

Islands Brygge, 28. februar 2022

Kære andelshaver i Boligselskabet Isafjord

Du indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling

tirsdag den 15. marts 2022 kl. 19.00 i Salen

**Kulturhuset Islands Brygge
Islands Brygge 18, 2300 København S**

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

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

Fuldmagt

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

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

Venlig hilsen

Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

Bestyrelsen

Ordinær generalforsamling

i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

tirsdag den 15. marts 2022, kl. 19.00

Dagsorden:

- 1) Velkomst.
- 2) Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
- 3) Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år.
- 4) Kort orientering fra eventuelle udvalg m.v.
- 5) Oplæsning af revisionsprotokollen.
- 6) Fremlæggelse og godkendelse af regnskabet for 2021 samt værdiansættelse (andelskroneværdien) herunder beslutning om
 - fortsat fastfrysning af ejendomsværdien eller indregning af ny ejendomsværdi i henhold til valuarvurderingsrapport pr. 31.12.2021, som kan ses på www.isafjord.dk/dokumenter/ejendommen
 - hensættelse til andre reserver pr. 31.12.2021
- 7) Fremlæggelse og godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan for indeværende år og beslutning om ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen stiller forslag om:

- uændret boligafgift
 - tegning af 5 årig lejeaftale på LAGUR kemifri-vandbehandlingsanlæg, der stopper kalkaflejringer og reducerer korrosion, ca. 70.000 kr./år + engangsudgift til installation ca. 40.000 kr.
 - renovering af trædækket i gården, ca. 125.000 kr.
- 8) Indkomne forslag.
 - Forslag 1: Ændring til altanprojektet, stillet af bestyrelsen.
*Forslagene stilles primært som et samlet forslag.
Nedstemmes forslaget stemmes sekundært om delforslagene enkeltvis.*
 - 1.1: Tilladelse til fuld facadealtan for 1. sals lejligheder i Egilsgade og Isafjordsgade mod gade over butikker/erhvervslejemål
 - 1.2: Tilladelse til fransk altan mod gården for alle foreningens lejligheder
 - 1.3: Begrænsning af tilladelse for lejligheder beliggende Njalsgade 24A, TH, så der alene tillades fransk og spansk altan (mod gård) af hensyn til indkig mod nabo i Isafjordsgade 1 - dog undtagelse for evt. sammenlagt lejlighed.
 - Forslag 2: Ændring til husorden, udlejning af telt, borde og bænke, stillet af andelshaver lejl. 7
 - Forslag 3: Etablering af beboerhotel i foreningslejlighed, stillet af andelshaver 5 og 7
 - Forslag 4: Ændring af tagkonstruktion på skur i gård, stillet af andelshaver lejl. 5
 - Forslag 5: Tilladelse til at holde hund, stillet af andelshavere lejl. 92

9) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.

På valg til bestyrelsen er:

- Peter K. Larsen
- Julie Bay Wedebye
- (Ledig plads)

I henhold til vedtægternes §25, stk. 3, skal der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer i lige år. Da der er 3 bestyrelsesposter på valg, vil den ene post være for en periode af 1 år, og de 2 øvrige poster være for en periode på 2 år.

Valg af 2 suppleanter for 1 år

10) Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller genvalg af revisionsfirmaet Beierholm

11) Eventuelt.

Bestyrelsens årsberetning 2021

2021 var endnu et år, vi var udfordret af de diverse Covid-19 restriktioner. Det var også årsagen til, at vores ordinære generalforsamling ikke blev afholdt i marts, som vedtægterne foreskriver. Det blev den 14. juni før restriktionerne tillod det.

I 2021 har der været 17 lejlighedsoverdragelser. Bestyrelsen hilser alle nye beboere velkommen i vores forening.

Foreningens økonomi er fortsat absolut sund, bl.a. takket være generalforsamlingens godkendelse af den årlige moderate stigning i boligafgiften over de seneste år.

Det banker på døren

I eftersommeren fik vi skiftet varmvands- og radiator-målere af firmaet Techem. I fremtiden kan vi følge vores forbrug via Techem beboer App.

Koldt om fødderne

I oktober gik varmeveksleren i varmecentralen ved Egilsgade 25 i stykker, og 3 opgange var uden varme i radiatorerne. Med en hurtig indsats fra varmemesteren fik vi et VVS-firma til at adskille varmeveksleren og sendt indmaden til reparation i Tyskland. Da november startede, og den første rigtige vinter startede, virkede varmecentralen heldigvis igen. Vi har 5 varmevekslere i ejendommen, så bestyrelsen er opmærksom på, at de øvrige 4 også bør udskiftes.

Fællesarealer

Der bliver desværre stadig sat rigtigt mange ting på vores fællesarealer, såsom skrald, pap, byggeaffald og inventar, man ikke vil bruge mere. Vi overholder derved ikke vore egen husorden og vedtægter. Effekter på fællesarealer udgør en brandfare. Bestyrelsen har via opslag i opgange og på adskillige tidligere generalforsamlinger gjort opmærksom på problemet. Det er ikke nok kun at læse om reglerne, det kunne være rart, hvis vi alle også efterlevede dem. Bestyrelsen kan være tvunget til at gøre mere ved problemet i nær fremtid.

Varmtvandsrør og toiletaldstammer

Bestyrelsen har i samarbejde med arkitekt- og ingeniørfirmaet, A4, indhentet tilbud på udskiftning af varmtvandsrørene på bagtrappen, samt indvendig relining af toiletaldstammer. De valgte tilbud og den kommende handlingsplan blev fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling medio januar 2022. Arbejdet er på begyndt februar 2022.

Altan ansøgning

Processen er i gang, og foreningens rådgiver er i dialog med kommunen for at afklare vores ønsker mod deres krav. Det er en meget lang proces. Status blev ligeledes frem lagt på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2022.

Affaldsrum

Der er rigtigt trangt i vores affaldsrum - specielt når vi skal leve op til Københavns Kommunes krav om affaldssortering. Bestyrelsen må konstatere, at nogle beboere er rigtig gode til at sortere, medes andre ikke er. Dårlig affaldshåndtering kan give ekstra udgifter, som vi så alle må betale. Ligeegyldigt henkastet affald i vores affaldsrum giver desværre også vores varmemester unødigt ekstra arbejde. Der bestemt plads til forbedring.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

Forslag 1 – Ændring til altanprojektet

Forslag stillet af Bestyrelsen

Indledning:

Efter bestyrelsen har overtaget ansvaret for altanprojektet og møder er afholdt med rådgiverne, har der vist sig en række forhold, som der efter bestyrelsens mening ikke var tænkt over i det oprindelige forslag indstillet af altanudvalget. Bestyrelsen ønsker klart mandat til at søge myndighederne om byggetilladelse til altaner, der ikke strider mod generalforsamlingens beslutninger. Det bemærkes, at uanset hvad generalforsamlingen måtte beslutte, så vil det i sidste ende bero på myndighedernes endelige godkendelse. Der kan også være eventuelle tekniske forhold, som kan begrænse placeringen af altaner visse steder uanset generalforsamlingens beslutninger og myndighedernes godkendelse.

Forslag 1.1: Der gives tilladelse til, at foreningens lejligheder beliggende på 1. sal i Egilsgade og Isafjordsgade over ejendommens erhvervslejemål (butikker) kan ansøge om fuld facadealtan mod gade.

Begrundelse 1.1:

Altaner over erhvervslejemålene, hvor ingen personer har bopæl, antages ikke i væsentlig grad at kunne genere andre af foreningens beboere. Myndighederne har som svar på foreningens forhåndsansøgning indikeret, at der ikke kan gives tilladelse til altaner på 1. sal mod gaden. Hvis dette forslag vedtages, vil det dog blive efterprøvet, da der kan dokumenteres lignende altanplaceringer andre steder i bydelen.

Forslag 1.2: Der gives tilladelse til, at der til alle foreningens lejligheder kan ansøges om fransk altan til alle lejlighedens vinduer mod gården.

Begrundelse 1.2:

Bestyrelsen ønsker helt klarlagt, om alle skal have mulighed for at ansøge om en fransk altan mod gården. Det kan bl.a. blive aktuelt for lejligheder, hvor der ikke kan opnås myndighedernes tilladelse til altan mod gaden. En fransk altan giver ikke ulemper omkring lysindfald og indkig for andre af foreningens beboere.

Forslag 1.3: Tilladelse til ansøgning om altan begrænses til fransk eller spansk altan mod gården for lejligheder beliggende i Njalsgade 24A til højre. Ved valg af spansk altan bliver placeringen ved (oprindelig) køkkenvindue. Undtaget fra denne begrænsning er lejligheder, der er vandret sammenlagt med lejlighed i Isafjordsgade 1 til venstre.

Begrundelse 1.3:

Der er i det oprindelige vedtaget forslag ikke taget stilling til ulemper ved indkig til naboer. Bestyrelsen mener, at der et særligt hensyn at tage ved placering af altaner mod gården i Njalsgade 24A til højre. Her vil fulde facadealtaner give direkte indkig med kort afstand til lejlighederne i Isafjordsgade 1 til venstre. Undtagelsen vil være, hvis lejligheden er vandret sammenlagt over de to opgange, da man så vil have indkig til sig selv. Foreningens rådgiver har påpeget, at det i Njalsgade 24A til højre af tekniske årsager umiddelbart kun vil være muligt (hvis overhovedet muligt) at opsætte fransk altan i det vinduesparti, der ligger tættest på hjørnet mod Isafjordsgade 1 – og at det vil være muligt at opsætte enten fransk eller spansk altan i det vinduesparti, der ligger næst-tættest på Isafjordsgade 1.

Forslag 2 – Forslag til ændring af husorden – tilføjelse af afsnit om "Udlejning af fælles telt, borde og bænke m.v."

Forslag stillet af andelshaver 7

Følgende punkt tilføjelse husordenen under "Fælles arealer"

Udlejning af fælles telt, borde og bænke.

Foreningen har indkøbt et telt, der passer til bordburet samt borde og bænke. Teltet evt. med borde og stole kan bookes ved at skrive til administrationen.

Ved booking indgår brug af boldbur i nogle dage, så der er god tid at sætte op og pille ned igen. Teltet skal være rent og tørt ved nedtagningen. Leje af telt, borde og bænke koster 500 kr.

I øvrigt kan popcornmaskine lejes for 100 kr.

Foreningens køkken kan bruges efter aftale med et bestyrelsesmedlem. I køkkenet er det muligt at lave kaffe/the samt at bruge et køleskab til mindre opbevaring

Begrundelse:

Foreningen har gennem tiden anskaffet et telt, der passer til bordburet samt borde og bænke. Teltet kan lejes af foreningens andelshavere.

Forslag 3 – Forslag om etablering af beboerhotel i det ene rum i foreningslejligheden

Forslag stillet af andelshaver 5 og 7

I forbindelse med renoveringen af foreningens lejlighed indrettes der beboerhotel i rummet mod gården. Et beboerhotel vil give alle mulighed for at have overnattede gæster, særligt dem med mindre lejligheder.

Rummet indrettes med to enkeltmandssenge, belysning, samt et mindre skab, ekstra opredning, bord og stole. Alt efter, hvad der kan blive plads til i praksis.

Beløb: 30.000, -

Begrundelse:

Renoveringen af foreningens lejlighed med kontor og mødelokale giver mulighed for at indrette et beboerhotel i det ene rum. Et beboerhotel ligger fint i tråd med foreningens fælles værksted og udlejning af foreningens telte, stole og bænke.

Med et beboerhotel får man mulighed for at have overnattende gæster. Det vil komme alle andelshavere til gavn, særligt dem med mindre lejligheder. Samtidig kan man have overnattende besøgende uden at skulle have dem i egen stue.

Forslag til regler for booking af beboerhotellet

Beboerhotellet bookes ved henvendelse til foreningens mailadresse. Dog anbefales personlig henvendelse i kontortiden.

Der laves en kalender eller lignende til foreningens hjemmeside, som vises ledige dage.

Reglerne for leje af beboerhotellet er til for give alle beboere en chance for at få glæde af faciliteterne, og for at bevare beboerhotellet i god stand – til glæde for dem, der benytter det.

Prisforslag for leje pr. dag er p.t. 150 kr.

1. Beboerhotellet kan tidligst bookes 3 måneder i forvejen
2. Det er alene en andelshaver, der kan booke hotellet
3. Beboerhotellet kan kun udlejes til maksimum 1 uge ad gangen.
4. Der skal mindst gå 2 måneder, før samme beboer kan leje beboerhotellet igen. Dog kan man få dispensation, hvis beboerhotellet alligevel ikke udlejet den dag, man ønsker at benytte det. Aftale herom kan indgås med administrationen.
5. Beboerhotellet forlades inden kl. 10.00 og overtages efter kl. 12.00 på 'skiftedagen'.
6. Beboerhotellet skal gøres rent af brugeren efter brug. Der betales 500,- kr. kontant i depositum for rengøring ved booking.
7. Ved manglende rengøring inddrages hele depositum.
8. Er der fejl eller mangler i Beboerhotellet, eller er der ikke rengjort ved overtagelsen, skal dette meldes til viceværten/administrationen samme dag. Viceværten/administrationen skal orienteres af 'lejer', hvis noget går i stykker under lejeperioden.
9. Det er ikke tilladt at ryge i beboerhotellet.
10. Foreningens husorden samt godt værtskab og gæstskab gælder til fulde!

Eksempel på reservation af beboerhotel:

- Du skal bruge beboerhotellet fra den 16. juni. Du kan tidligst reservere hotellet 3 måneder før, dvs. den 16. marts.
- Det er altså IKKE muligt at booke før den 16. marts, da man dermed reserverer mere end 3 måneder før.
- Afmelding af en reservation skal ske mindst 2 uger inden overtagelsesdagen, ellers hæfter man for betalingen i udlejningsperioden.
- Ved reservation af beboerhotellet underskriver 'lejer' en kvittering ved næstkommende åbningstid på kontoret. Kvitteringen dækker den pågældende periode samt depositum for rengøring.
- 'Lejer' får nøgler til opgang, hoveddør samt dør til beboerhotel ved aftalt møde med viseværten inden for almindelig arbejdstid. Nøglerne skal afleveres igen senest kl. 10.00 på afleveringsdagen. Nøglerne kan afleveres i brevkassen viceværtkontoret. Afleveres nøglerne ikke til tiden, inddrages hele depositum på 500 kr.

Forslag 4 – Ændring af tagkonstruktion på skur ved storskrald

Forslag fra generalforsamling 2021 genopstillet af andelshavere lejl. 5

Vi foreslår, at taget ændres til fladt tag, som det er udført på de andre skure i gården. I budget 2022 skal der afsættes 100.000 kr. til dette formål.

Begrundelse:

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

Det skal undersøges om der er asbest i bølgeeternittaget.

Forslag 5 – Tilladelse til at holde hund i lejligheden (ændring af husorden)

Forslag stillet af andelshavere lejl. 92

Foreningens husorden ønskes ændret, så andelshavere får tilladelse til at anskaffe/holde hund i lejligheden.

Teksten i husordenen under punktet "husdyr" **er på nuværende tidspunkt** således:

Det er tilladt at holde et mindre husdyr, dog ikke hund – og kun hvis det sker i begrænset omfang, og dyret ikke er til gene for de øvrige andelshavere. Det vil sige, at husdyr ikke må genere med støj eller lugt.

Det er tilladt at holde kat, men kun hvis de ikke er til gene for øvrige andelshavere. Det vil sige, at katten ikke må genere med støj eller lugt (læs også afsnit om Gårdmiljø).

Det er ikke tilladt at holde hund, men en hund kan godt være på besøg. Hvis man undtagelsesvist i en kortere periode (dog max. op til 14 dage pr. år) skal passe en hund, skal andelshaveren søge om tilladelse hos bestyrelsen min. 14 dage i forvejen.

Ved akutte situationer skal bestyrelsen orienteres straks! Bestyrelsen kan afslå en ansøgning fx begrundet i, at der passes hund for ofte, eller at der har været problemer med lugt og støj ved tidligere hundepasninger.

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

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

Teksten i ordensreglementet/husordenen under punktet "husdyr" skal fremover være således:

BIBEHOLDES (vedr. mindre husdyr og kat):

I foreningen er det tilladt at holde et mindre husdyr, dog kun hvis det sker i begrænset omfang, og dyret ikke er til gene for de øvrige andelshavere. Det vil sige, at husdyr ikke må genere med støj eller lugt.

Det er tilladt at holde kat, men kun hvis de ikke er til gene for øvrige andelshavere. Det vil sige, at katten ikke må genere med støj eller lugt (læs også afsnit om Gårdmiljø).

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

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

NYT (vedr. hund):

Det er tilladt at anskaffe og holde hund, forudsat at følgende procedure og forhold er overholdt:

- *Ved anskaffelse skal hunderacen være lovlig i Danmark jf. hundeloven.*
- *Hunden skal være forsikret, således at alle eventuelle skader, som hunden forvolder, bliver erstattet.*
- *Det er kun tilladt at anskaffe/holde én hund per husstand.*
- *Hunde må ikke opholde sig i gården, heller ikke ved gennemgang.*
- *Beboerne i foreningen må ikke opleve, at hunden er til gene (støj, lugt, efterladenskaber eller utryghed).*
- *I tilfælde af aggressiv adfærd og bid, skal hundes straks fjernes fra ejendommen/husstanden.*
- *I tilfælde af gentagne berettigede klager over hunden, kan tilladelsen til hund ophæves for den enkelte beboer, jf. nedenstående klagegang.*

Hvis hunden er til gene:

1. *Der opfordres til, at du først taler med hundens ejer, og giver udtryk for, at du er generet af hundens adfærd.*
2. *Henvend dig skriftligt til bestyrelsen og beskriv udfordringerne med hundens adfærd.*
3. *Bestyrelsen vurderer, om der er tale om væsentlig gene eller dokumenteret skade, og om der er grundlag for at kontakte ejeren med besked om, at den generende adfærd straks skal ophøre.*
4. *Hvis der igen efter min. tre måneder indgives en ny skriftlig klage fra samme eller anden beboer, udsteder bestyrelsen en skriftlig advarsel om, at den pågældende hunds generende opførsel skal være løst indenfor max tre måneder. (Fx vha. dyrepyskolog, dokumenteret hundetræning godkendt af Dansk Kennelklub mv.)*
5. *Hvis problemerne fortsætter, informerer bestyrelsen skriftligt ejeren om, at hunden varigt skal fjernes fra ejendommen/husstanden indenfor tre måneder. (Hvis ikke hunden er fjernet indenfor de tre måneder, kan bestyrelsen i yderste konsekvens ekskludere ejeren fra foreningen).*
6. *Hvis man som andelshaver efter klager og skriftlige advarsler fra bestyrelsen har måtte skille sig af med en hund i foreningen, skal bestyrelsen afgøre, om andelshaveren må anskaffe sig en ny hund. Afgørelsen vurderes på baggrund af samarbejdet med ejeren og den tidligere hund.*