

Ordinær generalforsamling i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a. den 14. juni 2021

Referat

Anvendte forkortelser:

D = generalforsamlingens dirigent
B = bestyrelsen/bestyrelsesmedlem
AH = andelshaver
DH = VVS ingeniør fra A4
VM = varmemester
ADM = bogholder/administration
FS = forslagsstiller (punkt 8)

Antal andelshavere tilstede: 63

Antal andelshavere ved fuldmagt: 19

Antal andelshavere repræsenteret: 82

Antal andele i foreningen i alt: 161

Bilag 1: Præsentation fra A4

Bilag 2: Budget fra A4

Bilag 3: Opgørelse af hensættelse

1. Velkomst

Foreningens formand, Peter Larsen, byder velkommen til alle fremmødte andelshavere og til gæsterne advokat Kenneth Gudmundsson, revisor Morten Alsted og VVS-ingeniør Dennis Hansen (DH).

2. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Bestyrelsen (B) indstiller advokat Kenneth Gudmundsson som generalforsamlingens dirigent (D) – og han vælges uden modkandidat. Som referent vælges Jari L. Jensen og som stemmetællere vælges andelshaverne (AH) fra andel 67 og 146.

D konstaterer, at generalforsamlingen er lovlig indkaldt. Trods vedtægternes forskrifter om, at generalforsamlingen skal afholdes senest den 15. april, så har det pga. forsamlingsloftet som følge af COVID-19 ikke været muligt at overholde dette. Der modtages ingen indsigelser mod generalforsamlingens lovlighed.

D meddeler, at der under punkt 7 og 8 indgår forslag, som har direkte eller indirekte betydning for godkendelse af regnskab 2020. Derfor vil punkt 7 og 8 blive rykket frem i dagsordenen, og resten af dagsordenen vil derfor blive afviklet i denne rækkefølge:

3. Bestyrelsens beretning
4. Kort orientering fra udvalg
7. Fremlæggelse og godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan 2021
8. Indkomne forslag
5. Oplæsning af revisionsprotokollen
6. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2020
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

3. Bestyrelsens beretning

Beretningen, der er udsendt sammen med indkaldelsen, blev kort resumeret af foreningens formand.

AH ønskede oplysninger om status på altaner, som ikke er nævnt i beretningen.

B oplyste, at altanudvalgets arbejde - efter generalforsamlingens vedtagelse af altanforslaget den 4. november 2020 – er overtaget af bestyrelsen. Bestyrelsen arbejder for altaner, som besluttet af generalforsamlingen. Alle kan følge udviklingen i de offentliggjorte referater fra bestyrelsesmøderne på foreningens hjemmeside. Status er, at der er ansøgt hos kommunen. Kommunen har bekræftet ansøgningen, og at den er modtaget rettidigt i forhold til at søge efter de "gamle" regler. Der afventes p.t. mere respons fra kommunen, men der er meget lang behandlingstid. Der udsendes information, når der er noget væsentligt at berette.

AH ønskede at vide noget om bestyrelsens ambitioner for affaldssortering i foreningen.

B meddeler, at der ligger en stor opgave foran os, som den nye bestyrelse skal tage fat på.

AH opfordrede bestyrelsen til at overveje andre store opgaver som fx renovering af bagtrapper. Det kan finansieres ved lånoptagelse, da vi har en meget lav gæld i foreningen. Et par AH bidrog med et initiativ til opstart af et udvalg, der skulle se på renovering af bagtrapper.

4. Kort orientering fra udvalg

Intet nyt fra festudvalg, som har ligget stille pga. Corona. Der overvejes afholdelse af gårdfest – måske først i 2022.

Der eksisterer p.t. ikke et officielt gårdudvalg, men AH (119) fik ros og klapsalver for igen i år at have løst opgaven med beplantning af gården.

7. Fremlæggelse og godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan 2021

ADM præsenterede hovedpunkterne i det udsendte forslag til budget og vedligeholdelsesplan for 2021.

Følgende punkter blev fremhævet:

- Der afsættes 475.000 kr. til bl.a. nye trappesten ved hoveddøre
- Der afsættes 250.000 kr. til renovering af foreningens kontor/bestyrelseslokale/køkken
- Der afsættes 175.000 kr. til udskiftning af varmemålere på alle vores radiatorer og på varmtvandsrør på bagtrappen. Målerne købes i stedet for en lejeaftale pga. foreningens gode likviditet og forventning om, at det kan tjene sig ind på 3-4 år.
Vores nuværende målerfirma, Techem, har fået opgaven – og vi får alle besøg af en tekniker. Der udsendes nærmere information herom.
- Huslejestigning pr. 1. januar 2022 med 15 kr. pr. enhed.
- Der er afsat penge til ny port og gitter ved gården mod Egilsgade – og til renovering af repos/gulve ved visse hoveddøre

AH spurgte, om bestyrelsen havde overvejet at sælge lejligheden med foreningens kontor. B besvarede, at dette er blevet nævnt fra tid til anden, men ikke egentligt behandlet.

Den helt store post i vedligeholdelsesplanen er udskiftning eller renovering af alle toilet-faldstammer og udskiftning af varmtvandsstrengene/rør på bagtrapperne. Dennis Hansen (DH) fra A4 arkitekter og ingeniører (foreningens rådgiver og tilsynsførende på projektet) fremlagde dette forslag:

Indledningsvist har A4 foretaget en gennemgang af vores installationer og har været inde i rigtig mange lejligheder for at indsamle data. Dette er anvendt til at finde de bedste løsninger for foreningen. Generalforsamlingen skal nu vælge mellem 2 løsninger, hvor metoden for udskiftning af varmtvandsrørerne er ens. Den ene løsning er en total udskiftning af toiletaldstammerne. Den anden løsning er med en indvendig reovering (kaldet relining) af faldstammerne. DH gennemgik tidsplan, fordele og ulemper ved de 2 løsningsforslag, og der henvises til bilag 1 til dette referat. Budgettet for de 2 forslag kan ses i bilag 2 til dette referat.

Generelt kan det siges, at løsningen med relining er den mindst omfattende, da der undgås en masse nedrivning af lofter og ophugning af gulve m.v. i lejlighederne. Der udsendes mere information om projektet inden opstart, så alle får de nødvendige praktiske informationer.

Spørgsmål fra AH til Dennis Hansen og bestyrelsen:

AH: Kan rensning af faldstammerne forud for en relining ikke ødelægge rørene?

DH: Der kan komme hul, som skal repareres. Det forventes ikke at ske, men der er en risiko, som dog kan håndteres. Hvis vi har kendskab til huller forinden start, så vil de blive repareret inden rensning.

AH: Ved total udskiftning: Kan der ikke føres et nyt lidt mindre rør igennem etagerne, så det ikke er nødvendigt at hugge gulve op?

DH: Det kan man i princippet godt, men tætningen af gulvet bliver aldrig helt godt. Så det frarådes.

AH: Hvad er garantien på de to løsninger?

DH: Begge har en 10 årig garantiperiode – og forventes begge at holde i min. 50 år.

AH: Skal man som andelshaver forvente selv at skulle udføre eller få udført noget arbejde efterfølgende?

DH: Det kan blive aktuelt ved total udskiftning og ophugning af gulve. Her anbefales det selv at skaffe klinker/fliser.

AH: Kan man gentage relining igen efter 10 – 20 – 30 år?

DH: Ja, det kan gentages flere gange. Der vil en begrænsning i forhold til rørets indre dimension.

AH: Er der noget belæg for ikke at anvende relining?

DH: Det er vores klare anbefaling, at relining anvendes i jeres situation.

B: Bestyrelsen anbefaler ligeledes relining.

AH: Hvad hvis nogen ændrer på faldstammen ved en reovering?

DH: Det kan nemt lade sig gøre. Man kan koble relininet faldstamme sammen med en ny faldstamme.

AH: Hvorfor skulle vi overhovedet vælge en total udskiftning?

DH: Det visuelle kan være afgørende. Ved en total udskiftning ses det, at der er en faldstamme i nyt materiale. Det ses ikke ved relining. Her vil det gamle rør stadig stå. Og så kan man samtidig fjerne det gamle koldtvarmrør, som ikke længere anvendes.

B: Bestyrelsen har på tidligere generalforsamling lovet, at der skulle præsenteres forslag til godkendelse af generalforsamlingen. Men bestyrelsen anbefaler helt klart relining.

AH: Skal afgreningerne også renoveres?

DH: Ja, de har også udfordringer med tæthed. Så alt skal udskiftes/relines bortset fra afløb, som ikke skiftes.

VM: Vedligeholdelse af gulvafløb er andelshaverens eget ansvar.

AH: Bliver faldstammen ikke for smal ved relining?

DH: Nej, der er god plads. Rørerne er ca. 110 mm, og man kan gå ned til 78 mm.

AH: Jeg har hørt om relining, som ikke virkede ordentligt ved påvirkning af vand/væsker med høje temperaturer.

DH: Der har været problemer tidligere, men det er der ikke med det materiale, der anvendes i dag.

AH: Hvordan er miljøbelastningen på de 2 løsninger? Er relining-materialet farligt?

DH: Af de to løsninger vil relining være den mindst miljøbelastende. Relining-materialet er ikke usundt, men det lugter ikke godt under påførelsen. Så overvej at være væk fra lejligheden (nogle timer), mens processen står på.

AH: Vil dette projekt kunne forstyrre/påvirke altanprojektet?

B: Nej, der er ingen afhængigheder.

Afstemning om de to forslag:

Ingen stemte for en total udskiftning af toiletaldstammer, mens et meget stort flertal stemte for relining af faldstammerne.

Det er således vedtaget, at projektet med udskiftning af varmtvandsrør og renovering af toiletaldstammer kan igangsættes med A4 som foreningens rådgiver og tilsynsførende.

Herefter blev det samlede budget og vedligeholdelsesplanen for 2021 sendt til afstemning - inkl. huslejestigning på 15 kr. pr. enhed fra 1. januar 2022 samt tilladelse til bestyrelsen til at optage evt. realkreditbelåning til dækning af manglende likviditet ved gennemførelse af de besluttede projekter m.v. Budget og vedligeholdelsesplan 2021 med de besluttede ændringer blev enstemmigt vedtaget.

Budgettet tilrettes ud fra de beslutninger, der vedtages af generalforsamlingen. Det tilrettede endelige budget udsendes sammen med referatet fra nærværende generalforsamling.

8. Indkomne forslag

Forslag 1 blev præsenteret af bestyrelsen, der ønskede at tydeliggøre regler for pasning af hund m.v. **Forslaget blev vedtaget. Ingen stemmer imod og 1 stemte blankt. Resten stemte for.**

Forslag 2 blev præsenteret af FS, der ønsker at give flere mulighed for at anvende vaskekældrene. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

Forslag 3 blev kort fremstillet af D, da FS ikke er til stede:

Valuarvurdering fra Nordicals er indhentet af bestyrelsen og indgår i det regnskab for 2020, som er rundsendt. Hvis det besluttes at anvende en anden valuarvurdering, som dette forslag går på, så vil

regnskabet ikke kunne vedtages under punkt 6. Det vil kræve et nyt regnskab og indkaldelse til en ny generalforsamling.

Drøftelser på generalforsamlingen:

AH: Kan nogen i salen underbygge FS kritik af Nordicals rapport? (ingen meldte sig)

D: Det er typisk forskellige anvendte afkastforventninger, som skaber forskellige resultater/ejendomsværdier i rapporterne. Man skal være varsom med at lave sammenligning til ejerboligmarkedet, som det umiddelbart sker i den fremlagte rapport i forslaget. Jeg har ikke gransket rapporten fra Nordicals, men jeg ser ingen åbenlyse fejl i den.

AH: Vil der komme et forbehold i regnskabet, hvis rapporten fra forslaget skulle anvendes?

Revisor: Vi har ikke gennemgået rapporten fra forslaget, men vi ser af og til anmærkninger i regnskaber, hvor den pågældende valuar er anvendt. Men jeg kan ikke tage stilling til spørgsmålet uden videre.

AH: Der blev skiftet til Nordicals, da man fandt problemer med den tidligere valuar. Er der ikke samme problem med Nordicals?

B: Bestyrelsen finder ikke problemer med at anvende rapporten fra Nordicals.

AH: Jeg ved, at mange banker er skeptiske, når rapporter fra den pågældende valuar anvendes.

AH: Hvad vil det få af betydning, hvis det giver en anmærkning i regnskabet?

D: Kan evt. have en konsekvens for køberes muligheder for at låne i banken og for foreningens låntagning i ejendommen.

AH: Bankerne anvender egne vurderinger af andelsforeninger ved belåning af andelsboliger.

AH: Lad os vælge en helt 3. valuar til at lave en ny rapport.

D: Den vil så ikke kunne anvendes til fastfrysning af ejendomsværdien, hvis det er et ønske.

Forslag 3 blev sendt til afstemning: Stort flertal stemte imod forslaget, der således blev forkastet.

Forslag 4 indeholder anbefaling om fastfrysning af foreningens ejendomsværdi i henhold til anvendte valuarvurdering. FS var ikke til stede. Bestyrelsen anførte, at den anbefaler en fastfrysning, da man altid kan træde ud af fastfrysningen igen, mens det ikke er muligt at vælge fastfrysning senere. Der skal tages beslutning i dag, hvor nyt regnskab skal godkendes.

AH: Er der noget negativt ved en fastfrysning?

B: Nej, ikke umiddelbart. Det kan sikre os mod fald i ejendommens værdi og dermed sikre andelsværdierne på de enkelte lejligheder.

AH: Skal vi tage stilling til fastfrysning hvert år?

D: Ja, hvis der er indhentet en ny valuarvurdering, skal det besluttes om den skal anvendes – og hvis det besluttes, så ophører retten til fastfrysning.

AH: Vi bør have et fast interval for indhentning af ny valuarvurdering.

AH: Hvad koster en valuarvurdering?

ADM: Nordicals har givet et tilbud på ca. 25.000 kr. Ellers koster en vurdering fra et nyt firma forventeligt ca. 40-45.000 kr.

AH: Kan man godt indhente en ny valuarvurdering og stadig beholde fastfrysningen?

D: JA, så længe den nye vurdering ikke anvendes i regnskabet og dermed i beregning af andelsværdierne.

AH: Vi bør beslutte, at bestyrelsen skal indhente en ny vurdering forud for næste ordinære generalforsamling.

ADM: Der er afsat penge i budgettet til dette.

Forslag 4 blev sendt til afstemning:

Med overvældende flertal blev det vedtaget at fastfryse den nuværende ejendomsværdi – samt at bede bestyrelsen indhente en ny valuarvurdering forud for næste ordinære generalforsamling.

Forslag 5 blev introduceret af FS, som henviste til tidligere års praksis med, at der ikke skulle foretages hensættelser, da den højeste andelsværdi altid skulle søges. FS mener, at vi ikke skal bekymre os om, at det besluttede projekt med reovering af toiletaldstammer og udskiftning af varmtvandsrør vil give en ændring i andelsværdierne.

D: Spørgsmål til revisor: Er der et problem for foreningen/andelshaverne ved salg af andele, hvis der ikke henlægges et beløb som følge af det vedtagne vedligeholdelsesprojekt?

Revisor: Det vil være helt naturligt at henlægge et beløb pga. af det kommende store projekt – men også i forhold til de næste års forventninger om vedligeholdelsesprojekter. Man kan risikere sager om overpriser ved ikke at hensætte.

B: Bestyrelsen har rådført sig med juristerne i ABF, som klart anbefaler en hensættelse.

FS: Hensættelsen bør vente til 2022, hvor projektet måske først afvikles.

ADM: Forklaring afgives for størrelsen af hensættelsen på 20 mio. kr. Se bilag 3 til dette referat.

Revisor: Det besluttede projekt om reovering af faldstammer m.v. giver typisk ikke den store værdiforøgelse i den kommende valuarvurdering. Derfor bør der ske en hensættelse.

FS: Man flytter penge/andelsværdi fra sælger til køber. Vi skal nok se en stigning i ejendomsværdien igen, som det er sket de seneste mange år.

AH: Jeg støtter bestyrelsens forslag til hensættelse. Det virker fornuftigt. Alle de anførte poster i opgørelsen er hensættelse til forbyggende vedligehold og ikke forbedringer.

AH: Til D: Er der problemer med overprissager andre steder?

D: Ja, dem er der en del af rundt omkring. Og trods andelsprisen senere er steget til fordel for køber, så har det ingen betydning for disse sager.

AH: Man kunne nedsætte hensættelsen, da vi nu har besluttet en ca. 4 mio. billigere løsning end hensat på projektet om reovering af faldstammer m.v.

FS: Jeg ønsker at lave et tillæg til forslaget, hvor der stemmes om en nedsættelse af hensættelsen til 9 mio.

AH: I forslaget står også, at det valgte skal være praksis fremadrettet. Gælder det også nu?

FS: Regnskab og hensættelsen skal hvert år godkendes/beslutes af generalforsamlingen.

Forslag 5 blev sendt til afstemning i 2 etaper:

1. Hensættelse 0 kr., som blev forkastet med et overvejende flertal imod.
2. Hensættelse 9 mio. kr., som blev forkastet med et overvejende flertal imod.

Derved fastholdes hensættelsen på 20 mio. kr. som anført i det fremlagte regnskab.

Forslag 6 og 7 er stillet af samme andelshaver og FS valgte at motivere forslagene samlet. FS motiverede forslaget og forklarede, at de beboere, som bor i den østlige ende af gården, er trætte af at se på storskrald. Der ønskes et halvtag i stedet for barnevognsrummet – og skurets tag skal ændres til fladt tag i lighed med skraldeskurene. Taget trænger alligevel til at blive udskiftet snart. Der skal findes en anden løsning/placering af barnevognsrummet. Anslået budget 50.000 kr.

VM: Barnevognsrummet bruges ikke i væsentlig grad. Cykelkældre kan alternativt anvendes. Hvis vi samtidig husker på, at byggeaffald ikke er storskrald, men skal bortskaffes af andelshaveren selv, så ville det være nemmere at få plads til det hele i skuret.

AH: Vil det hjælpe, hvis skuret blev ændret som forslået?

VM: Nej, ikke hvis det bliver åbent, og beboerne selv skal placere storskrald.

AH: Jeg er glad for barnevognsrummet – og jeg henter af og til aflagte møbler i storskraldet. Måske vi skulle have et sted at sætte ting, som andre kan bruge?

AH: Lad os lægge taget ned men vente med ændring af skure, da vi ikke ved, hvad fremtiden bringer med bl.a. affaldssortering osv.

B: Hvordan skal budgettet mellem de 2 forslag fordeles?

FS: Forslag 7 med at åbne siderne til barnevognsrummet koster ikke noget. Så budgettet på 50.000 kr. er til taget (forslag 6).

Afstemning om forslag 6 (ændring af tagkonstruktion på skur): 24 stemte for, 8 stemte imod. Forslaget er vedtaget.

Afstemning om forslag 7 (fjerne siderne til barnevognsrummet): Stort flertal imod. Forslaget blev forkastet.

5. Oplæsning af revisionsprotokollen

Ingen bad om oplæsning. Revisor forklarede i resume om indholdet af protokollen. Eneste væsentlige emne er ejendomsvurderingen.

6. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2020

Revisor gennemgår hovedposterne i regnskabet – herunder de nye andelsværdier. Regnskabet blev enstemmigt godkendt som forelagt.

9. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar

Uden modkandidater blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt:

Jacob Herrestrup (på valg i 2023)

Sus Hartung (på valg i 2023)

Jens la Cour (på valg i 2023)

Bestyrelsen består derudover af:

Peter K. Larsen (på valg i 2022)

Julie Bay Wedebye (på valg i 2022)

Som suppleanter til bestyrelsen blev valgt:

René Bay Wedebye

Kasper Knudsen

Bestyrelseshonoraret fastsættes uændret til 60.000 kr. pr. år til deling blandt bestyrelsesmedlemmerne.

10. Valg af revisor

Der gives genvalg til Beierholm.

11. Eventuelt

AH: Afholdes der en gårdfest i år?

B: Meld jer til festudvalget ved Julie Bay Wedebye. Så må vi se, hvad vi kan nå at arrangere.

AH: Bemærker at der afholdes loppemarked i gården næstkommende søndag.

AH: Kunne det gøres mere tydeligt, hvilken version af vedtægterne, som lå tilgængeligt?

ADM: Jeg ser på, om det kan gøres mere tydeligt. Gældende vedtægter vil altid være tilgængelig på foreningens hjemmeside www.isafjord.dk

D takkede for god ro og orden og generalforsamlingen lukkede kl. 22.35.

Nærværende referat godkendes af dirigent og den samlede bestyrelse ved elektronisk underskrift.

Dirigent:

Kenneth Gudmundsson

Bestyrelsen:

Peter K. Larsen

Sus Hartung

Jacob Herrestrup

Julie Bay Wedebye

Jens la Cour

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Gudmundsson	9208-2002-2-311417984611	30.06.2021 15:33:14 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sus Hartung	9208-2002-2-705210201259	30.06.2021 15:34:52 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens la Cour	9208-2002-2-028217463714	30.06.2021 17:59:21 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Kjeldgaard Larsen	9208-2002-2-832271828852	01.07.2021 07:05:31 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Bay Wedebye	9208-2002-2-959996780364	01.07.2021 18:08:54 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacob Herrestrup	9208-2002-2-997627317904	01.07.2021 18:41:11 UTC	NemID POCES

Document reference: 6632684211512

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>