

Referat af ordinær generalforsamling i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a. afholdt den 9. marts 2026

Dagsorden:

- 1) Velkomst
- 2) Valg af dirigent, referent og stemmetællere
- 3) Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år
- 4) Fremlæggelse af årsrapporten og evt. revisionsberetning for 2025 samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelse (andelskroneværdien)
- 5) **Fremlæggelse og godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan for indeværende år og beslutning om ændring af boligafgiften.**
Bestyrelsen stiller forslag om:
 - Forhøjelse af boligafgiften med 2% (svarende til 12 kr. pr. enhed) pr. 1. juli 2026 og yderligere 2% (svarende til 12 kr. pr. enhed) pr. 1. januar 2027 (uden påvirkning af ekstra boligafgift for altan og aconto varme/varmt vand)
 - Reparation/maling omkring de nye sikkerhedsdøre på hovedtrappe, budget 400.000 kr.
 - Montering af mekanisk ventilation i tørrekældre, budget 150.000 kr.
 - Reparationer i varmecentraler, budget 2.500.000 kr.
 - Videreførelse af projekterne:
 - Opførelse af orangeri i stedet for boldburet, nyt budget 2026: 1.000.000 kr.
 - Renovering af bagtrapper, nyt budget 2026: 10.210.000 kr. (se forslag 1)
- 6) **Indkomne forslag**
 - stillet af bestyrelsen:
 - Forslag 1: Renovering af bagtrapper – udvidet budget i forhold til 2025
 - Forslag 2: Tilladelse til opstart af altanprojekt – fase 2
 - stillet af andelshavere:
 - Forslag 3: Ændring af vedtægternes §11, stk. 1 - fremleje
 - Forslag 4: Salg af ubenyttede loftsarealer
- 7) **Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.**
Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. På valg til bestyrelsen er:
 - Julie Bay Wedebye
 - Anders Bo Petersen
 - Maria Lønnerup McNamara
Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.
 - Malene Hovmand Nissen (ønsker at udtræde)
Valg af 2 suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen foreslår uændret bestyrelseshonorar på samlet i alt 85.000 kr. for det kommende bestyrelsesår.
- 8) **Valg af revisor**
Bestyrelsen indstiller genvalg af revisionsfirmaet Beierholm
- 9) **Eventuelt**

Referat:

1. Velkomst v/ formand, Julie Bay Wedebye

Bestyrelsesformand, Julie Bay Wedebye, byder velkommen til alle fremmødte andelshavere og foreningens advokat, Kenneth Gudmundsson.

2. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Bestyrelsen foreslår foreningens advokat, Kenneth Gudmundsson, som generalforsamlingens dirigent, hvilket generalforsamlingen tiltræder.

Dirigenten indleder med at konstatere, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter. Det meddeles, at der er mødt 54 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt. Foreningen har 159 andelshavere.

Som referent vælges foreningens administrative medarbejder, Jari L. Jensen. Som stemmetællere vælges andelshaverne, Maiken og Anna. Stemmetællernes funktion er at optælle stemmer ved en evt. skriftlig afstemning.

3. Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år

Bestyrelsesformand, Julie Bay Wedebye, opsummerer fra den udsendte skriftlige beretning.

Hun nævner i den forbindelse, at der kommer en 1-års gennemgang på de nye sikkerhedsdøre til lejlighederne og de nye branddøre til lofter og kældre. Hun opfordrer andelshaverne til at melde fejl på branddøre ind til bestyrelsen. Der kommer mere information ud til alle om 1-års gennemgangen.

Julie opfordrer også alle til at tjekke deres vandinstallationer med jævne mellemrum, da foreningen oplever en stigning i antallet af vandskader. Tjek særligt samlinger på rør og slanger. Måske trænger de til at blive skiftet. I 2026 skal vi fejre foreningens 100-års fødselsdag. Festsdagen er fastlagt til lørdag den 29. august. Der vil blive behov for lidt hjælp dagen før, på dagen og måske også dagen efter til opsætning og oprydning m.v. Man kan også allerede nu melde sig til festudvalget, hvor der er plads til flere medlemmer.

Andelshaver 169: Den nye dør til vores kælder og loft står ofte åben.

Bestyrelsen v/Julie: Lad os få det meldt ind til 1-års gennemgangen.

Andelshaver 169: Jeg vil lige høre til den meddelelse, der blev sendt ud til os i Njalsgade 28B-30B om et merforbrug af vand.

Jari, adm.: HOFOR kontaktede foreningen, da de kunne se, at der samlet i disse 3 opgange var et væsentligt merforbrug af vand over en længere periode. Der er derfor udsendt en besked til alle andelshavere i de 3 opgange med anmodning om at tjekke for løbende toiletter m.v. Forbruget er stadig forhøjet. Jeg har skrevet med HOFOR, som konkluderer, at det så må være et naturligt merforbrug.

Andelshaver 67: Nu er der lagt op til endnu en runde med altaner. Har der ikke været tale om, at man skulle have mulighed for at betale for sin egen altan og så ikke betale den ekstra boligafgift?

Jari, adm.: Jeg har talt med flere andelshavere, som kunne tænke sig den model. Det er bare ikke lige til at indføre, da der skal opsættes et regelsæt for, hvem der så har vedligeholdelsespligten, og hvordan værdien skal indgå i den enkelte andel. Det er ikke en umulig opgave, men det skal tænkes godt igennem.

Andelshaver 169: Indgår altanen som en forbedring på den enkelte andel?

Jari, adm.: Nej, det gør den ikke. Værdien af altaner indgår i ejendommens valuarvurdering. På den måde har vi alle glæde af værdien uanset om man har altan eller ej. Det var en del af præmissen fra det forslag om altaner, der blev stillet i sin tid.

Dirigent: Beretningen er nu aflagt, men den skal ikke godkendes.

4. Fremlæggelse af årsrapporten og evt. revisionsberetning for 2025 samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelse (andelskroneværdien)

Dirigenten: Vi er nu nået til regnskabsafregningen for 2025, som foreningens bogholder og administrative medarbejder, Jari, vil stå for.

Jari indleder med at vise og oplæse revisorens såkaldte "blanke påtegning" på regnskabet. Den indeholder en godkendelse af regnskabet uden anmærkninger.

Derefter gennemgås de væsentlige dele af regnskabet sammenlignet med budgettet for 2025 med fokus på følgende punkter:

- Indtægterne er stort set som forventet med den stigning i boligafgiften, der blev besluttet på generalforsamlingen sidste år. Vi har haft lidt flere lejlighedsoverdragelser i 2025 end forventet. Derfor er indtægter fra indmeldelsesgebyrer over budget.

- Renteudgifter til realkreditlån blev budgetteret noget højere end de endte med at blive, da forventningen var, at vi skulle ud og optage et lån på 8 mio.kr. til dækning af bl.a. projektet med bagtrapper, som ikke er afviklet.
- Af øvrige udgifter kan det konstateres, at ejendomsudgifterne er den eneste post, som er over budgettet. Det skyldes en stigning i udgifterne til el og vand.
- På projektsiden er der også en væsentlig afvigelse i forhold til budgettet. Det skyldes de forventede projekter i 2025, som alligevel ikke blev afviklet.
- En kedelig ekstraordinær udgift til dækning af en stor vandskade på ca. 251.000 kr. Der kunne ikke placeres et ansvar i sagen, hvorfor udgiften landede hos foreningen. I et forsøg på at forhindre en lignende situation i fremtiden lavede vi bl.a. nogle justeringer i vedtægterne sidste år.
- Årets resultat er
 - et underskud på -2.243.419 kr. fra den almindelige drift
 - et overskud på 259.710 kr. fra altandrift.
- Valuarvurderingen af vores ejendom er steget med 15,2 mio. kr.
- Bestyrelsen og jeg (Jari) foreslår en hensættelse på 11,5 mio. kr. i egenkapitalen på baggrund af de fremtidige vedligeholdelsesprojekter der fremgår af budgettet og vedligeholdelsesplanen.
- Når regnskabet underskud sammenregnes med stigning i valuarvurderingen og den ovennævnte hensættelse, så giver det en mindre stigning i vores andelskrone på 1.933 kr. pr. enhed. De nye andelsværdier fremgår af regnskabet side 18.

Opgørelsen og baggrunden for en forhøjelse af hensættelserne i egenkapitalen med 11,5 mio.kr. (som påvirker/nedsætter andelskronen) bliver gennemgået.

Herefter bliver driftsregnskab for altaner gennemgået. Som udgangspunkt skal der ikke være et overskud på altandriften. Boligafgiften for altan vil løbende blive justeret ned efterhånden som gælden afvikles, så der ikke akkumuleres overskud.

Altanregnskabet viser et likviditetsunderskud på 1,1 mio.kr., hvilket skyldes et ekstraordinært afdrag på altanlånet i Totalkredit. Det har også betydet en nedsættelse af den ekstra boligafgift for altaner på ca. 10%.

Dirigent: Så er tallene gennemgået – og jeg skal spørge, om der er nogle spørgsmål til regnskabet? Det er der ikke, så vi går over til afstemning om regnskabet, som vil ske ved håndsoprækning.

Jeg vil indledningsvist spørge om nogen stemmer imod regnskabet? Det ser ikke ud til at være tilfældet. Så skal jeg spørge om nogen ønsker at stemme blankt? Det er heller ikke tilfældet.

I har derfor enstemmigt vedtaget regnskabet for 2025 inkl. den nye værdiansættelse.

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

Dirigent: Vi er nu nået til budget og vedligeholdelsesplan for 2026, som bliver fremlagt af Jari.

Jari indleder med at fortælle hvilke væsentlige punkter, der påvirker det almindelige driftsbudget for indeværende år. Herunder at budgettet bl.a. indeholder forslag fra bestyrelsen om:

- Forhøjelse af boligafgiften med 2% (svarende til 12 kr. pr. enhed) pr. 1. juli 2026 og yderligere 2% (svarende til 12 kr. pr. enhed) pr. 1. januar 2027 (uden påvirkning af ekstra boligafgift for altan og aconto varme/varmt vand)
- Reparation/maling omkring de nye sikkerhedsdøre på yderside mod hovedtrappe, budget 400.000 kr.
- Montering af mekanisk ventilation i tørrekældre, budget 150.000 kr.
- Reparationer i varmecentralerne, budget 2.500.000 kr.
- Videreførelse af projekterne: orangeri med et nyt budget på 1.000.000 kr. og renovering af bagtrapper med et nyt budget på 10.210.000 kr., der behandles under forslag 1.

For at kunne finansiere disse projekter bliver det nødvendigt at optage et realkreditlån på ca. 11 mio.kr. eller det beløb, der måtte være nødvendigt. Der påtænkes optaget et fastforrentet lån med mulighed for afdragsfrihed, hvilket kan give fleksibilitet i perioder, hvor dette kan medvirke til at optimere foreningens økonomi.

I vedligeholdelsesplanen for de kommende 10 år indgår store poster som

- udskiftning af vinduer
- renovering af køkkenfaldstammer
- nyt varmeanlæg
- nyt tag.

Alle projekter som kræver mange penge og derfor optagelse af mere gæld. Det vil derfor også kræve fortsat stigning i boligafgiften, så vi har råd til at forrente og afvikle gælden – og for i det hele taget at kunne blive godkendt til at optage lån. Vi skal undgå at likviditeten løber baglæns, som det lige nu ser ud til at den vil gøre om 8-9 år. Så måske er stigninger i boligafgiften på 2 x 2% om året ikke nok i fremtiden.

Herefter gennemgås driftsbudgettet for altaner. Der er et mindre likviditetsunderskud i 2026. Det forventes dog dækket af den bidragsrabat, som Totalkredit giver i form af KundeKroner.

Dirigent: Så fik vi godt styr på et detaljeret budget og vedligeholdelsesplan for 2026. Er der nogle spørgsmål til budget og vedligeholdelsesplanen?

Andelshaver 176: Hvad går projektet med varmeanlæg ud på?

Jari, adm.: Det omfatter opsætning af nye strenge i lejlighederne ved vinduerne og placering af radiatorer under vinduerne. Vores nuværende anlæg må formodes at være 100 år gammel. Ifølge vores rådgiver så har vi sprængt alle statistikker for, hvor længe et anlæg kan holde. Vi kan risikere brud og dermed omfattende vandskader, hvis vi ikke gør noget.

Dirigent: Der opleves generelt udfordringer med vandskader fra ældre varmeanlæg rundt omkring i gamle ejendomme. Vandskader kan give forhøjet forsikringspræmie eller i værste fald resultere i, at forsikringselskabet opsiger ejendomsforsikringen.

Andelshaver 176: Jeg har hørt, at vi har mange vandskader i foreningen. Hvad skyldes de?

Bestyrelsen v/Julie: Det er primært installationer i forbindelse med hvidevarer og så har der været nogle skader ved faldstammer. Der har ikke været skader fra varmeanlægget, så det kan sikkert godt holde nogle år endnu - selv om det er gammelt.

Andelshaver 92: Vi bør tænke langsigtet og også overveje gulvvarme som et alternativ.

Bestyrelsen v/Julie: Alle muligheder skal naturligvis undersøges, når det bliver aktuelt.

Bestyrelsen v/Malene: Det er et meget stort projekt, som kræver lang tid at forberede inkl. myndighedsinddragelse. Så måske skal vi snart overveje at starte op.

Andelshaver 176: Hvordan kan vi stemme om budgettet, når projektet med renovering af bagtrapper først skal behandles senere?

Jari, adm.: I budgettet er der forudsat, at forslag 1 vedtages. Hvis det ikke bliver tilfældet, så korrigeres budgettet og et nyt sendes ud sammen med referatet fra denne generalforsamling.

Dirigent: Hvis der ikke er yderligere spørgsmål til punktet, så vil vi gå videre til godkendelsen, der vil ske med håndsoprækning.

Vær opmærksom på at en godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan betyder en godkendelse til alle bestyrelsens forslag til budget 2026 – herunder en stigning i boligafgiften på 2 x 12 kr. pr. enhed.

Jeg vil spørge om nogen stemmer imod? Det ser ikke ud til at være tilfældet. Så skal jeg spørge, om nogen ønsker at stemme blankt? Det er heller ikke tilfældet.

I har derfor enstemmigt vedtaget budget og vedligeholdelsesplan for 2026 – herunder stigning i boligafgiften på 12 kr. pr. enhed pr. 1. juli 2026 og 12 kr. pr. enhed pr. 1. januar 2027.

6. Indkomne forslag

- **Forslag 1: Renovering af bagtrapper, udvidet projekt i forhold til 2025 - stillet af bestyrelsen**
Bestyrelsen v/Julie resumerer forslaget, som er en genfremstilling af forslag fra sidste år. Efter at der er kommet en rådgiver på projektet, og udbudsmateriale skulle udarbejdes, så blev vi anbefalet at udføre et væsentligt mere omfattende projekt med en renovering med en langt længere holdbarhed.

Andelshaver 161: Er der ny belysning med i projektet?

Bestyrelsen v/Julie: Ja, der er ny belysning og el i projektet.

Andelshaver 41: Sæt det i gang hurtigst muligt inden priserne stiger.

Andelshaver 5: Ejendommen er jo 100 år gammel. Er der udført miljøundersøgelser?

Bestyrelsen v/Julie: Ja, det er udført. Der er fundet bly i malingen, så der skal ske behandling af farligt affald, som der også er taget højde for i projektet.

Andelshaver 69: Bliver beboerne inddraget i valg af farver m.v.?

Bestyrelsen v/Julie: Ja, det er meningen, at bestyrelsen udvælger 2-3 farvekombinationer, som beboerne så kan vælge mellem ved en afstemning.

Andelshaver 169: Hvad er planen med vinduerne i opgangen mod toiletterne i lejlighederne?

Bestyrelsen v/Julie: De bliver afblændet og brandsikret.

Andelshaver 169: Hvornår kan projektet startes op og hvor lang tid vil det vare?

Bestyrelsen v/Julie: Det ligger klar til snarlig opstart, men det afhænger også af, hvornår entreprenøren har tid. Det kommer til at strække sig over 5-6 måneder, hvor den enkelte opgang ikke vil kunne anvendes i ca. 1 måned.

Andelshaver 156: Hvad gør vi så med adgang til vaskekælder?

Bestyrelsen v/Julie: Det har vi ikke lige tænkt over. Vi må prøve at finde en løsning.

Andelshaver 131: Kan det ikke blive endnu dyrere, hvis der kommer uforudsete forhold?

Bestyrelsen v/Julie: Der er afsat ekstra 10% i budgettet til netop dette.

Andelshaver 99: Jeg synes, det er mange penge at bruge. Hvor slemt står det egentlig til?

Bestyrelsen v/Julie: Det er forskelligt fra opgang til opgang. Men nogle steder er det slemt med pudset på undersiden af trappeløb, der falder ned, og der er sætningsskader i murværket.

Andelshaver 92: Hvorfor ikke inddrage bagtrapperne til lejlighederne?

Dirigent: Det vil være et helt andet projekt og nok uaktuelt, hvis dette projekt vedtages.

Andelshaver 169: Jeg vil gerne henstille, at det ikke bliver udført hen over sommeren, hvor vi er meget i gården.

Andelshaver 8: Der står at renoveringen omfatter st. til 5. sal. Hvad med stykket op til loftet?

Bestyrelsen v/Julie: Det vil også være omfattet.

Andelshaver 140: Jeg synes, at det er for stor en investering i forhold til de andre store projekter, der venter. Vi bør overveje, om det er det rette tidspunkt at lave denne renovering på.

Andelshaver 44: Hvad har overvejelserne været i forhold til tidspunktet? At udskifte vinduerne er måske vigtigere.

Andelshaver 92: Jeg har boet her i 15 år, og bagtrapperne har al den tid været meget ramponerede. Det er tid til en renovering nu.

Andelshaver 43: Da hovedtrapperne blev lavet for mere end 25 år siden, da blev der også talt om, at bagtrapperne var det næste.

Andelshaver 131: Både min overbo og underbo har renoveret deres lejligheder. Det har slidt på bagtrappen. Vi må hellere få gjort noget, inden noget braser sammen,

Andelshaver 5: Vi har en vedligeholdelsesplan, der viser vores nødvendige vedligeholdelsesprojekter. Så vi har jo styr på det.

Andelshaver 67: Bagtrapperne trænger voldsomt til vedligeholdelse. Det bør sættes i gang nu.

Dirigent: Vi sætter afstemningen om forslaget i gang. Pga. forslagets omfang vil det blive afviklet som en skriftlig afstemning.

Efter optælling af alle stemmer er resultatet:

For forslaget stemte 38
Imod forslaget stemte 12
Antal blanke stemmer 4

Forslaget om renovering af bagtrapperne er derfor vedtaget.

➤ **Forslag 2: Tilladelse til opstart af altanprojekt, fase 2 – stillet af bestyrelsen**

Bestyrelsen v/Malene opsummerer forslaget, som ligger i forlængelse af altanprojektet fase 1, der blev udført i 2024. Der er en udgift til rådgiver på ca. 100.000 kr., som skal betales, før projektet kan komme videre. Denne udgift skal betales af de deltagende andelshavere.

Det evt. nye altanprojekt vil få sit eget regnskab og bliver ikke blandet sammen med fase 1. Ved en forundersøgelse har ca. 25 andelshavere tilkendegivet, at de ønsker at deltage i projektet.

Der vil komme besked om en endelig tilmelding til projektet, hvis forslaget her vedtages.

Andelshaver 12: Er 5. salene med i projektet?

Bestyrelsen v/Malene: Ja, som udgangspunkt er alle med. I fase 1 afslog kommunen at give tilladelse til altaner på 5. sal, men det skal forsøges igen. Rådgiver mener, at der måske er en mulighed.

Bestyrelsen v/Julie: Da 5. sal ligger i mansarden (taget), vil altanerne være af en anden type og mindre størrelse end dem, der er monteret på de andre etager.

Andelshaver 161: I fase 1 kunne man melde fra, hvis det blev for dyrt.

Bestyrelsen v/Julie: En lignende løsning forventes også i fase 2. Men der vil være et tidspunkt, hvor man ikke længere kan springe fra.

Andelshaver 12: Jeg bor på 5. sal. Og det kunne godt få mig til at springe fra, da sandsynligheden for en godkendelse hos kommunen synes lille.

Andelshaver 161: Jeg sad i bestyrelsen under fase 1. Jeg følte ikke, at den daværende rådgiver kæmpede nok for altaner på 5. salene. Så der er måske større chance denne gang. Skal alle stemme om forslaget? Også dem der allerede har en altan?

Dirigent: Vi kan ikke lave en differentieret afstemning, hvor nogen ikke må stemme. Altaner vedrører hele

ejendommen og øvrige andelshavere kan også have et incitament for at stemme for forslaget. Andelshaver 169: Vi skal lige huske, at dette er endnu et byggeprojekt, som vil belaste gården i byggeperioden.

Andelshaver 5: Vil der komme et forslag om projektet igen på en senere generalforsamling, når detaljerne kendes?

Bestyrelsen v/Julie: Nej, dette forslag indebærer, at projektet er godkendt til igangsætning. Der kommer mere information ud til alle andelshavere med en mulighed for at tilmelde sig projektet.

Andelshaver 5: Hvis dette projekt bliver til noget, så foreslår jeg en karenperiode på 5 år, inden der kan laves altanprojekt igen.

Andelshaver 42: Er vi forpligtet af et JA i forundersøgelsen?

Bestyrelsen v/Julie: Nej, der kommer en tilmeldingsrunde, når vi har et overblik over økonomien.

Dirigent: Det er tid til afstemning om forslaget, som vil ske ved håndsoprækning. Lad mig se hvor mange der stemmer for – hvor mange der stemmer imod – og hvor mange der ønsker at stemme blankt.

Det kan konstateres, at der et overvældende flertal FOR forslaget, der således nu er vedtaget.

➤ **Forslag 3: Ændring af vedtægternes §11, stk. 1 om fremleje - stillet af andelshaver 12**

Dirigent: Jeg skal indledningsvist gøre opmærksom på, at vi ikke er nok fremmødte til at gennemføre en endelig vedtagelse af vedtægtsændringer. Det vil derfor kræve en urafstemning efterfølgende, hvis forslaget får tilslutning her i aften.

Andelshaver 12 motiverer forslaget. Vi venter barn, og jeg blev i den forbindelse overrasket over, at man ikke må fremleje sin lejlighed på grund af graviditet. Man må gerne tage på ferie og fremleje sin lejlighed imens, men hvis man er besværet af graviditet, så er det ikke en mulighed at fremleje.

Andelshaver 30: Jeg undrer mig over, at det overhovedet er nødvendigt at stille dette forslag. Kan bestyrelsen ikke bare give lov til fremleje?

Bestyrelsen v/Julie: Det er ofte svært at tage disse afgørelser i bestyrelsen, da vi gerne vil behandle alle ens og hjælpe inden for vedtægternes grænser. Det gør det bare meget nemmere, hvis tingene står klart i vores vedtægter og husorden.

Dirigent: Det er ikke muligt at lave en udtømmende liste over situationer, hvor fremleje giver mening. Men der ligger også et element af skøn hos bestyrelsen, når sådanne forespørgsler kommer.

Andelshaver 112: Hvordan skal man dokumentere, at man er besværet af graviditet?

Andelshaver 67: Hvor skal grænsen være? Hvis det er et problem, så kan man få en lægeerklæring, hvis man ikke kan gå op til 5. sal. Og så kan det vel gå ind under sygdom.

Andelshaver 161: Kommer der komplikationer, så er jeg sikker på, at bestyrelsen er lydhør, og de kan give en dispensation.

Andelshaver 12: Jeg hører, hvad der bliver sagt. Jeg ønsker at trække forslaget.

Dirigent: **Forslagsstiller har trukket forslaget**, og vi afslutter behandlingen her.

➤ **Forslag 4: Salg af ubenyttede loftsarealer – stillet af andelshaver 12**

Andelshaver 12 motiverer forslaget. Ønsker at forhøre sin om det kan give mening af få en bedre udnyttelse af tørrelofterne, som ikke bliver anvendt særlig meget i vores opgang. Det kunne give 5. salslejlighederne mulighed for at få et større areal og fastholde os i foreningen.

Andelshaver 161: Jeg savner noget økonomi i forslaget.

Andelshaver 43: Jeg har altid brugt tørreloftet. Kældrene er ikke supergode til tørring af tøj, og de er ikke opvarmet, som der står. Lukning af tørrelofter vil skabe ekstra pres på kældrene.

Andelshaver 176: Det lyder som en god idé, men det bør laves samtidig med udskiftning af taget.

Dirigent: Forslaget her kaldes også "knopskydning", hvor man inddrager en del af loftet til de øverste lejligheder. Det er set flere steder i København, men der er mange ting at tage højde for. Man risikerer udfordringer med opgørelse af valuarvurdering og værdien af de enkelte lejligheder/andele med "knopskydning", når andelshaver selv bekoster projektet.

En bedre løsning er måske at lave en såkaldt "whitebox-model", hvor foreningen udfører alt arbejdet og sælger arealet til andelshaveren til en beregnet andelsværdi, der flugter med foreningens fordelingstal. Jeg kan tilbyde at fremsende yderligere oplysninger om dette.

Andelshaver 12: Jeg vil gerne tage imod tilbuddet om mere information med henblik på at fremsætte et mere gennearbejdet forslag på en kommende generalforsamling. Jeg ønsker derfor at trække dette forslag.

Dirigent: **Forslagsstiller har trukket forslaget**, og vi har dermed afsluttet behandlingen af dette.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar

Dirigent: Som det fremgår af dagsordenen, så skal der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Siden udsendelse af dagsorden har Malene besluttet sig for at træde ud af bestyrelsen. Der skal derfor også vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år på denne ledige plads.

Måske kunne bestyrelsen indlede med at fortælle lidt om arbejdet som bestyrelsesmedlem?

Bestyrelsen v/Julie: Vi holder møde 1 gang om måneden. Der kan indimellem være behov for et ekstra møde til behandling af særlige emner eller projekter. Vi har tradition for, at suppleanterne deltager i bestyrelsesmøderne og også tager opgaver, der har særlig interesse. Det kan derfor være en god indgang til bestyrelsen, hvis man lige vil prøve det af.

Andelshaver 36: Kan møderne afholdes digitalt?

Bestyrelsen v/Julie: Det gjorde vi under corona-epidemien. Fremmøde er nok at foretrække. Vi behandler småsager på en Messenger-chatkanal.

Andelshaver 161: Det er i øvrigt ikke nogen dårlig ting at kunne skrive på sit CV, at man har siddet i bestyrelsen i en andelsboligforening. Så herfra skal lyde en stor opfordring til de unge andelshavere om at stille op.

Andelshaver 128: Holder I lange bestyrelsesmøder? Jeg kunne godt tilbyde min hjælp til bestyrelsen med min uddannelse som bygningsingeniør.

Bestyrelsen v/Julie: Møderne kan godt trække ud en gang imellem, når der er mange emner på dagsordenen. Men selvom møderne kan være lange, så er det også spændende. Tak for tilsagn om hjælp.

Andelshaver 169: Hvem varetager den daglige korrespondance med beboerne?

Bestyrelsen v/Julie: Det er primært Jari, der tager sig af indkomne mails m.v. Så bringer han de henvendelser videre til bestyrelsen, som kræver behandling der.

Dirigent: Jeg har forestået, at de nuværende bestyrelsesmedlemmer Julie, Anders og Maria modtager genvalg. Lars, som i dag er suppleant, vil gerne træde ind i bestyrelsen på den ledige post for 1 år, hvis ikke andre melder sig.

Jeg vil høre forsamlingen, hvem andre der kunne have lyst til at stille op?

Jeg kan konstatere, at vi har nok kandidater til de ledige poster i bestyrelsen.

Så går vi til valg af suppleanter til bestyrelsen, der alle vælges for 1 år. Der skal vælges 2 – måske 3 -, og nuværende suppleant René, er villig til genvalg. Er der andre interesserede? Jeg kan konstatere, at også Maria [andel 41] og Laurits [andel 96] er villige til at stille op. Lad os vælge dem alle 3. Så har foreningen altså nu 3 suppleanter i bestyrelsen, trods vedtægternes bestemmelser om 2.

Bestyrelsen for 2026/2027 består herefter af bestyrelsesmedlemmerne:

Julie Bay Wedebye (på valg i 2028)
Anders Bo Petersen (på valg i 2028)
Maria Lønnerup McNamara (på valg i 2028)
Michael F. Henriksen (på valg i 2027)
Lars Laursen (på valg i 2027)

og suppleanterne:

René Bay Wedebye
Maria Grønvold
Laurits Stanley

Dirigent: Vedrørende fastsættelse af bestyrelseshonoraret, så fremgik det tidligere af budgettet for 2026, at der foreslås et uændret honorar på 85.000 kr. til deling mellem de 5 bestyrelsesmedlemmer.

8. Valg af revisor

Dirigent: Bestyrelsen og Jari foreslår at fortsætte samarbejdet med revisor, Beierholm. Der er ingen forslag om at ændre dette. Beierholm genvælges derfor som foreningens revisor.

9. Eventuelt

Dirigent: Under dette punkt kan alt drøftes, men intet kan vedtages. Ordet er frit.

Andelshaver 20: Jeg kunne tænke mig at lodde stemningen i forhold til at tillade Airbnb-udledning i foreningen. Det kan give gode muligheder for at tjene lidt ekstra.

Andelshaver 161: Det var været oppe på generalforsamlingen flere gange og blevet stemt ned hver gang. Korttidsudlejning giver mere trafik på vores trapper med ind- og udflytninger, der kan skade ejendommen.

Deltagere

BOLIGSELSKABET ISAFJORD A.M.B.A. Danmark

KENNETH GUDMUNDSSON Danmark

Underskrev med Digital underskrift

2026-03-24 20:11:50 UTC

Underskriver

Dato

Kenneth Gudmundsson
kg@oadv.dk

Leveringskanal: E-mail
Ip-adresse: 80.197.124.66

JULIE BAY WEDEBYE Danmark

Underskrev med Digital underskrift

2026-03-23 14:19:57 UTC

Underskriver

Dato

Julie Bay Wedebye
jb@bauer.dk

Leveringskanal: E-mail
Ip-adresse: 110.78.147.229

ANDERS BO PETERSEN Danmark

Underskrev med Digital underskrift

2026-03-23 12:02:48 UTC

Underskriver

Dato

Anders Bo Petersen
anbope1970@yahoo.dk

Leveringskanal: E-mail
Ip-adresse: 89.23.224.172

MICHAEL FREIBER HENRIKSEN Danmark

Underskrev med Digital underskrift

2026-03-23 11:55:26 UTC

Underskriver

Dato

Michael Freiber Henriksen
henriksen@brygge.dk

Leveringskanal: E-mail
Ip-adresse: 87.49.43.251

MARIA LØNNERUP MCNAMARA Danmark

Underskrev med Digital underskrift

2026-03-23 20:20:40 UTC

Underskriver

Dato

Maria Lønnerup McNamara
marialangore@gmail.com

Leveringskanal: E-mail
Ip-adresse: 89.23.224.172

Undskrev med Digital underskrift

Undskriver

Lars Laursen
laursen@onlinepost.dk

2026-03-23 13:18:43 UTC

Dato

Leveringskanal: E-mail
Ip-adresse: 96.0.24.240