

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i

Boligselskabet Isafjord



Boligselskabet Isafjord afholdte ordinær generalforsamling onsdag d. 16. marts 2016 kl. 19.00 i Den Store Sal, Kulturhuset Islands Brygge, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Rådgivning i øjenhøjde

Generalforsamlingen havde følgende **Dagsorden**:

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent og referent og stemmetællere.
3. Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år.
4. Kort orientering fra udvalgene om arbejdet siden sidste ordinære generalforsamling: altanudvalg, gårdudvalg, vedtægtsudvalg og vedligeholdelsesgruppe (max. 5 min. pr. 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.
7. Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
8. Indkomne forslag:
 - Forslag 1: Flytning af nedløb fra de øverste tagrender ind mod gården.
 - Forslag 2: Opsætning af røg- og brandalarmer
 - Forslag 3: Reparation af kloak- og spildevandsrør
 - Forslag 4: Vedligeholdelsesplan
 - Forslag 5: Fællesværkstedet under Njalsgade 28A
 - Forslag 6: Gårdudvalg
 - Forslag 7: Forlængelse af altanudvalgets arbejde
 - Forslag 8: Forslag om vedtægtsændringer
9. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.
 - Bestyrelsesmedlemmer skal vælges til ny bestyrelse, på valg er:
 - Peter Kjeldgaard Larsen (modtager genvalg)
 - Julie Bay Wedebye (modtager genvalg)
 - Ledig plads
 - Valg af 2 suppleanter.
 - Fastsættelse af bestyrelseshonorar.
10. Valg af revisor.
11. Ekstraordinære bevillinger.
12. Eventuelt.

Ad. pkt. 1. Velkomst

Formanden Peter Kjeldgaard Larsen bød velkommen til den ordinære generalforsamling 2016.

Mødt var endvidere advokat Kenneth Gudmundsson med sekretær Ida Gudmundsson, begge fra ØENS Advokatfirma samt Anders Bjerglund Andersen fra foreningens revisionsfirma, Beierholm.

Ad pkt. 2 Valg af dirigent og referent

Andelsboligforeningens advokat Kenneth Gudmundsson blev af bestyrelsen foreslået til dirigent, og sekretær Ida Gudmundsson blev foreslået til referent. Der var ingen modkandidater.

Kenneth Gudmundsson konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.

Der var fremmødt 53 stemmeberettigede andelshavere, og 11 havde givet fuldmagt. I alt 64 ud af 167 stemmeberettigede. Dirigenten konstaterede at der således ikke var tilstrækkelig fremmødte til at kunne træffe endelig beslutning om ændring af foreningens vedtægter, jf. det fremsatte forslag 8, da dette kræver fremmøde af mindst 3/4 af foreningens medlemmer.

Ad. pkt. 3. Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år

Formanden, Peter Kjeldgaard Larsen, gennemgik ikke beretningen, da denne var omdelt sammen med indkaldelsen.

Peter takkede de udvalg, der har gjort et kæmpe stykke arbejde for foreningen gennem året.

Kim Møller ønskede at uddybe, at årsagen til at han og tidligere formand Jørgen Svendsen trak sig fra bestyrelsen i juni 2015 ikke skyldtes arbejdsbyrden i bestyrelsen, men alene samarbejdsproblemer internt i bestyrelsen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. Pkt. 4. Kort orientering fra udvalgene om arbejdet siden sidste ordinære generalforsamling: altanudvalg, gårdudvalg, vedtægtsudvalg og vedligeholdelsesgruppe (max. 5 min. pr. udvalg)

Da der er forslag fra alle udvalgene, udgår dette punkt. Udvalgene vil under forslaget kunne orientere om det forgange år.

Ad. pkt. 5. Oplæsning af revisionsprotokollen

Revisor Anders Bjerglund Andersen oplyste, at revisionsprotokollen var uden forbehold.

Der var herefter ikke ønsker om en oplæsning af revisionsprotokollen.

Ad. pkt. 6. Forelæggelse af det reviderede regnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af det reviderede regnskab og værdiansættelsen (andelskroneværdien) samt beslutning om anvendelse af årets resultat

Revisor Anders Bjerglund Andersen fremlagde og gennemgik herefter årsrapporten for 2015.

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.841.192,00.

Ejendommen er ved valuarvurdering opgjort til en værdi på kr. 228.400.000,00, hvilket er en stigning på ca. kr. 14.000.000,00 siden 2015.

Egenkapitalen udgør kr. 219.144.599,00, hvoraf yderligere kr. 8.000.000,00 foreslås hensat som reserve til fremtidige udsving i ejendommens værdifastsættelse, forbedringsarbejder m.m. Hensættelsen i foreningen udgør derefter i alt kr. 20.000.000,00.

En andelshaver mente, at hensættelsen skulle fremgå som et særskilt forslag, inden der stemtes om regnskabet, dette blev afvist.

Revisor gennemgik baggrunden og hensigten med bestyrelsens forslag til hensættelsen på de 20 mill. Kort fortalt er det at sikre andelskronen mod de økonomiske udsving, der kan forekomme som følge af ændringer i valuarvurderingen, da denne er meget følsom overfor udsving i renten.

Bestyrelsen indstillede andelskronen, beregnet efter valuarvurderingen, til kr. 224.262,00 pr. enhed.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning, og forsamlingen valgte med overvældende flertal at fastholde den af bestyrelsen fastsatte reserve på i alt kr. 20 mill.

Andelsværdien frem til næste ordinære generalforsamling udgør herefter kr. 224.262,00 pr. enhed.

Denne andelskrone er gældende, indtil næste ordinære generalforsamling.

En andelshaver henstillede til, at bestyrelsen forholdt sig kritisk til valuarvurderingen, da der før er set fejl i disse. Revisor mente, at den nuværende vurdering var fornuftig.

Regnskabet blev vedtaget med 1 stemme imod og resten for.

Ad. pkt. 7. Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften

Bogholder Jari L. Jensen gennemgik budgettet for 2016. De forskellige poster er justeret med bestyrelsens forventninger til 2016.

En andelshaver foreslog, at der udfærdiges en mellemregning i budgettet inden indregning af kursreguleringen, da denne gav et misvisende billede af budgettet. Dette indarbejdes i næste års budget.

Der var indlagt en huslejestigning gældende fra 1. maj 2016, som en del af forslag 4 "Vedligeholdelsesplan". Budgettet blev sat til afstemning med forbehold for, at forslaget fra vedligeholdelsesudvalget blev vedtaget.

Budgettet for 2016 blev herefter **enstemmigt godkendt.**

Ad. pkt. 8. Indkomne forslag

- Forslag 1: Flytning af nedløb fra de øverste tagrender ind mod gården.

Enstemmigt vedtaget

- Forslag 2: opsætning af røg- og brandalarmer.

Der var spørgsmål til, hvor stor risiko der var for fejlalarmer ved for meget røg ved madlavning. Bestyrelsen kunne ikke garantere, at der ikke kom fejlalarmer, men der skulle efter sigende ikke være de store problemer med dette.

Enstemmigt vedtaget

- Forslag 3: Reparation af kloak- og spildevandsrør.

Foreningen er blevet pålagt af kommunen at sørge for udbedring af de kategori 3 og 4 skader, der ved tv-inspektion er konstateret. Bestyrelsen ønskede derfor forsamlingens mening om, hvorvidt

1) arbejdet kunne igangsættes på baggrund af 2-3 tilbud som bestyrelsen indhenter inden for en budgetramme på ca. tkr. 250.000, eller

2) hvorvidt bestyrelsen skulle pålægges at engagere en sagkyndig uvildig rådgiver, der skal føre tilsyn og kontrol af det udførte arbejde – og evt. medvirke ved indhentning af tilbud og vurdering af disse.

Der var en længere debat, og Kenneth Gudmundsson tog forslag 2 til afstemning, da det var det mest vidtrækkende projekt økonomisk.

Forslag 3 afsnit 2 blev vedtaget med 28 stemmer imod og 38 for

- Forslag 4: Vedligeholdelsesplan

Der har været nedsat en vedligeholdelsesgruppe bestående af andelshavere samt varmemesteren. Gruppen har ved hjælp fra OBH og Gejhede udarbejdet en vedligeholdelsesplan over de næste 10 år. Denne blev gennemgået, og hvis økonomien skal hænge sammen, uden der tages flere lån nu, foreslår bestyrelsen en huslejestigning som følger:

Værelser	Enheder	Nuværende månedlige husleje	Månedlig husleje fra maj 2016	Månedlig husleje fra 1. januar 2017
2	4	1.788	1.848	1.908
2,5	5	2.235	2.310	2.385
3	6	2.682	2.772	2.862
3,5	7	3.129	3.234	3.339

Det blev præciseret, at vedligeholdelsesplanen i ajourført udgave vil blive fremsat hvert år ved den ordinære generalforsamling. Beslutning om eventuelle fremtidige huslejestigninger udover de ovenfor nævnte vil blive taget hvert år på den ordinære generalforsamling. Vedligeholdelsesplanen vil derfor altid være en foreløbig plan, der udstikker hensigten omkring vedligeholdelse af vores ejendom samt finansieringen heraf.

Forslaget blev vedtaget med 1 blank stemme og 63 for.

- Forslag 5: Fællesværkstedet under Njalsgade 28A

Der var stor positivitet omkring dette forslag, og alle enedes om, at det var en super god ide. En andelshaver ønsker sig en symaskine til fællesværkstedet. Flere andelshavere ville donere værktøj til stedet.
Enstemmigt vedtaget

- Forslag 6: Gårdudvalg

Andreas Zacho fra gårdudvalget motiverede udvalgets forslag. Forsamlingen var ikke stemt for at bruge så mange penge på projektet i år. En andelshaver anførte, at vi må tage ved lære af vore erfaringer. Vi kan ikke stemme om et forslag uden en grundig projektplan. **Forslaget blev nedstemt.**

- Forslag 7: Forlængelse af altanudvalgets arbejde

Morten Holst Jensen ønskede at fortsætte det tidligere udvalgs arbejde og opfordrede beboere til at melde sig ind i udvalget. Eventuelle andelshavere som ønsker at deltage i altanudvalgets arbejde opfordres til at kontakte Morten eller bestyrelsen.
Forslaget blev vedtaget.

- Forslag 8: Forslag om vedtægtsændringer

Udvalget har arbejdet med revision af vedtægterne i de sidste 2 år. Resultatet er sendt rundt til beboerne, og der har været 2 åbne møder i bestyrelseslokalet, hvor alle beboere har været velkomne med input og spørgsmål.

En andelshaver mente, at der var forsvundet ord/tekster m.v., som ikke var hensigtsmæssigt. Man enedes om, at hvis der efterfølgende viste sig at være sket fejl, kunne man stille forslag til ændring af vedtægterne ved næste generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

Vedtægtsudvalget meddelte, at arbejdet med vedtægterne er en løbende proces, og at arbejdet vil fortsætte fremover.

Vedtægtsændringerne blev sat til afstemning. På afstemningstidspunktet havde 5 andelshavere forladt forsamlingen, således at 59 stemmeberettigede andelshavere deltog i afstemningen. Det indebar, at en foreløbig vedtagelse af vedtægtsændringerne ville kræve tiltrædelse af mindst 45 andelshavere (3/4 af de tilstedeværende andelshavere).

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og stemmeudvalget konkluderede at

45 stemte for
10 stemte imod
4 stemte blankt

Derved var der 3/4 flertal, og forslaget var vedtaget.

Forsamlingen enedes efterfølgende om, at den endelige afstemning om vedtægtsændringerne skulle foregå som urafstemning. Foreningens advokat Kenneth Gudmundsson vil opstille en aflåst stemmekasse. Kenneth vil efterfølgende åbne og tælle stemmerne og meddele foreningen resultatet. Bestyrelsen orienterer om urafstemningen og sender stemmesedler ud til samtlige beboere.

Ad. pkt. 9. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar

- Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Peter Kjeldgaard Larsen blev valgt for 2 år
Julie Bay Wedebye blev valgt for 2 år
Sus Hartung blev valgt for 1 år

- Valg af 2 suppleanter:

Morten Engsbye
Nanna Sørine Back Nissen

Det blev nævnt, at suppleanter meget gerne må deltage i møder og i bestyrelsesarbejdet.
Alle blev valgt med applaus.

Den samlede bestyrelse består herefter af:

Bestyrelsesmedlemmer:

Morten Holst Jensen, lejl. 172	(på valg i 2017)
Jacob Herrestrup, lejl. 161	(på valg i 2017)
Peter Kjeldgaard Larsen, lejl. 112	(på valg i 2018)
Julie Bay Wedebye, lejl. 157	(på valg i 2018)
Sus Hartung, lejl. 115	(på valg i 2017)

Suppleanter:

Morten Engsbye, lejl. 79	(på valg i 2017)
Nanna Sørine Back Nissen, lejl. 159	(på valg i 2017)

Bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommande bestyrelsesmøde.

Fastsættelse af bestyrelseshonorar.

Bestyrelsens samlede honorar for 2016 fastsættes til kr. 60.000,00.

Ad. pkt. 10. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt.

Ad. pkt. 11. Ekstraordinære bevillinger

Bestyrelsesmedlem, Julie Bay Wedebye, vil tage initiativ til et festudvalg, og alle er velkomne til at melde sig.

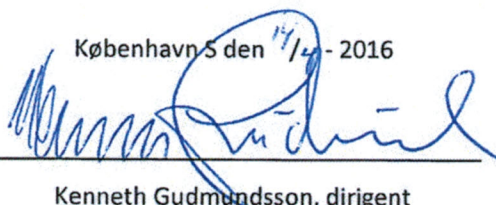
Ad. pkt. 12. Eventuelt

Der gøres opmærksom på, at det er forbudt at holde hunde i foreningen. Andelshavere der en sjælden gang har hund på besøg bedes være opmærksomme på, at hunden SKAL den være i snor i gården. Der må under ingen omstændigheder være løse hunde i gården.

Bestyrelsesmedlem, Jacob Herrestrup, oplyste, at der er set opslag i kældrene, hvor andelshavere opfordres til at leje deres kælderrum ud til ikke-medlemmer af andelsboligforeningen. Dette er ulovligt, så andelshaverne opfordres til ikke at reagere på disse henvendelser.

Kl. 22.30 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

København den 14/4 - 2016



Kenneth Gudmundsson, dirigent

København den 16/4 - 2016



Formand Peter Kjeldgaard Larsen


JACOB HERRESTRUP
JULIE BAY WEDEBYE
MORTEN HOLST JENSEN
SUS HARTING