

Referat af ordinær generalforsamling i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a. mandag den 18. marts 2024, 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 om igangværende projekter: renovering af kontor, altaner og legeplads
- 5) Oplæsning af revisionsprotokollen
- 6) Fremlæggelse og godkendelse af regnskabet for 2023 samt værdiansættelse (andelskroneværdien)
- 7) Fremlæggelse og godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan for indeværende år og beslutning om ændring af boligafgiften
Herunder orientering om den nye grundværdi, beskatning heraf og konsekvenserne for boligselskabets økonomi

Bestyrelsen stiller for indeværende år forslag om:

- Forhøjelse af boligafgiften med 3% pr. 1. juli 2024 og yderligere 2% pr. 1. januar 2025 (uden påvirkning af ekstra boligafgift for altan og aconto varme/varmt vand)
- Udskiftning af alle lejligheders hoved- og bagdøre med nye branddøre
- Udskiftning af låse til nøglebriksystem på alle ydre adgangsdøre til opgange m.v.
- Indgåelse af lejeaftale på kemifri vandbehandling med LAGUR

- 8) Indkomne forslag (alle stillet af bestyrelsen)
 - Forslag 1: Ændring af vedtægterne §10 og §20
 - Forslag 2: Tilføjelse til vedtægterne – ny §22 Digital kommunikation
- 9) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg til bestyrelsen er:

- Peter K. Larsen
- Julie Bay Wedebye

Valg af 2 suppleanter for 1 år

- 10) Valg af revisor
Bestyrelsen indstiller genvalg af revisionsfirmaet Beierholm
- 11) Eventuelt

Referat:

1. Velkomst

I fravær af foreningens formand, Peter Larsen, bød foreningens næstformand, Anders Bo Petersen, velkommen til de fremmødte. Anders præsenterede de øvrige i panelet fra bestyrelsen: Julie, Jacob og Michael.

2. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Anders Bo Petersen meddelte, at bestyrelsen vil foreslå foreningens advokat, Kenneth Gudmundsson fra ØENS Rådgivningshus og ØENS Advokatfirma, som generalforsamlingens dirigent. Kenneth Gudmundsson blev valgt til dirigent uden modkandidater.

Dirigenten startede med at takke for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. Der var mødt 46 andelshavere inkl. 4 ved fuldmagt. Antallet af fremmødte er ikke tilstrækkeligt til at repræsentere et kvalificeret flertal, som det kræves for at vedtage ændringer i foreningens vedtægter. Herom senere under pkt. 8.

Som referent blev valgt Jari L. Jensen, og som stemmetællere blev valgt René Bay Wedebye (67) og Maiken Nielsen (43).

3. Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år

Dirigenten resumerede fra bestyrelsens beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Andelshaver 152: Jeg vil gerne sige en stor tak til afgående varmemester, Claus, for de mange år. Samtidig undrer jeg mig over, at der er valgt et ejendomsservicefirma uden, at dette har været drøftet eller besluttet på en generalforsamling.

Svar fra bestyrelsen: Claus' endelige opsigelse gav os en kort frist til at finde en løsning. Vi har drøftet flere muligheder, og nu skal denne løsning med et firma afprøves. Det skal evalueres efter en periode, så vi kan tage stilling til om det skal fortsætte, eller om der skal gøres noget andet. At ansætte en ny vicevært/varmemester kræver god forberedelse. Derudover har bestyrelsen vurderet, at det ikke er helt optimalt at fungere som arbejdsgiver. Ejendomsservicefirmaet Egedal er blevet anbefalet af en naboforening, hvor de også står for viceværtopgaverne.

Kommentar fra dirigenten: Det ligger inden for bestyrelsens mandat at ansætte personale og vælge et firma til at stå for opgaver. Det kræver således ikke en godkendelse af generalforsamlingen.

Kommentar fra andelshaver 49: Vi har haft et indbrudsforsøg på vores hoveddør. Egedal rykkede ikke helt så hurtigt på den opgave. Løsningen bør evalueres i det kommende år.

Kommentar fra bestyrelsen: At opgaverne løses af et eksternt firma har både fordele og ulemper, men de kan opsiges med kort varsel, hvis vi ikke er tilfredse. Det er sværere med en fastansat person at håndtere evt. konflikter. Nu betales der et fast beløb for nogle faste opgaver og derudover betales pr. time for særlige opgaver. Vi forventer, at dette er en billigere løsning. Økonomien vil ligeledes blive evalueret.

Kommentar fra andelshaver 147: Det kan lyde meget "romantisk" med en fastansat vicevært, men hvad nu hvis det ikke virker. Så er det svært at ændre.

Spørgsmål fra andelshaver 7: Hvad kunne være en særlig opgave, der tilkøbes ekstra? Hvordan er processen?

Svar fra bestyrelsen: Det er fx gennemgang af røgalarmer. Hvis Egedal falder over opgaver eller nødvendige indkøb, der ikke ligger inden for det aftalte, så kontakter de bestyrelsen og spørger os, før det udføres/indkøbes.

Der holdes styr på, hvad der betales for opgaver, som tidligere blev udført af Claus, så vi kan se, hvad de økonomiske konsekvenser er ved skiftet. Lige nu har vi som nævnt en fast aftale om opgaver – herunder også trappevask, som er opgraderet lidt i forhold til tidligere.

Kommentar fra andelshaver 43: De fejer ikke, men bruger en grabber til at samle affald op.

Spørgsmål fra andelshaver 5: Hvad er inkl. i kontrakten? Hvad gør man, hvis man skal have fat i viceværten?

Svar fra bestyrelsen: Der er rigtig mange ting med i grundaftalen med Egedal heriblandt også udslamning i varmecentralerne. Claus' afleverede en lang liste med opgaver m.v. inden sin fratræden. Denne er anvendt ved indgåelsen af aftaler med Egedal.

Svar fra Jari: Hvis man skal have fat i viceværten, så kan man kontakte Egedal direkte.

Kontaktoplysningerne står på foreningens hjemmeside www.isafjord.dk og på opslagstavlerne i opgangene. Der kan også sendes en mail til kontoret email@isafjord.dk og så sender jeg den videre til Egedal, hvis de skal involveres.

Kommentar fra andelshaver 152: Der er forsvundet meget stor viden om vores ejendom ved Claus' fratræden. Vi bør tale mere om dette emne i fællesskab.

4. Kort orientering om igangværende projekter: reovering af kontor, altaner og legeplads

Jari orienterede om, at reovering af foreningens kontor er godt i gang, og at køkkenet er ca. 90% færdigt. Herefter forventes reovering af endnu et rum at kunne komme i gang.

Jari orienterede om status på altanprojektet. Der er indgået aftale med altanfirmaet Altana om opførelse af altanerne, og finansieringen af projektet er på plads. Der er for nyligt modtaget en ny tidsplan fra Altana, som viser, at opstart af monteringen starter allerede i april. Jari vil sammen med bestyrelsen og Altana udarbejde og udsende information om tidsplan og praktiske forhold meget snart. Det er tidligere meddelt, at der forventes afholdt et beboermøde, hvor disse informationer skulle gives, men det bliver højst sandsynlig ikke nødvendigt. Men alle er velkommen til at kontakte foreningen, hvis der skulle være spørgsmål.

Julie orienterede om status på legepladsprojektet. Der ventes på en byggetilladelse fra kommunen. Der er indsendt en ansøgning lige omkring nytår.

5. Oplæsning af revisionsprotokollen.

Dirigenten forespurgte forsamlingen om der ønskes en oplæsning af revisionsprotokollen. Ingen ønskede dette. Dirigenten forsikrede generalforsamlingen om, at der ikke var noget særligt at bemærke fra revisionsprotokollen, som har et indhold, der er meget standard.

6. Fremlæggelse og godkendelse af regnskabet for 2023 samt værdiansættelse (andelskroneværdien)

Jari fremlagde foreningens regnskab for 2023 og kommenterede på enkelte punkter. Revisoren har på side 5 givet en såkaldt blank påtegning, som betyder, at alt er fundet i orden. Indtægterne i 2023 er stort set uændrede i forhold til 2022. Kun lejeindtægten fra erhvervslejemålene har givet en merindtægt. Lejeindtægten følger pristalsreguleringen dog min. en stigning på 3% pr. år.

Omkostningssiden er noget anderledes i 2023 i forhold til 2022, hvor der var et stort projekt med vedligehold af faldstammer og nye varmtvandsrør på bagtrapperne. I 2023 var årets resultat +2.328.613 mod -3.689.874 året før.

Af større omkostninger er der i 2023 anvendt 480.510 kr. på ny port og gitter i gården. Der er anvendt 328.750 kr. på nye udvendige kælderdøre inkl. nøglebriksystem.

Ejendomsskatterne er steget med ca. 100.000 kr., hvilket også indeholder afgift til renovation.

Til gengæld har der været en stor nedgang på ca. 100.000 kr. i udgiften til el.

Under finansielle omkostninger ses en post benævnt kurstab på lån, hvilket skyldes ændringer i kurserne på de obligationer, der finansierer vores realkreditlån. Kurserne kører lidt op og ned, og året før gav det en indtægt.

Foreningens aktiver udgøres hovedsageligt af ejendomsværdien, som af valuar er opgjort til 391.100.000 kr. En stigning på 900.000 kr. i forhold til 2022. Stadig imponerede med en stigning, da det højere renteniveau kunne give anledning til et fald i værdien.

På passivsiden opgøres foreningens egenkapital som danner baggrund for beregning af andelsværdierne for de enkelte andele (andelskronen). Jari redegjorde for baggrunden og metoden for beregning af hensættelsen i egenkapitalen før beregning af andelsværdien. Der hensættes alene til kommende væsentlige vedligeholdelsesprojekter. Altså hensættes der ikke direkte til at imødegå ændringer i andelsværdien ved fx renteændringer. Med stigningen i ejendomsværdien, overskuddet fra årets resultat og forhøjelse af hensættelsen giver det et fald i andelsværdien på 5.598 kr. pr. enhed.

Spørgsmål fra andelshaver 12: Hvordan fastsættes renten, som anvendes i valuarvurderingen?

Svar fra Jari: Renten, der anvendes, er et udtryk for en investors afkastkrav, hvis ejendommen skulle sælges. Valuaren fastsætter renten ud fra bl.a. omsatte referenceejendomme, hvor en afkastrente kan beregnes. Det er følsomt, da bare en lille ændring i renten kan give en væsentlig ændring på ejendomsvurderingen.

Spørgsmål fra andelshaver 49: Hvorfor er det nødvendigt at hensætte til fremtidige projekter?

Svar fra Jari: Hovedårsagen er en beskyttelse af kommende andelshavere, som køber en andel i foreningen. Hvis vi ikke lavede en hensættelse til projekter, som vi ved kommer, så kan vi risikere, at købere kan kræve erstatning for at have købt andele for dyrt.

Spørgsmål fra andelshaver 137: Har valuaren ikke taget højde for de kommende vedligeholdelsesprojekter i sin værdiansættelse?

Svar fra Jari: Sådan fungerer det ikke helt med valuarvurderinger. Der anvendes aktuelle indtægter og udgifter på ejendommen. Investeringer i vedligeholdelse vil en investor kunne bruge som grundlag for huslejestigninger.

Spørgsmål fra andelshaver 29: Det ser ud til, at der ikke skal hensættes så meget næste år, så kunne man ikke dele hensættelsen lidt, så der ikke blev hensat så meget i år og lidt mere næste år?

Svar fra Jari: Det vil være forkert at gøre dette, da det så potentielt vil give problemer med de nye andelshavere, der køber en andel det næste år.

Spørgsmål fra andelshaver 36: Er det meningen, at der skal hensættes hvert år fremadrettet?

Svar fra Jari: Hensættelsen bør beregnes og reguleres hvert år. Men det kan også resultere i en nedsættelse af hensættelsen fx efter at et stort projekt er blevet udført.

Spørgsmål fra andelshaver 12: Er der hensat til beskatning af CO₂-afgifter i fremtiden.

Svar fra Jari: Nej – og jeg kender intet til dette.

Kommentar og spørgsmål fra andelshaver 7: Hensættelser er også foretaget med en vis usikkerhed men er en forudsætning ved projekter. Jeg har lagt mærke til, at tidligere store projekter ofte er endt med at koste en del mindre end budgetteret. Kunne det ikke indikere, at hensættelserne er for høje?

Svar fra Jari: Budgettet og dermed hensættelser tager udgangspunkt i en vedligeholdelsesplan lavet af A4 arkitekter og ingeniører. Det er det bedste grundlag, som vi har.

Kommentar fra dirigenten: Jeg ser en saglig behandling og gode argumenter for det af bestyrelsen foreslåede hensættelsesbeløb. Men det er tilladt at stille et modforslag med et andet hensættelsesbeløb.

Spørgsmål fra andelshaver 152: Det er svært at tage stilling til hensættelsen i regnskabet, da den mere vedrører budgettet og vedligeholdelsesplanen. Kan vi ikke behandle punktet med budget og vedligeholdelsesplanen før vi stemmer om regnskab og hensættelsen?

Svar fra dirigenten: Det er muligt at ændre på rækkefølgen i dagsordenen, hvis generalforsamlingen ønsker dette.

Kommentar fra andelshaver 5: Hensættelserne virker ok i forhold til de kommende projekter. Det er også problematisk ikke at få vedtaget regnskabet før budgettet.

Dirigenten igangsatte en afstemning om ændring af dagsordenen, så punkt 6 og 7 byttede plads. Forslaget blev ikke vedtaget og dagsordenen skulle derfor ikke ændres.

Spørgsmål fra andelshaver 90: Er det muligt at ændre på hensættelsesbeløbet, så andelene ikke falder i værdi?

Svar fra dirigenten: JA, der kan stilles forslag om et andet hensættelsesbeløb.

Kommentar fra andelshaver 7: En hensættelse kan også anvendes til udjævning af ændringer i værdiansættelsen af ejendommen.

Kommentar fra Jari: Det er ikke en del af den anvendte metode.

Kommentar fra andelshaver 43: Vi har gennem mange år stort altid haft en stigning i andelsværdien, så det er ikke så galt med et mindre fald i år.

Kommentar fra andelshaver 49: Det er ikke alle, som har oplevet en stigning i andelsværdien, hvis man har købt for nyligt.

Dirigenten satte nu det fremlagte regnskab inkl. forslag om forhøjelse af hensættelsen til andre reserver til 30.200.000 kr. Ingen stemte imod, 5 stemte blankt. Det fremlagte regnskab for 2023 blev derfor vedtaget med de i regnskabet angivne hensættelser og andelsværdier.

7. Fremlæggelse og godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan for indeværende år og beslutning om ændring af boligafgiften.

Jari fremlagde bestyrelsens forslag til budget og vedligeholdelsesplan for 2024 – og den 10 årige vedligeholdelsesplan, som giver overblik over baggrunden for en løbende stigning i boligafgiften. Der lægges op til en årlig stigning på 5%. For det kommende år foreslås det at dele stigningen i 2, så der vil være en stigning på 3% pr. 1. juli 2024 og en stigning på 2% pr. 1. januar 2025.

Bestyrelsen foreslår, at der i 2024 skal ske en udskiftning af samtlige opgangsdøre (lejlighedernes hoveddøre). De eksisterende døre er mange steder ved at være meget skæve. Derudover så er dørene uden stor sikkerhed mod brand og indbrud i forhold til, hvad der kan fås på markedet i dag. Udskiftningen skal ske med respekt for ejendommens alder m.v., så de passer bedst muligt ind i vores opgange.

Der foreslås desuden udskiftning af låsene på alle udvendige adgangsdøre og evt. også døre i opgangene til lofter og kældere, så de overgår til nøglebriksystemet. Altså samme system som vi nu også anvender på porten og de udvendige kælderdøre. Meningen er at udfase de blå hoveddørsnøgler.

Derudover foreslår bestyrelsen, at der etableres og lejes et kemifrit vandbehandlingssystem, som ændrer kalkens binding i vores brugsvand. Det skulle give god økonomi og mindre behov for afkalkning og udskiftning af blandingsbatterier, elkedler, vaskemaskiner osv. hos alle andelshavere. Vandbehandlingen fjerner ikke kalken, men giver en form for pulverisering af kalken, så den ikke binder sig så godt. Det vil derimod ikke ændre på indholdet af mineraler og kalk i vandet – og dermed vil smagen også være uændret.

Budgettet indeholder også en stigning i det årlige bestyrelseshonorar fra 75.000 kr. til 85.000 kr. til deling blandt bestyrelsesmedlemmerne.

Jari redegjorde for konsekvensen af de nye grundværdier, som vurderingsstyrelsen har udsendt. Foreningens offentlige grundværdi blev senest fastsat i 2012 til ca. 26.000.000 kr. I december 2023 modtog vi en foreløbig ny værdi på 507.709.000 kr., hvilket det fremlagte budget er baseret på. Det ville give en årlig stigning på ca. 98.000 kr. i grundskyld (ejendomsskat) indtil et niveau på ca. 2.071.000 kr. årligt er nået.

Kort før denne generalforsamling modtog vi så en justering af grundværdien, så den nu er fastsat til 383.261.000 kr. Det giver så "kun" en årlig stigning i grundskylden på ca. 75.000 kr. indtil et niveau på 1.748.000 om året er nået. Det er svært at forholde sig til grundværdien, når man ikke kender hele baggrunden for beregningen. Den håber vi at få på et tidspunkt. Men ved en sammenligning med vores naboforeninger, så ligger vi alle på samme niveau – dog med en højere værdi jo tættere man kommer på havnen.

Spørgsmål fra andelshaver 152: Jeg glæder mig over, at udskiftning af lejlighedsdørene sker med hensyntagen til ejendommens alder og opgangenes udseende i øvrigt. Vedr. ejendomsskat: Bliver vi som andelshavere ramt af noget personligt ejendomsværdiskat?

Svar fra Jari: Nej, andelshavere betaler ikke ejendomsværdiskat. Grundskylden/ejendomsskatten betales samlet af foreningen for hele ejendommen.

Spørgsmål fra andelshaver 137: Bliver de udvendige hoveddøre til opgangene skiftet i forbindelse med skift af låsesystem?

Svar fra bestyrelsen: Nej, det er kun låsene, der skiftes og overgår til det samme Salto-system, som vi har fået på porten og de nye udvendige kælderdøre. Det vurderes ikke, at hoveddørene til opgangene trænger til udskiftning.

Spørgsmål fra andelshaver 107: Jeg kan se, at der i 2025 er afsat 2,6 mio. til renovering af bagtrapperne. Det lyder ikke af så meget. Er det den korrekte pris?

Svar fra Jari: Det er det beløb, som A4 arkitekter og ingeniører har sat på opgaven. Det er renovering af lofter, vægge og selve trapperne – en løsning uden linoleum e.l. på trappetrinene.

Kommentar fra andelshaver 107: Jeg synes, at det er rigtig mange penge, der skal bruges på nye lejlighedsdøre. Jeg så gerne, at vi får renoveret bagtrapperne først og så venter med dørene til næste år.

Kommentar fra bestyrelsen: Vi har vurderet, at det er tid til en udskiftning af lejlighedsdørene nu, da de er meget gamle og ikke giver nogen sikkerhed ved brand eller indbrud. Nye branddøre vil give os alle sammen mere tryghed. Vi ved, at andre også får skiftet deres døre af samme årsag. Det vil desuden nedsætte støj og lugte fra opgangen.

Kommentar fra andelshaver 49: Jeg er meget interesseret i at lejlighedsdørene bliver skiftet. Der er et stort energitab ved de nuværende skæve døre. Min erfaring fra anden forening, hvor vi tidligere har boet, er, at det giver god værdi med en udskiftning til branddøre.

Spørgsmål fra andelshaver 7: Der er ikke budgetteret med udgifter til byggeplads i 2024 i den ellers grundige finansieringsplan. Er det korrekt, at der ikke er udgifter til dette? Jeg kunne godt have tænkt mig et meget bedre grundlag for projektet med dørene. Herunder en beskrivelse af dørene m.v.

Svar fra bestyrelsen: Det skulle ikke være nødvendigt med etablering af byggeplads ved udskiftning af dørene. Dørene monteres næsten samtidig med at de leveres ifølge det os oplyste. Der vil blive orienteret meget mere om projektet. Måske skal der endda afholdes et beboermøde, hvor dørtype skal drøftes. Skal det være en trædør eller en ståldør? Og andre forhold.

Spørgsmål fra andelshaver 7: Er der ikke driftsomkostninger ved nøglebriksystemet?

Svar fra bestyrelsen: Der betales et mindre beløb til et serviceabonnement, men ellers ikke noget.

Spørgsmål fra andelshaver 152: Bliver de nye låse afhængig af strøm?

Svar fra bestyrelsen: De er batteridrevne og serviceabonnementet indeholder servicering af batterierne, som skal skiftes ca. hvert 2. år. Derudover har vi fået oplyst, at udskiftning af låsene giver en forbedring i dørtelefonssystemet, så dørene bliver nemmere at åbne.

Spørgsmål fra andelshaver 107: Jeg bemærker, at udgifter til nyt dørtelefonssystem er taget ud af vedligeholdelsesplanen. Hvorfor det?

Svar fra bestyrelsen: Det er vores forventning, at de nye låse løser nogle af de udfordringer vi har med dørtelefonerne i dag. Derfor har vi pillet projektet ud.

Spørgsmål fra andelshaver 107: I de sammenlagte lejligheder er der nogle, der har nogle blændede døre. Hvad skal der ske der?

Svar fra bestyrelsen: Det er vores plan, at de skal mures op, så der ikke længere er tale om en blændet dør.

Kommentar fra andelshaver 107: Jeg synes stadig, at udskiftning af opgangsdørene skal vente. Så jeg stiller et ændringsforslag om, at dørene pilles ud af vedligeholdelsesbudgettet for 2024.

Kommentar fra andelshaver 5: Jeg synes helt klart, at lejlighedsdørene skal skiftes i år.

Spørgsmål fra andelshaver 98: Kommer der dørspion i de nye døre? Kan man vælge, hvordan de skal se ud indvendigt? Mange spørgsmål melder sig.

Svar fra bestyrelsen: Det vil indgå i de undersøgelser af dørtyper, som vi skal i gang med, hvis forslaget vedtages. Og så skal beboerne selvfølgelig inddrages i beslutningen.

Kommentar fra andelshaver 53: Der har været indbrudsforsøg i min opgang, så jeg ser klart frem til nye mere sikre lejlighedsdøre. Derfor bør vi ikke udskyde udskiftningen.

Kommentar fra andelshaver 49: Jeg vil også fraråde en udskydning. Der skal ske noget med de døre nu.

Dirigenten igangsatte en afstemning alene om lejlighedsdørene skulle pilles ud af budgettet for 2024. Et overvældende flertal stemte for, at udskiftningen af lejlighedsdørene skal udføres i 2024.

Spørgsmål. Fra andelshaver 90: Hvad indbefatter udskiftning af varmeanlæg, som ligger ude i fremtiden?

Svar fra bestyrelsen: Det er en udskiftning af stigstreng og opsætning af nye radiatorer ved vinduerne. Et meget omfattende projekt.

Kommentar fra andelshaver 7: Det koster at lave vedligehold af en gammel ejendom. Jeg ser det som en god idé at foretage små stigninger i boligafgiften over den lange bane.

Spørgsmål fra andelshaver 53: Vil stigningen i boligafgiften også gælde boligafgift vedrørende altaner?

Svar fra Jari: nej, stigningen påvirker ikke den ekstra boligafgift for altaner og heller ikke acontobetalingen til varme og varmt vand.

Spørgsmål fra andelshaver 5: I forhold til det nye ejendomsservicefirma, hvem har ansvaret for at kontrollere, at opgaverne bliver udført? Fx korrekt udslamning af varmecentralerne som er meget vigtigt.

Svar fra bestyrelsen: Det er bestyrelsens ansvar.

Bestyrelsesmedlem, Jacob, fremlagde tanker bag forslaget om at etablere et vandbehandlingsanlæg fra LAGUR. Der er tale om et forslag som ved en tidligere generalforsamling er blevet nedstemt. Det var bl.a. fordi HOFOR har udmeldt, at de vil nedsætte hårdheden i vandet inden for de kommende år. Faktum er dog, at det ikke nedsættes så meget, som vi måske troede. Derfor kan et vandbehandlingsanlæg stadig være aktuelt. Anlægget lejes og kan opsiges med meget kort varsel, hvis det ikke giver mening for os senere hen. Dog ejer vi anlægget efter 5 års leje. Et anlæg der i øvrigt påstås at være vedligeholdelsesfrit.

Det koster anslået 50.000 kr. at etablere og så en månedlig leje på 6.000 kr.

Spørgsmål fra andelshaver 41: Vil der samtidig ske en rensning af vandet?

Svar fra bestyrelsen: Nej, det er ikke en del af dette anlæg.

Kommentar fra andelshaver 5: Bemærk at det måske kan give anledning til tæring af rør. Gamle rør kan være "beskyttet" af tilkalkningen.

Svar fra bestyrelsen: Det skal undersøges. Men godt at vi har fået skiftet rørene på bagtrapperne inden for de seneste år. Der bør måske laves en undersøgelse af rør inde i lejlighederne.

Spørgsmål fra andelshaver 90: Jeg har lige haft en vandskade. Kan anlægget give større risiko for vandskader fremover?

Svar fra bestyrelsen: Ikke umiddelbart. Det er en anden problemstilling omkring tæring af rør.

Dirigenten satte det samlede budget og vedligeholdelsesplan for 2024 til afstemning. Budget og vedligeholdelsesplan for 2024 inkl. huslejstigningen på hhv. 3% pr. 1. juli 2024 og 2% pr. 1. januar 2025 blev enstemmigt vedtaget.

8. Indkomne forslag (alle stillet af bestyrelsen)

Forslag 1: Ændring af vedtægterne §10 og §20

Jari motiverede forslaget på bestyrelsens vegne, som bunder i en højesteretsdom, som påvirker den måde, som andelshavere er ansvarlige for fx vandskader o.l. i lejlighederne. Ændringen af vedtægterne på dette område er stærkt anbefalet af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation), og forslaget er da også en tro kopi af ABF's forslag til formulering af de aktuelle paragraffer.

Dirigenten uddybede, at hvor man før har lænet sig op ad lejeloven, så har højesteretsdommen ændret på dette. Dirigenten giver også sin klare anbefaling til, at vedtægtsændringen vedtages.

Spørgsmål fra andelshaver 5: Er denne ændring så kun gældende fremadrettet?

Svar fra dirigenten: Ja

Spørgsmål fra andelshaver 12: Hvornår vil bestyrelsen anvende de nye regler? Jeg anbefaler, at der nedfældes nogle rammer for, hvornår reglerne skal anvendes.

Svar fra bestyrelsen: Der skal helt sikkert nedfældes nogle rammer, så alle ved, hvornår reglerne skal anvendes. Det vil helt sikkert være i forbindelse med ændringer på bærende bygningsdele.

Kommentar fra dirigenten. Jeg anbefaler også, at bestyrelsen finder et fastlagt niveau for reglernes anvendelse.

Kommentar fra andelshaver 49: Reglerne bør anvendes ved etablering af nye badeværelser, da der her er store risiko for at forkerte løsninger giver store konsekvenser for andre og ejendommen.

Spørgsmål fra andelshaver 90: Det vil så betyde en større udgift for den enkelte andelshaver?

Svar fra dirigenten: Ja, udgifter til tilsyn med opgaver og tegning af forsikring skal betales af den andelshaver, der får opgaven udført.

Dirigenten satte forslag 1 til afstemning. Forslag 1 blev enstemmigt vedtaget.

Forslaget kan dog ikke endelig besluttes på denne generalforsamling pga. reglen om kvalificeret flertal ved vedtægtsændringer. Generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at sætte forslaget til afstemning ved en urafstemning eller ved en kommende evt. ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 2: Tilføjelse til vedtægterne – ny §22 Digital kommunikation

Jari motiverede forslaget på bestyrelsens vegne. I foreningen har det gennem de seneste år været muligt at tilmelde sig foreningens mailliste. Derved udsendes nyhedsbrev, indkaldelse til generalforsamling og mange andre informationer via mail. Det er naturligvis stadig muligt at få denne information som fysisk post, hvis man ønsker det.

Når der nu alligevel skulle stemmes om vedtægtsændringer i forslag 1, så var det oplagt - ved samme lejlighed - at få denne praksis indskrevet i vedtægterne.

Spørgsmål fra andelshaver 137: Når der udsendes mails fra foreningen, er det ofte med link til nyheder og dokumenter på foreningens hjemmeside. Hvorfor ikke vedhæfte dokumenterne i mailen?

Svar fra Jari: Det skyldes, at mails med vedhæftede dokumenter oftere ryger i spamfiltre eller afvises.

Dirigenten satte forslag 2 til afstemning. Forslag 2 blev enstemmigt vedtaget.

Forslaget kan dog ikke endelig besluttes på denne generalforsamling pga. reglen om kvalificeret flertal ved vedtægtsændringer. Generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at sætte forslaget til afstemning ved en urafstemning eller ved en kommende evt. ekstraordinær generalforsamling.

9. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar

Dirigenten indleder punktet med at præsentere den siddende bestyrelse.

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

På valg til bestyrelsen er:

- Peter K. Larsen
- Julie Bay Wedebye

På dirigentens forespørgsel blev det oplyst, at begge ovennævnte modtager genvalg. Da ingen andre ønskede at stille op blev disse valgt uden valghandling.

I bestyrelsen sidder derefter følgende andelshavere:

Peter K. Larsen (på valg i 2026)

Julie Bay Wedebye (på valg i 2026)

Jacob Herrestrup (på valg i 2025)
Anders Bo Petersen (på valg i 2025)
Michael Freiber Henriksen (på valg i 2025)

Valg af 2 suppleanter for 1 år:

På dirigentens forespørgsel om kandidater til disse poster meldte René Bay Wedebye sig som kandidat og bestyrelsen meddelte at Lars Laursen over for bestyrelsen havde tilkendegivet sit kandidatur. Da ingen andre meldte sig, blev René og Lars valgt som suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelseshonoraret forhøjes fra 75.000 kr. årligt til 85.000 kr. årligt jf. beslutning/godkendelse af budgettet for 2024 under pkt. 7.

10. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller genvalg af revisionsfirmaet Beierholm, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig uden yderligere kommentarer eller forslag.

11. Eventuelt

Dirigenten åbnede punktet med at meddele, at alt kan drøftes, men intet kan besluttes under dette punkt.

Spørgsmål fra andelshaver 5: Der er fortsat problemer med lugt og udsugning af afløb på toiletter, som vurderes at være forværret efter relining af faldstammerne. Der er afholdt 1 årsgennemgang. Er der nogen status på det?

Svar fra bestyrelsen: Ved 1 årsgennemgangen blev der foretaget en række tv-inspektioner af de faldstammer, hvor der var indmeldt problemer, men der blev ikke fundet fejl, som kan tilskrives reliningen. Bestyrelsen har derfor godkendt nedskrivning af garantien fra Greenpipe. Bestyrelsen overvejer dog stadig at foretage en undersøgelse hos alle andelshavere for at finde omfanget af problemet, som langt fra alle oplever.

Kommentar fra andelshaver 7: Jeg vil igen påpege, at der nu er givet en godkendelse til anvendelse af et meget stort beløb til udskiftning i lejlighedsdørene uden at projektet er særlig godt beskrevet. Det vil være en god idé at inddrage beboerne og give god kommunikation om projektet, da det vil være en stor forandring i ejendommen.

Svar fra bestyrelsen: Det er helt sikkert vores hensigt at inddrage beboerne i projektet med valg af dørtype m.v.

Spørgsmål fra andelshaver 12: Hvorfor er der ikke indhentet tilbud på dørene på forhånd?

Svar fra bestyrelsen: Vi har fået nogle priser på forskellige dørtyper, men der har ikke været tid til at få et konkret tilbud klar til i dag.

Kommentar fra andelshaver 49: Jeg ville ikke være så bekymret om dørenes design. Der findes helt sikkert noget, som passer ind til vores ejendom.

Kommentar fra bestyrelsen: Jo mere specielle dørene skal være, des dyrere bliver de. Der vil sikkert være et højere krav til dørene på hovedtrappen end til dørene på bagtrapperne.

Kommentar fra dirigenten: Man kunne overveje at nedsætte et udvalg blandt beboere og bestyrelsesmedlemmer, som sammen kunne udarbejde forslag til valg af nye døre.

Kommentar fra andelshaver 119: Som andelshaver med en sammenlagt lejlighed, så ønsker jeg en orientering om, hvad der skal ske med de blændede døre.

Svar fra bestyrelsen: Vi forventer, at de skal opmures, men vi skal nok orientere på det, når det bliver aktuelt.

Spørgsmål fra andelshaver 137: Er det overhovedet realistisk, at projektet kan udføres i 2024?

Svar fra bestyrelsen: Ja, det er vores forventning. Det afhænger naturligvis af leverandøren, og om håndværkerne har tid.

Spørgsmål fra andelshaver 5: Vi nærmer os foreningens 100 års jubilæum, som jeg synes bør markeres. Har bestyrelsen nogle planer for det?

Svar fra bestyrelsen: Vi er opmærksomme på det, men ingen planer er lagt endnu. Det skal afklares, hvornår et 100 år jubilæum skal markeres. Vi får kigget i arkiverne, så vi kan få fastlagt jubilæumsåret.

Da ingen herefter ønskede ordet, afsluttede dirigenten generalforsamlingen med at takke alle for fremmødet.

Godkendelse af referat

Nærværende referat godkendes hermed i henhold til digital signering af:

Dirigent: Kenneth Gudmundsson

Bestyrelsen: Peter K. Larsen, Anders Bo Petersen, Jacob Herrestrup,
Julie Bay Wedebye og Michael Freiber Henriksen

Underskriver	IDENTIFIER	TIDSPUNKT	Digitalt ID
Kenneth Gudmundsson	2920cb1d-637d-4 9d7-812f-af63d38f 8fe6	06/04/2024 16:56:15 UTC	MitID

Underskriver	IDENTIFIER	TIDSPUNKT	Digitalt ID
Peter Kjeldgaard Larsen	186f8190-6c47-41 7d-9fb0-0dfacac4 9f5	06/04/2024 14:09:14 UTC	MitID

Underskriver	IDENTIFIER	TIDSPUNKT	Digitalt ID
Anders Bo Petersen	d66968fa-906b-4f e3-8a6d-69db5a6 b8550	07/04/2024 07:52:39 UTC	MitID

Underskriver	IDENTIFIER	TIDSPUNKT	Digitalt ID
Julie Bay Wedebye	b8558746-63ec-4 128-b4df-58b9cf1f 5d3a	07/04/2024 05:16:42 UTC	MitID

Underskriver	IDENTIFIER	TIDSPUNKT	Digitalt ID
Jacob Herrestrup	d0cb663c-221b-4 3c7-a885-d67ac7 b78e8c	06/04/2024 09:14:33 UTC	MitID

Dokumentunderskrift verificeret af Nets A/S

Dette dokument er blevet digitalt underskrevet og forseglet ved hjælp af et betroet EU-kvalificeret certifikat, som bekræfter, at dokumentet ikke er blevet ændret siden underskrivningen. For at verificere signaturen, besøg følgende link og upload PDF'en: <https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>.

Underskriver	IDENTIFIER	TIDSPUNKT	Digitalt ID
Michael Freiber Henriksen	beb2967b-062d-4 17d-b468-6fd0d04 e21f7	06/04/2024 09:24:53 UTC	MitID

Dokumentunderskrift verificeret af Nets A/S

Dette dokument er blevet digitalt underskrevet og forseglet ved hjælp af et betroet EU-kvalificeret certifikat, som bekræfter, at dokumentet ikke er blevet ændret siden underskrivningen. For at verificere signaturen, besøg følgende link og upload PDF'en: <https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>.