

Islands Brygge, 15. april 2021

Kære andelshaver i Boligselskabet Isafjord

Det glæder os, at vi nu kan indkalde til foreningens ordinære generalforsamling 2021

onsdag den 19. maj 2021 kl. 19.00 på 1. sal hos

**Radisson BLU Scandinavia Hotel
Amager Boulevard 70, 2300 København S**

Vi håber på jeres forståelse for, at der grundet restriktionerne omkring COVID-19 vil være nogle ændringer i forhold til normalt:

- Eneste forplejning under mødet være en flaske vand pr. deltager
- Antallet af deltagere er begrænset, og for at sikre plads til alle andelshavere, så opfordrer bestyrelsen til, at der kun møder 1 person pr. husstand/andel.
- Møder der flere personer fra samme husstand/andel, så skal personer udover 1 pr. husstand/andel være indstillet på at forlade generalforsamlingen i det tilfælde, at det maksimale antal deltagere overskrides.
- Der vil være håndsprit og en stoleopsætning m.v., som sikrer overholdelse af myndighedernes regler og anbefalinger.

Der udstedes ikke adgangskort, så **medbring legitimation** (pas, kørekort eller sygesikringsbevis) til fremvisning ved indgangen til generalforsamlingens lokaler på 1. sal, hvor alle fremmødte skal registreres.

Dørene åbnes kl. 18.30. Mød op i god tid og senest kl. 18.55, så vi så vidt muligt undgår kø ved indgangen, og alle kan være på plads inden start.

Fuldmagt

Har du ikke mulighed for at deltage i generalforsamlingen kan du i henhold til vedtægterne give fuldmagt til et andet myndigt medlem af din husstand eller en anden andelshaver i foreningen, som kan møde op og afgive stemme på dine vegne. Fuldmagten skal være skriftlig. Det skal tydeligt fremgå, hvem der afgiver (fuldmagtsgiver), og hvem der modtager (fuldmagtshaver) fuldmagten. Du finder en fuldmagtsblanket på www.isafjord.dk/dokumenter/generalforsamling, som kan anvendes.

Hvis der er spørgsmål til indkaldelsen eller afviklingen af generalforsamlingen, som ønskes besvaret inden selve mødet, så send en mail til email@isafjord.dk eller læg et brev i brevsprækken til værkstedet i kældergennemgangen under Njalsgade 26B/28A. Så besvarer vi din henvendelse hurtigst muligt.

Venlig hilsen

Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

Bestyrelsen

OBS! Hold øje med opslagstavlen i din opgang og nyhederne på www.isafjord.dk, hvor en evt. nødvendig udsættelse af generalforsamlingen pga. reglerne for forsamling vil blive offentliggjort.

Ordinær generalforsamling

i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

onsdag den 19. maj 2021, kl. 19.00

Dagsorden:

- 1) Velkomst.
- 2) Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
- 3) Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år.
- 4) Kort orientering fra udvalg m.v.
- 5) Oplæsning af revisionsprotokollen.
- 6) Fremlæggelse og godkendelse af regnskabet for 2020 samt værdiansættelse (andelskroneværdien) herunder beslutning om evt. fastfrysning af ejendomsværdien i henhold til valuarvurderingsrapport.
- 7) Fremlæggelse og godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan for indeværende år og beslutning om ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen stiller forslag om:

- stigning i boligafgift på 15 kr./enhed pr. 1. januar 2022
- renovering af toiletaldstammer og varmtvandsrør på bagtrappe inkl. teknikeraftale med *A4 arkitekter og ingeniører* som rådgiver og tilsynsførende på projektet

- 8) Indkomne forslag.
 - Forslag 1: Ændring til husorden, afsnit om husdyr, stillet af bestyrelsen
 - Forslag 2: Ændring til husorden, afsnit om vaskekældre, stillet af andelshaver lejl. 7
 - Forslag 3: Valuarvurdering, stillet af andelshaver lejl. 59
 - Forslag 4: Fastfrysning af valuarrapport, stillet af andelshaver lejl. 59
 - Forslag 5: Hensættelse til reserve, stillet af andelshavere lejl. 88
 - Forslag 6: Ændring af tagkonstruktion på skur, stillet af andelshavere lejl. 5
 - Forslag 7: Anden placering af barnevognsrummet, stillet af andelshavere lejl. 5
- 9) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.

På valg til bestyrelsen for 2 år er:

- Jacob Herrestrup (modtager genvalg)
- Sus Hartung (modtager genvalg)
- Jens la Cour (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.
- 11) Eventuelt.

2020 blev året præget af diverse Covid-19 restriktioner. Vores andelsforening havde i dette år 21 lejlighedsoverdragelser (heraf 4 interne). Vi siger VELKOMMEN til alle nye beboere.

Afholdes af generalforsamling

På grund af restriktioner i forbindelse med Corona-epidemien blev vores generalforsamling (GF) afholdt på en anderledes måde i 2020. Da der var forsamlingsforbud, blev den administrative del med godkendelse af regnskab og budget afholdt i papirform ved urafstemning. Urafstemningen blev afsluttet den 9. juni med vedtagelse af vores regnskab 2019, vedligeholdelsesplan og budget 2020. Som et nyt akut behov blev det vedtaget at indhente en ny valuarvurdering af vores ejendom til brug for eventuel fastfrysning af ejendommens regnskabsmæssige værdi. Valuarvurderingsrapport og eventuel fastfrysning af ejendomsværdien er noget af det, som vi skal tage stilling til på GF i 2021.

Da Covid-19 restriktioner "et kort øjeblik" blev lempet, så vi vores mulighed for - med behørig afstand og mundbind - at kunne afholde resten af generalforsamlingen på Radisson Blu hotellet den 4. november. Den største nyhed, der kom ud af dette var, at vi besluttede at gå videre med altanudvalgets forslag om at ansøge kommunen om tilladelse til altaner på vores ejendom. Dette er nu i proces.

Maling af vinduer

Vi fik afsluttet maling af vores vinduer i august måned på trods af Corona-epidemiens genopblussen i slutfasen af projektet. Efterfølgende fik vi malet vores bagdøre og skurerne i gården. I forbindelse med projektet blev det konstateret, at der i murværket over/under vinduerne i Egilsgade var nogle sætningsskader. Disse skader er nu udbedret.

Et lys i mørket er, at vi har fået installeret nyt lys på bagtrappen ind til lofterne og i vaske-tørrekældrene.

Mange cykler i gården

Igen i 2020 fik vi lavet en cykelindsamling. Resultatet var ca. 80 herreløse cykler, der i den forbindelse blev bortskaffet.

Fremtidens affald og vores adfærd

Året 2020 var også her, hvor Københavns kommune fremlagde fremtidens affaldssorteringsplan. Det er tiltænkt, at vi i fremtiden skal sortere affaldet endnu mere. Hvordan dette skal forgå, er ikke helt meldt ud endnu. Bestyrelsen kunne bare godt tænke sig, at vi alle havde en bedre "disciplin" i skraldeskuret. Varmemesteren bruger stadig unødigt tid på henkastet affald og pap, der ikke er slået ordentligt sammen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Forslag 1 – Ændring af Husordenen – afsnit om Husdyr

Forslag stillet af Bestyrelsen

Afsnit om Husdyr ønskes ændret:

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 besørge i gården. Efterladenskaber fra dyr skal straks fjernes af andelshaveren. Hvis husdyrene er til gene for andre andelshavere, kan retten til dyrehold fratages.

Forslag til ny formulering:

Det er tilladt at holde et mindre husdyr, **dog ikke hund - og** kun hvis det sker i begrænset omfang, og dyret 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 en hund kan godt være på besøg. Hvis man undtagelsesvist i en kortere periode (dog max. op til 14 dage pr. år) skal passe en hund, skal andelshaveren søge om tilladelse hos bestyrelsen min. 14 dage i forvejen. Ved akutte situationer skal bestyrelsen orienteres straks! Bestyrelsen kan afslå en ansøgning fx begrundet i, at der passes hund for ofte, eller at der har været problemer med lugt og støj ved tidligere hundepasninger.**

Det er ikke tilladt at lade husdyr løbe frit og uden opsyn i gården. Hunde skal holdes i kort snor. Det er strengt forbudt at lade husdyr besørge i gården. Efterladenskaber fra dyr skal straks fjernes af andelshaveren.

Hvis husdyr er til gene for andre andelshavere, kan retten til dyrehold fratages.

Begrundelse:

Bestyrelsen har gennem årene modtaget gentagne klager over særligt katte, der går løst og besørger i gården uden ejerens/andelshaverens opsyn. Derudover har reglerne for besøg af hunde været uklare. Det er svært for bestyrelsen at administrere og sanktionere. I et forsøg på at gøre reglerne mere klare indstilles ovennævnte ændring.

Forslag 2 – Ændring af Husordenen – afsnit om vaskekældre

Forslag stillet af andelshaver lejl. 7

Afsnit om Vaskemaskine, tørretumblere og vaskekældre ønskes ændret:

Nuværende formulering:

Der er mulighed for at installere en vaskemaskine og/eller tørretumbler i vaskekælderen i din opgang, forudsat at arbejdet bliver udført fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker – og at der er en ledig plads.

Hvis du ønsker at få installeret en vaskemaskine og/eller tørretumbler i vaskekælderen, skal du kontakte bestyrelsen for en godkendelse. Efter en godkendelse skal foreningens varmemester medvirke ved installationen, da maskinerne skal tilsluttes en el-bimåler.

Det er tilladt at bruge tørretumblere og vaskemaskiner i vaskekældrene i tidsrummet mellem kl. 8.00 og 20.00.

Forslag til ny formulering:

Der er mulighed for at installere en vaskemaskine i vaskekælderen i din opgang. Der må kun installeres en vaskemaskine pr. lejlighed. En tørretumbler kan kun installeres, hvis vaskemaskine og tørretumbler installeres som "vaskesøjle". Forudsætningen for installationen er, at arbejdet bliver udført fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker – og at der er en ledig plads.

Hvis du ønsker at få installeret en vaskemaskine og/eller tørretumbler i vaskekælderen, skal du kontakte bestyrelsen for en godkendelse. Efter en godkendelse skal foreningens varmemester medvirke ved installationen, da maskinerne skal tilsluttes en el-bimåler.

Det er tilladt at bruge tørretumblere og vaskemaskiner i vaskekældrene i tidsrummet mellem kl. 8.00 og 20.00.

Begrundelse:

Der er begrænset plads i vaskekældrene. Når der i dag er mulighed for at installere vaskemaskine og tørretumbler ved siden af hinanden, kan 3-4 lejligheder hurtigt optage al plads i en vaskekælder.

Ved at begrænse hver lejlighed til kun en "plads", får alle andelshavere mulighed for at benytte det fælles rum.

Forslag 3 – Valuarvurdering

Forslag stillet af andelshavere lejl. 59

Alternativ valuar rapport fra Wismann Property Consult A/S, der skal fungere som styrende valuar rapport for B/S Isafjord.

Begrundelse:

Jeg indstiller vedlagte valuar rapport (bilag 1) i et forsøg på at belyse den alvorlige situation, som vi står overfor som forening. Jeg er ikke ekspert i andelsboligforeninger, men jeg er rigtig god med tal. Det var blandt andet mig i samarbejde med bestyrelsen, der fandt graverende fejl ved vores oprindelige valuar rapport, der ledte til den nye rapport fra Nordicals udarbejdet den 26/6-20.

Det var kritisk for vores forening, at vi fik lavet en rapport inden den 1/7-20, men da det ikke stod klart, at bestyrelsen ville nå dette, var jeg nødsaget til at få en lavet, så vi i det mindste havde den, hvis bestyrelsens ikke skulle nå at blive færdig i tide. Den er betalt af egen lomme, men igen så er det fordi, situationen er alvorlig.

Jeg har i mellemtiden regnet på valuar rapporten fra Nordicals, hvor der er flere regnefejl og spørgsmål, som jeg har forsøgt at få svar på fra Nordicals uden tilfredsstillende resultat. Det er derfor dette forslag.

Her følger de ubesvarede spørgsmål, som jeg endnu ikke har fået svar på:

1) På side 10 anfører Nordicals at vurderingsresultatet er kr. 24.143/m², der underbygges af 4 referencer på side 11. Ingen af referencerne er anført med BRL § 5, stk. 2 leje eller exit value afkast procent. Det fremgår af den af Folketinget vedtagne Bekendtgørelse at det anvendte forretningskrav i vores rapport på 3,85% skal underbygges af referencerne, hvilket de ikke er. I hævder, at vores sammenligningsgrundlag er omfattende, men hvor har Nordicals exit value forretningskravet på 3,85% fra og hvorfor er det ikke fx 3,35% eller 4,15%? Det er normalt her, at referenceejendommene skal underbygge jeres resultat, men ud fra de 4 referenceejendomme er der kun 2 med hhv. 2,5% og 2,1%, så hvordan er I kommet frem til vores resultat? Og hvorfor har I kun 4 referenceejendomme med? Mener I, at 4 er nok til at give et retvisende billede?

2) Vi er enig om, at A/B valuarvurderinger skal bygge på en DCF beregning for den typiske ejendom med en 5-10 årig ombygningsperiode?

Ifølge de DCF modeller, der er fremlagt af Ejendom Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening, skal DCF beregningen ophøre når samtlige boliglejemål er gennemgribende moderniserede. I jeres DCF beregning er der indlagt et 11. driftsår efter at alle boliger ultimo år 10 var gennemgribende moderniserede. Dette må vel anses for en DCF regnefejl, idet vurderingen bygger på en DCF-10 beregning og ikke en DCF-10+1 beregning? Eller hvordan?

3) Nordicals kollega, Colliers v. valuar Peter Winther, der af mange nok må anses for at være en af de absolut dygtigste valuarer her i landet, har i januar 2020 valuarvurderet en næsten

identisk ejendom beliggende Njalsgade 31-71 eller nærmere bestemt et stenkast fra vores ejendom. Colliers anlagde her en exit value afkast procent på 3,38%, der bygge på 20 og ikke 4 referenceejendomme.

Mener Nordicals, at valuaren uden exit value afkast procenterne underbygges af referencerne frit kan anvende 3,38% eller 3,85% uden at disse underbygges af referencerne? Jeg mener blot, at der er meget stor forskel i procenterne fra vores rapport ift den lavet af Peter Winther, når der er tale om to stort set ens ejendomme, hvis man læser rapporterne igennem (bilag 2 - Peter Winther rapport)

Overstående er alvorlige punkter, der har meget store konsekvenser for vores forening. Hvis vi ender med at fastfryse vores valuar rapport på ubestemt tid, er det vel alles interesse, at vi er så korrekt vurderet som muligt med de korrekte referenceejendomme med tilhørende retvisende udregninger, der er gennemsigtige for alle.

Jeg håber derfor, at resten af foreningen tilslutter sig denne rapport, da alternativet kan være ødelæggende for vores forening.

[Bilag 1](#)

[Bilag 2](#)

Forslag 4 – Fastfrysning af valuarrapport

Forslag stillet af andelshavere lejl. 59

Jeg ønsker at vi stemmer om fastfrysning af valuar rapport, da dette skal gøres ved denne GF for at sidste års valuar rapport kan bruges. Vi er nødt til at sikre vores forenings fremtid ved at fastfryse vurderingen.

Forslag 5 – Hensættelse til reserve

Forslag stillet af andelshavere lejl. 88

I regnskabet for 2019 blev reserven fra 2018 sat op med 10.000.000 kr. til 20.000.000. Der er ikke et lovkrav om, at der skal være en reserve. Reserven gør ikke bestyrelsens ansvar mindre. Den eneste betydning er at vores andelsværdier er lavere end vi har lov til at fastsætte dem i henhold til valuarvurderingen og den gældende lovgivning. Konsekvensen for den enkelte lejlighed er beskrevet nedenfor, idet fx en 2 værelseslejlighed er 90.090 kr. mindre værd end det er lovligt og muligt at værdiansætte den:

	2019	2018
Reserve	20.000.000	10.000.000
Antal enheder	888	888
Reserve pr. enhed	22.523	11.261
Det er lejligheden mindre værd 2 værelser	90.090	45.045
Det er lejligheden mindre værd 2½ værelse	112.613	56.306
Det er lejligheden mindre værd 3 værelser	135.135	67.568
Det er lejligheden mindre værd 3½ værelser	157.658	78.829

Begrundelse:

Vi mener, at vi skal tilgodese de andelshavere som foreningen har nu. Det betyder, at I kan låne et højere beløb i lejligheden til bedre vilkår, samt at man i forbindelse med et salg får en højere pris for sin lejlighed.

Kigger man tilbage i de mange år B/S Isafjord har eksisteret er andelsprisen stort set steget hvert eneste år.

Vi ønsker en særskilt afstemning om reserven i forbindelse med beslutning om årsrapporten 2020, hvor vi ønsker at reserven sættes til 0 kr. Endvidere ønsker vi at dette fremover bliver praksis i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten.

Forslag 6 – Ændring af tagkonstruktion på skur ved storskrald

Forslag stillet af andelshavere lejl. 5

Vi foreslår, at taget ændres til fladt tag, som det er udført på de andre skure i gården. I budget 2021 skal der afsættes 50.000 kr. til dette formål.

Begrundelse:

Taget skæmmer gården og trænger i forvejen til en renovation/reparation, samt det vil give mere lys og udsigt i gård og til de tilstødende lejligheder ud for skuret.

Det skal undersøges om der er asbest i bølgeeternittaget.

Forslag 7 – Anden placering af barnevognrummet

Forslag stillet af andelshavere lejl. 5

Det foreslås, at der bliver fundet anden plads til barnevognsrummet og siderne hertil bliver fjernes, så der bliver mere plads til storskrald.

Begrundelse:

Problem med at storskrald fylder hele området i denne ende af gården.

Efter hver weekend ligner området en losseplads med gamle toiletter, senge, vaskemaskiner etc. Dette har stået på i over 10 år og nu er vi en del beboere i denne ende af gården, der gerne ser en pæn ordning med storskraldet.

Alternativt kan det flyttes til et andet sted midt i gården og vi får en løsning med en fast ugentlig afhentning.

Dette kunne også være i forbindelse med en større ændring af vores retursystem