafgift og erhvervsleje pr. 1. januar samt forhøjelse af indmeldelsesgebyr til 3.500 kr.
- Stigning i ejendomsudgifter pga. højere grundskyld
- Forslag om forøgelse af bestyrelseshonoraret til 75.000 kr.
- Lønstigning på 500 kr./md. til adm. og bogholder
- Omkostning til konsulenter på 140.000 kr., der bl.a. dækker valuarvurdering, oprydning i foreningens data pga. persondatalovgivningen og i forlængelse heraf oprettelse af database til at holde styr på data om andele og andelshavere m.v.
- Nedsættelse af budget til arrangementer, da der ikke planlægges gårdfest i 2019, men forventeligt et mindre grillarrangement
- Væsentlig forhøjelse af udgifter til vedligeholdelsesplan pga. forestående vinduesrenovering

Vedligeholdelsesplanen for 2019 gennemgås med vægt på projektet omkring renovering af vinduerne med maling, udskiftning af tætningslister m.m. I den forbindelse opstår der et finansieringsbehov på ca. 4 mio. kr., der evt. dækkes ved optagelse af et realkreditlån eller en anden billigere finansieringsform.

Planen indeholder også forslag om en stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2020 på 15 kr. pr. enhed. Dvs. at fx en 2 værelsesandel stiger 60 kr. (4 x 15 kr.) pr. måned i boligafgift pr. 1. januar 2020.

Som det fremgår af den 10-årige vedligeholdelsesplan, så bliver den lidt tynd efter ca. 4-5 år. Det forventes, at der i 2019 bliver gennemført en ny gennemgang af hele ejendommen af en rådgivende ingeniør e.l. med henblik på at få en rapport, hvor der kan findes emner til vedligeholdelse i de næste 10 år.

Spm: Kan vi spare penge ved at blive bedre til at affaldssortere og så evt. undvære et par containere i skraldeskurene?

Svar: Så vidt bestyrelsen er orienteret så betales efter antallet af husstande, så vi vil ikke umiddelbart få en økonomisk fordel ud af at reducere antallet af containere.

Spm: Er der lavet en særlig aftale med butikernes anvendelse af fx vores papcontainere?

Svar: Nej, ingen af de nuværende lejere har særlige aftaler. Dvs. at de kan anvende vores containere på lige fod med foreningens beboere.

Spm: Er det undersøgt om det ikke kunne være en bedre investering at udskifte vinduerne i stedet for at renovere dem? Det vil sikkert også give energi- og støjreducerende fordele.

Svar: Bestyrelsen har rådført sig med en tømrer, der stikprøvevist har kigget på vinduerne. Meldingen herfra er, at vi generelt har nogle rigtig gode vinduer, som med den rette behandling kan holde en del år endnu. Derfor foreslår bestyrelsen, at der igen foretages en renovering af vinduerne. Og så er det måske sidste gang inden, de helt skal udskiftes.

Spm: Har bestyrelsen ikke planer om at få en professionel rådgiver ind over projektet? Både med henblik på gennemgang af tilbud samt styring af projektet efterfølgende.

Svar: Bestyrelsen har undersøgt prisen for brug af en rådgiver m.v. til projektet. Prisniveauet var ca. 350.000 kr., hvilket bestyrelsen fandt meget højt for et relativt simpelt projekt som dette.

Der er fra generalforsamlingen en udbredt opfordring til bestyrelsen om at søge hjælp fra en rådgiver til gennemgang af tilbud og evt. også til styring af projektet. Bestyrelsen tager dette til efterretning og vil undersøge mulighederne – evt. sammen med foreningens advokat.

Spm: Er der overvejelser omkring renovering af bagtrappeopgangene? Der er bevilget nogle midler fra byfornyelsesfonden, som vi stadig kan gøre brug af.

Svar: Det har været med på tidligere vedligeholdelsesplaner, men bestyrelsen har ikke taget projekter med, som er ren kosmetiske forbedringer i den aktuelle vedligeholdelsesplan. Men det kunne være interessant at finde ud, hvad prisen ville være for at sætte et sådan projekt i gang. Bestyrelsen vil derfor prøve at indhente tilbud eller overslag på dette.

Forslag til budget 2019, vedligeholdelsesplan 2019 og stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2020 blev enstemmigt vedtaget.

8) Forslag 1 blev fremført af bestyrelsen.

Der er tale om en korrektion i vedtægterne, så reglerne lempes til at følge gældende lovgivning. Som reglerne er nu, så er det faktisk ikke engang tilladt, at andelshavere selv skruer en elpære i en lampe. Og det skal selvfølgelig være tilladt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men pga. reglerne om kvalificeret flertal ved vedtægtsændringer, så kan forslaget først træde endeligt i kraft, hvis det vedtages ved endnu en generalforsamling eller ved en urafstemning. Bestyrelsen forventer snarest at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling på foreningens kontor med dette emne.

Forslag 2 blev fremført af bestyrelsen.

Det sker på baggrund af beslutning på generalforsamlingen i 2018, hvor det blev aftalt, at bestyrelsen skulle nedfælde et regelsæt for andelshavernes ændringer i ejendommens bærende konstruktioner. Reglerne er beskrevet i bilag til forslag 2 med inspiration fra bygningsreglementet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med bemærkninger om,

- at reglerne skal være obligatoriske og ikke bare vejledende
- at reglerne er interne regler – og der skal derfor fortsat søges om tilladelse m.v. hvor lovgivningen foreskriver det.

Forslag 3 blev fremført af forslagsstiller, Julie B. Appelqvist.

Årsagen til at forslaget indstilles til generalforsamlingens godkendelse, er, at Julie selv havde etableret gulvvarme i baderum i forbindelse med sammenlægning af lejligheder. Først efterfølgende blev man opmærksom på, at bestyrelsen ikke ville tillade gulvvarme etableret ved anvendelse af fjernvarme. Bestyrelsen havde ikke kendskab til, om ejendommens varmeanlæg kunne bære etablering af gulvvarme i større stil. På Julies opfordring har bestyrelsen fået udarbejdet en rapport hos ingeniørfirmaet Rambøll, som dokumenterer, at der ikke udfordringer ved at etablere gulvvarme i lejlighederne.

Det skal præciseres, at alle udgifter til at etablering og efterfølgende vedligeholdelse af gulvvarme i alle henseender påhviler andelshaveren – og at fremtidige andelshavere i lejligheder med gulvvarme overtager denne forpligtigelse.

Spm: Hvis en radiator går i stykker, så skiftes den på foreningens regning. Hvordan med gulvvarmeanlæg?

Svar: Alle udgifter til reparation og vedligehold foretages for andelshavers regning. Er der problemer med et anlæg, der ikke bliver udbedret, så kan bestyrelsen beordre anlægget lukket. Påsætning af varmemåler påhviler også den andelshaver, som får etableret gulvvarmeanlægget, men fremtidige udskiftninger og vedligehold af selve varmemålerne betales af foreningen på lige fod med målerne på radiatorerne.

Spm: Hvorfor ikke give tilladelse til gulvvarmeanlæg på fjernvarme i hele lejligheden?

Svar: Det vil kræve en pumpe, når det skal etableres over et større areal. Det kan evt. have nogle konsekvenser, som ikke er undersøgt. Der er muligvis også nogle regler, som kan forhindre etablering af gulvvarme under trægulve.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med den bemærkning, at kommunens regler naturligvis skal overholdes.

9) Som medlemmer af bestyrelsen genvælges følgende:

Peter B. Hansen (på valg i 2021)
Sus Hartung (på valg i 2021)
Jacob Herrestrup (på valg i 2021)

Bestyrelsen består derudover af følgende medlemmer:

Peter K. Larsen (på valg i 2020)
Julie Bay Wedebye (på valg i 2020)

Som suppleanter til bestyrelsen genvælges følgende for 1 år:

Morten Engsbye
Julie B. Appelqvist

10) Som foreningens revisor i 2019 genvælges Beierholm v/statsautoriseret revisorer Morten Alsted og Anders Bjerglund Andersen.

11) Følgende punkter fremføres under eventuelt:

- Bestyrelsen opfordrer andelshavere til at melde sig til gårdudvalget, hvor man ønsker at få udarbejdet et forslag til en større plan for renovering af gården. Der kunne så senere også inddrages nogle havearkitekter e.l.
- En beboer kunne godt tænke sig, at det blev undersøgt, hvad det vil koste at udskifte lejlighedernes hoveddøre med sikkerhedsdøre, der bl.a. forhindrer indbrud og giver energibesparelser. Der kunne nedsættes et udvalg, som kan arbejde med emnet.
- En beboer spørger, hvorfor 'gamle' generalforsamlingsreferater ikke længere findes på foreningens hjemmeside. Det skyldes, at bestyrelsen er usikker på, om det kan være en overtrædelse af persondatalovgivningen. Referaterne vil dog være tilgængelige for andelshaverne ved henvendelse til foreningens kontor.
- En beboer vil gerne gentage opfordringen til alle om, at vi skal være bedre til at affaldssortere og benytte alle containeren i skraldeskueret, og ikke bare de forreste, som derfor altid er overfyldte.

Dirigenten takker alle deltagere for at møde op og afslutter generalforsamlingen kl. 21.24.

Nærværende referat godkendes hermed.

Islands Brygge, den 11. april 2019

Kenneth Gudmundsson
Dirigent

Bestyrelsen:

Peter K. Larsen

Peter Buch Hansen

Sus Hartung

Julie Bay Wedebye

Jacob Herrestrup

E-SIGNING VALIDATED



This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Kjeldgaard Larsen	PID:9208-2002-2-832271828852	10.04.2019 18:14:50 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4
Sus Hartung	PID:9208-2002-2-705210201259	11.04.2019 05:18:34 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4
Kenneth Gudmundsson	PID:9208-2002-2-311417984611	11.04.2019 12:45:57 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4
Jacob Herrestrup	PID:9208-2002-2-997627317904	11.04.2019 16:24:35 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4
Peter Buch Hansen	PID:9208-2002-2-714317744224	12.04.2019 07:43:17 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4

DOCUMENT REFERENCE: 5154782636610

secured by **nets**

DOCUMENT REFERENCE: 5154782636610

E-SIGNING VALIDATED



This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Bay Wedebye	PID:9208-2002-2-959996780364	11.04.2019 16:08:31 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4

DOCUMENT REFERENCE: 5954705084251

secured by nets

DOCUMENT REFERENCE: 5954705084251