

Islands Brygge, 11. marts 2019

**Kære andelshaver**

Her er indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling 2019. Vedlagt er alt materialet, der skal benyttes til generalforsamlingen.

Adgangskortet med lejlighedsnummer **skal** medbringes og afleveres ved indgangen, hvor der udleveres en stemmeseddel.

Traditionen tro er foreningen vært med en kop kaffe/the, isvand og kage.

Vel mødt til generalforsamlingen:

**onsdag den 27. marts 2019 kl. 19.00**

**Den store Sal  
Kulturhuset Islands Brygge,  
Islands Brygge 18, 2300 København S**

Med venlig hilsen  
Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

Bestyrelsen

Vedlagt:

- Adgangskort
- Dagsorden
- Bestyrelsens beretning
- Årsregnskab 2018
- Budgetopfølgning 2018, forslag til budget 2019 og vedligeholdelsesplan
- Forslag 1: Ændring af vedtægternes §10, stk. 5 – anv. af autoriseret vvs- og el.installatører
- Forslag 2: Ny vejledning vedrørende ændringer i ejendommens bærende konstruktioner
- Bilag til forslag 2
- Forslag 3: Tilladelse til gulvvarme baseret på fjernvarme

# Ordinær generalforsamling

## i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

### onsdag den 27. marts 2019, kl. 19.00

#### Dagsorden:

- 1) Velkomst
- 2) Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
- 3) Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år.
- 4) Evt. kort orientering fra udvalgene om arbejdet siden sidste ordinære generalforsamling: altanudvalg og festudvalg (max. 5 min. per udvalg).
- 5) Oplæsning af revisionsprotokollen.
- 6) Forelæggelse af det reviderede regnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning. Godkendelse af det reviderede regnskab og værdiansættelsen (andelskroneværdien) samt beslutning om anvendelse af årets resultat. Bestyrelsen foreslår, at hensættelsen til øvrige reserver nedsættes til 10 mio.kr.
- 7) Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Under dette punkt behandles vedligeholdelsesplanen. I henhold til vedligeholdelsesplanen foreslår bestyrelsen, at boligafgiften forhøjes med kr. 15,00 pr. enhed gældende fra 1. januar 2020
- 8) Indkomne forslag.
  - Forslag 1: Ændring af vedtægternes §10, stk. 5 - anvendelse af vvs- og el-installatører
  - Forslag 2: Ny vejledning vedrørende ændringer i ejendommens bærende konstruktioner
  - Forslag 3: Tilladelse til gulvvarme baseret på fjernvarme
  -
- 9) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.

På valg til bestyrelsen for 2 år er:  
Peter B. Hansen (modtager genvalg)  
Sus Hartung (modtager genvalg)  
Jacob Herrestrup (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 og Anders Bjerglund Andersen.
- 11) Eventuelt

## Bestyrelsens årsberetning 2018

Foreningens økonomi er fortsat absolut sund bl.a. takket være generalforsamlingens godkendelse af den årlige moderate stigning i boligafgiften over de seneste år. Det betyder også, at mange pengeinstitutter har "blåstemplet" vores forening – og at vi stadig modtager mange uopfordrede henvendelser fra håbefulde interesserede købere til en andelsbolig i vores forening.

I 2018 har der gennemsnitlig været 1 lejlighedsoverdragelse pr. måned. Bestyrelsen hilser alle nye beboere velkommen i vores forening.

### Kloak renovering

Arbejdet med renovering af kloakkerne blev gennemført i foråret 2018 af kloakmester Peder Skotte. Som rådgivende ingeniører hyrede vi Rambøll til at hjælpe os igennem renoveringsprocessen og til at sikre os, at arbejdsbeskrivelsen blev fulgt og eventuelle uforudsete problemer ville blive håndteret af en professionel projektleder.

Alle udfordringerne med opgravningerne i gården blev tålmodigt udholdt af alle beboere. De sidste 'blå mænd' forlod vores gård, efter at have rettet de fejl og mangler, som Rambøll havde påpeget. Arbejdet blev endelig færdigmeldt hen over sommeren.

### Sætningsskade

I august 2018 blev det sidste punktum sat i forbindelse med en sætningsskade, som uheldigvis opstod i forbindelse med en lejlighedsombygning. Bestyrelsen er sikker på, at de berørte andelshavere er glade for at få deres lejligheder tilbage igen.

Sætningsskaden blev en lærerig proces for bestyrelsen. Den har sat fokus på en række forhold, som bestyrelse aktivt har arbejdet på at forbedre, så en tilsvarende situation ikke genopstår. Det er besluttet på forrige generalforsamling, at bygherre skal tegne en entreprisforsikring. Til generalforsamlingen præsenterer bestyrelsen et forslag til en vejledning, som skal anvendes ved ombygninger, der involverer bærende vægge. Forslaget indeholder bl.a. krav om kontrolinstanser undervejs.

### Procedurer i forbindelse med ændringer i lejligheder

De procedurer, som bestyrelsen har arbejdet ud fra ved andelshavers henvendelser om ændringer i lejlighederne, er blevet nedskrevet. Det er blevet til en informativ beskrivelse af de regler, der gælder i forbindelse med ændringerne.

Fremtidige ombygningsvejledninger vil blive tilgængelige på foreningens hjemmeside.

### Varmtvandsrør

Bestyrelsen har i løbet af 2018 fået undersøgt rørene til varmt brugsvand på bagtrapperne. Undersøgelsen viser, at rørene bør kunne holde i mindst 10 år endnu, før det er nødvendigt at udskifte dem.

### Lys ved hoveddøre og indgangspartierne

Der er blevet etableret ny belysning ved vores hovedindgange – både ude og inde. Den udendørs lyskilde er mere direkte på hoveddøren, hvilket fremhæver vores flotte og meget forskellige indgangspartier. Det nye lys ved postkasserne skulle også gerne give en bedre oplevelse for alle. I 2019 kommer bestyrelsen igen til at sætte fokus på belysning og elektriske installationer på fællesarealerne.

### Festlige arrangementer

Vi har afholdt 3 arrangementer i løbet af året; fastelavn med tøndeslagning, juletræstænding og ikke mindst gård festen i sommers. I den forbindelse har bestyrelsen investeret i en skøn popkornmaskine.

Der har været god tilslutning til arrangementerne, og vi skylder en stor tak til alle, som har været med til at styrke sammenholdet i foreningen gennem disse festligheder. Vi håber meget, at endnu flere vil deltage i de fremtidige arrangementer.

## **Møl**

Problemet med møl på lofterne vendte desværre tilbage i 2018. Beboerne i en enkelt opgang måtte rydde deres lofter helt, og vi fik rengjort og sprøjtet loftet. Så håber vi, at problemet er løst. Hvis der observeres møl på fællesarealer, er det meget vigtigt, at bestyrelsen bliver informeret.

## **Kældergodkendelse**

Bestyrelsen har arbejdet på at få godkendt vores kælderombygning, hvor der er etableret 5 nye dørhuller. Aktuelt afventer bestyrelsen den endelige godkendelse fra kommunen. Som en del af ansøgningen til kommunen, har vi fået udarbejdet en rapport med beregninger, der dokumenterer bærevnen i ejendommens fundament. Vi håber, at der snart kan sættes et endeligt punktum for kælderrenoveringsprojektet.

## **Affaldsrum**

Igennem de sidste mange år er vi af Københavns Kommune blevet pålagt at affaldssortere. Selvom overgangen har været en udfordring for mange af os, så kan vi se, at rigtig mange af os er blevet betydeligt bedre til at sortere og organisere jeres affald.

Vores varmemester bruger dog stadig mange timer på at affaldssortere, når sorteringen ikke er udført korrekt.

Som bestyrelse er vi positive overfor kommunens interesse for at mindske belastningen på klimaet. Derfor bliver vi glade, når affaldssorteringen fungerer, og når beboere deler brugte ting mellem hinanden.

## **Røgalarmer**

Vores røgalarmer er følsomme. De udløses fx, når man lufter ud til opgangen, når der er røg i køkkenet eller ved støv, når lejligheder renoveres. De "tåler" heller ikke, at man ryger på bagtrapperne, hvilket ifølge husordenen heller ikke er tilladt.

Hvis røgalarmerne aktiveres, skal man sikre sig, at der ikke er brand et sted i huset. Hvis der ikke er brand, skal man forsøge at slukke alarmerne ved at lufte ud i opgangen og vifte med en avis eller lignende mod alarmen. Alternativt kan alarmen tages ned, så man kan puste kraftigt ind i alarmen. Hvis det stadig ikke får alarmen til at tie, så kan batterierne pilles ud. Har man afmonteret en alarm, skal man straks efter sende en mail til kontoret eller kontakte varmemesteren, hvorefter han vil genmontere røgalarmerne.

Bemærk at brandvæsenet ikke alarmeres via vores røgalarmer.

## **Velkomstfolder**

Det nu nedlagte vedtægts-/husordensudvalg har som en sidste opgave formuleret en velkomstfolder. Velkomstfolderen har til hensigt at informere nye andelshavere om vores forenings udformning og hverdagens praktikaliteter. Ordene er skrevet, men folderen mangler bare at blive opsat i en form, som fremmer lysten til at læse den. Når dette er gjort, vil folderen være at finde på foreningens hjemmeside.

## **Igangværende projekter**

I skrivende stund arbejdes der i bestyrelsen med:

- den nye persondatalovgivning og digitalisering (oprydning i mapper og scanning af dokumenter)
- indhentning af tilbud på renovering af ejendommens vinduer m.m.
- projekt med rensning af køkkenfaldstammer
- forslag til ændringer/forbedringer og vedligeholdelse af gården - evt. i samarbejde med et gårdudvalg
- ny database, der giver nye kommunikationsmuligheder med andelshaverne m.m. - herunder evt. også en ny/forbedret hjemmeside

Venlig hilsen  
Bestyrelsen

## Forslag 1 – Ændring af vedtægternes §10, stk. 5

### Forslag stillet af bestyrelsen

Vedtægternes §10, stk. 5 ønskes ændret, så krav om autoriserede VVS- og el-installatører lempes til at følge krav ifølge lovgivningen.

*Nuværende formulering:*

§10, stk. 5

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen påser, at der er kontinuitet i det arbejde, der udføres.

**Alt arbejde omkring vvs-installationer samt el-installationer skal udføres af autoriseret vvs- installatør og autoriseret el-installatør, hvilket bestyrelsen kan kræve dokumentation for.**

Omfatter forandringerne dele af bygningens bærende dele, så er det et krav, at andelshaveren som bygherre forinden projektets opstart tegner en all-risk forsikring på hele projektet via foreningens bygningsforsikring. Forsikringen tegnes ved henvendelse til bestyrelsen, og præmien for forsikringen betales af andelshaveren.

*Forslag til ny formulering:*

§10, stk. 5

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen påser, at der er kontinuitet i det arbejde, der udføres.

**Arbejde vedrørende vvs- og el-installationer skal udføres ifølge gældende lovgivning og af autoriseret vvs- eller el-installatør, hvor det er påkrævet, hvilket bestyrelsen kan kræve dokumentation for.**

Omfatter forandringerne dele af bygningens bærende dele, så er det et krav, at andelshaveren som bygherre forinden projektets opstart tegner en all-risk forsikring på hele projektet via foreningens bygningsforsikring. Forsikringen tegnes ved henvendelse til bestyrelsen, og præmien for forsikringen betales af andelshaveren.

## Forslag 2 – Ny vejledning vedrørende ændringer i ejendommens bærende konstruktioner

### Forslag stillet af bestyrelsen

I forlængelse af beslutningen ved den ordinære generalforsamling 12. marts 2018 under behandling af forslag 5 har bestyrelsen forfattet en vejledning, som skal anvendes ved andelshaveres planer om ombygning i lejlighederne, hvor der skal ske ændringer/indgreb i bygningens bærende konstruktioner. Vejledning er vedlagt som bilag til dette forslag.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilslutning til, at den fremlagte vejledning skal gælde ved fremtidige ombygninger i foreningen, som hører ind under ovennævnte kategori.

### Vejledning vedrørende konstruktionsændringer ved bærende vægge

Denne vejledning giver dig information om, hvordan du skal forholde dig, hvis du ønsker at udføre ændringer i ejendommens grundkonstruktion. Det kan f.eks. være fjernelse af hele eller dele af åbninger i bærende vægge, hvortil der kræves statiske beregninger udført af ingeniør.

#### Bærende vægge

De bærende vægge, er dem, der sørger for at vores hus står stabilt. Risikoen ved at fjerne en bærende væg er i værste fald, at huset styrter sammen, fordi væggene ikke kan bære vægten af de konstruktioner, der hviler på dem. Den mest sandsynlige konsekvens af en "sætningsskade" er dog revner i vægge, lofter samt svækkelse af bygningens tagkonstruktion. Udover de fysiske konsekvenser af en skade, vil de ramte beboere komme til at føle sig "boligløse", når en skade skal udbedres.

Der skal der derfor altid søge professionel bistand hos en ingeniør forud for processen.

Ingeniøren skal bistå processen med

- statiske beregninger
- ansøgningen til Københavns Kommune

og indgå som projekterende kontrolinstans for de parter, der udfører selve konstruktionsændringerne.

Projektet kan udføres efter godkendelse af Bestyrelsen og Københavns Kommunes Byg & Bolig, som det fremgår af foreningens vedtægter.

#### Statiske beregninger

Ingeniørprojektet skal indeholde statiske beregninger, statisk redegørelse og projekttegninger, som projektets projekterende parter og bygherrer kan ansøge en bevilling på hos København Kommunes Byg & Bolig.

Kravet til statiske dokumentation fremgår af Bygningsreglementet fra 2018 BR 18 og opstillingen af den statiske dokumentation er beskrevet i Statens Byggeforskningsinstitut SBI – Anvisning 272.

#### Forsikring

Som bygherre i et byggeprojekt er du ansvarlig for, at byggeriet er forsikret korrekt. Det gælder også, selvom der er en professionel projekterende part (ingeniør eller entreprenør). Derfor skal der forud for processen tegnes en All-Risk Entrepriseforsikring, så det ikke påhviler foreningen at sørge for genoprettelse af eventuel skade. Forsikringen tegnes som tillæg til foreningens bygningsforsikring ved henvendelse til bestyrelsen.

#### Referencer:

[http://bygningsreglementet.dk/Ovrige-bestemmelser/28/BRV/SBI\\_anvisning?Layout=ShowAll](http://bygningsreglementet.dk/Ovrige-bestemmelser/28/BRV/SBI_anvisning?Layout=ShowAll)

<https://sbi.dk/anvisninger/Pages/271-Dokumentation-af-baerende-konstruktioner-1.aspx#s=b%C3%A6rende+konstruktioner>

**Forslag 3:  
Tilladelse til etablering af gulvvarme baseret på fjernvarme**

**Indstillet af: Julie B. Appelqvist, lejl. 47**

**Indstilling:**

Der gives tilladelse til at etablere gulvvarme baseret på fjernvarme i våd- og baderum med støbt gulv, dvs. rum ikke større end 10 m<sup>2</sup>. Gulvvarmen må ikke etableres med shunt; men skal styres ved returventil.

Andelshaver skal sikre, at der etableres en energimåler til gulvvarmen, som kan aflæses sammen med de øvrige varmemålere, og at etableringen sker i overensstemmelse med foreningens øvrige regler for ombygning. Andelshaver afholder selv alle udgifter til etablering af gulvvarme, energimåler, forbrug samt eventuelt vedligehold af gulvvarmeanlægget. Hvis foreningen skal have adgang til gulvvarmeanlægget, skal udgifter forbundet med adgangen dækkes af andelshaver.

**Begrundelse:**

Bestyrelsen har fået udarbejdet en rapport af Rambøll for at undersøge, hvordan et fjernvarmeanlæg fungerer og derigennem sikre, at individuelle tiltag, som fx etablering af gulvvarme, ikke påvirker andre andelshavere negativt, samt for at undersøge mulighederne for optimering af foreningens fjernvarmetilslutningsanlæg. Rapporten viser, at der uden problemer kan etableres gulvvarme baseret på fjernvarme i foreningen. Både fjernvarmecentralerne og de dertilhørende pumper i kældere kan uden problemer håndtere, at der etableres gulvvarme med fjernvarme, hvis de etableres uden pumpe (shunt). Rapporten viste desuden, at gulvvarmen er dobbelt så energieffektiv som en almindelig radiator, og gulvvarme kræver derfor halvt så stor effekt af foreningens varmesystem.

Gulvvarme baseret på fjernvarme vil udover en større komfort mindske fugten i badeværelset i forhold til en almindelige radiator, og er desuden en mere energieffektiv opvarmningsmetode end almindelige radiatorer.