

Islands Brygge, 4. marts 2023

Kære andelshaver i Boligselskabet Isafjord

Du indkaldes hermed til generalforsamling

tirsdag den 21. marts 2023 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 (fuldmagtsgiver) i henhold til vedtægterne give fuldmagt til et andet myndigt medlem af din husstand eller en anden andelshaver i foreningen. Det betyder, at vedkommende (fuldmagtshaver) kan møde op ved generalforsamlingen med fuldmagten og afgive stemme på dine vegne. Det skal tydeligt fremgå af fuldmagten, hvem der giver fuldmagten (fuldmagtsgiver), og hvem der får fuldmagten (fuldmagtshaver).

Fuldmagten skal være skriftlig, og den skal være underskrevet af fuldmagtsgiveren.

Du finder et eksempel på fuldmagtsblanket på www.isafjord.dk/dokumenter/generalforsamling, som kan anvendes, men du kan også selv lave en fuldmagt ud fra ovennævnte retningslinjer.

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 21. marts 2023, 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 2022 samt værdiansættelse (andelskroneværdien)
- 7) Fremlæggelse og godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan for indeværende år og beslutning om ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen stiller forslag om:

- uændret boligafgift
- ny port og gitter i gård
- udskiftning af samtlige kælderdøre mod gården + 1 stk. mod Njalsgade

- 8) Indkomne forslag (alle stillet af bestyrelsen).
 - Forslag 1: Tilføjelse til husorden vedr. retningslinjer ved tilsmudsning af fællesarealer
 - Forslag 2: Afklaring omkring røgalarmer installeret på bagtrapper
 - Forslag 3: Opdatering/ændring og lovliggørelse af legeområde i gården

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

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

På valg til bestyrelsen er:

- Sus Hartung
- Jacob Herrestrup
- Anders Bo Petersen

Valg af 2 suppleanter for 1 år.

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

Bestyrelsens årsberetning 2022

Vores andelsforenings økonomi er fortsat absolut sund, og vi følger stort set vores vedligeholdelsesplaner. I 2022 har der gennemsnitlig været 1 lejlighedsoverdragelse pr. måned. Bestyrelsen hilser alle nye beboere velkommen i vores forening.

Energipriser

Vi har sikkert alle bemærket, at prisen på særlig el er steget i de seneste måneder. Fra bogholderen lyder det heldigvis, at udgiften til fjernvarme ikke giver anledning til justering af vores acotobetalingen til varme/varmt vand på nuværende tidspunkt.

Nyt trædække. Vi nåede lige før sommerens startede at få udskiftet trædækket midt i gården. Efter et lille tilløb kom ændringen af tag på storskralskuret bagerst i gården også i gang. Det blev endeligt færdigt i februar 2023.

Nye trædesten uden for hoveddøre. Efter længere tids venten kom vores nye trædesten til hoveddørsindgangen endelig. Stenene blev udskiftet i efteråret 2022.

Koldt bad og ingen toilet.

Udskiftning af varmtvandsrørene på vores bagtrapper og relining af vores toiletfaldstammer blev gennemført hen over forår/sommeren. Arbejdet var færdigt i midten af juli og forløb i stort set smertefrit.

Et godt råd. VVS-firmaet, der udførte rørarbejdet, har gjort os opmærksomme på, at flere af vandrørene i vores lejligheder, er af messing og bør udskiftes. Der er stor risiko for, at rørene kan tære. I værste tilfælde kan det føre til sprængte vandrør. Der er ikke nogen lovgivning, der forbyder vandinstallation, som er samlet med messingkomponenter, men forsikringsmæssigt ligger ansvaret ved en eventuel vandskade på andelshaverens side. Vi er blevet anbefalet på det kraftigste at få dem udskiftet. Skal du alligevel have lavet VVS-arbejde inden for nær fremtid, så få din håndværker til at tjekke dine rør. Ellers hold godt øje med rørsamlingerne!

Ny port og gitter til gården. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for udskiftning af port og gitter i vores gård. Der er kommet et forslag til udførelse, som vil blive fremlagt som en del af budgettet for 2023.

Altaner. Vejen til en godkendelse af projektet er lang. Efter at bestyrelsen har lavet en yderlig præcis gennemgang af altanplaceringerne og indhentet en bindende tilmelding fra de andelshavere, der ønsker altaner, er der sendt endnu en ansøgning til kommunen. Der sendes information ud til de berørte, når der er nyt om sagen.

Affald

Vi er stadig udfordret på plads i vores affaldsskure, da vi skal sortere vores affald i flere fragmenter. En lille bøn til alle er, at vi sorterer, og vi sørger for at tilvejebringe vores affald i de rigtige afmærkede beholdere. Det er skraldeskure vi har - ikke en losseplads.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

Forslag 1 – stillet af bestyrelsen

Forslag om tilføjelse til husordenen vedr. retningslinjer ved tilsmudsning af fællesarealer ved fx byggearbejde

Begrundelse:

I løbet af de seneste år har der været henvendelser, klager og tvist omkring renholdelse af fællesarealer (særligt trappeopgange) i forbindelse med andelshavernes byggearbejde i lejlighederne. Bestyrelsen ønsker med dette forslag en præcisering af, hvor ansvaret for rengøringen ligger – og hvad der kan blive konsekvensen af, at reglerne ikke overholdes.

Indstilling:

I husordenen under punktet "Brug af maskiner i forbindelse med byggearbejde" tilføjes den herunder markerede tekst:

I forbindelse med byggearbejde o.l. i lejlighederne der udføres på andelshaverens foranledning, hvor fællesarealer anvendes og tilsmudsnes, skal der foretages en daglig rengøring af fællesarealerne efter endt arbejdsdag. Hvis andelshaver ikke efterkommer anvisning eller opfordring fra bestyrelsen og/eller varmemester/vicevært, kan det medføre, at rengøring af arealerne bliver rekvireret hos rengøringsfirma på den ansvarlige andelshavers regning. Opkrævning af udgiften kan evt. tillægges huslejeopkrævningen.

Hvis byggearbejde støver skal man være opmærksom på, at røgalarmer på fællesarealer meget let kan blive aktiveret af støvet. Husk derfor at holde døre lukket i lejligheden ud mod trappeopgange, og at støvende arbejde ikke må foregå på indendørs fællesarealer.

Sidstnævnte afsnit om røgalarmer tilføjes også husordenen under punktet 'Røgalarmer'.

Forslag 2 – stillet af bestyrelsen

Afklaring omkring røgalarmer installeret på bagtrapper

Begrundelse:

Falske alarmer fra røgalarmerne sker i langt overvejende grad på bagtrapperne og meget sjældent på hovedtrapperne. Det skyldes typisk byggestøv og mados fra lejlighederne. Mange steder bliver alarmerne taget ned af beboerne uden, at der gives besked til bestyrelsen og/eller varmemester/viceværten. Det giver en falsk tryghed, når alarmerne ikke er monteret korrekt. Alarmer, som er ødelagte af byggestøv, koster penge at udskifte. Det koster tid at overvåge opgangene for nedtagne alarmer – og der er løbende vedligeholdelse med udskiftning af batterier.

Skal vi fortsat bruge tid og penge på at vedligeholde røgalarmer på bagtrapperne - eller skal vi helt fjerne dem fra bagtrapperne?

Hvis det vedtages, at røgalarmer skal fjernes fra bagtrapperne, så vil der fortsat være røgalarmer på hovedtrapperne, på lofter og i kældre.

Forslag 3 – stillet af bestyrelsen

Opdatering/ændring og lovliggørelse af legeområde i gården

Begrundelse

Vi er blevet gjort opmærksomme på, at vores legeplads ikke godkendt, og der skal derfor laves en ansøgning om godkendelse hos kommunen. Derudover er faldunderlaget under gyngerne ikke længere lovlig. Det er nedslidt og derfor ikke optimalt legeområde for gårdens børn.

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for at få opdateret legeområdet til en mere moderne løsning.

Forslag 3.1:

Ny og forbedret legeplads, som indebærer, at sandkassen bliver mindre og ikke er så dominerende lige når man træder ind i gården. Der vil blive etableret et legeområde med nyt faldunderlag og en rutsjebane i stedet for gyngerne. Vi har modtaget nogle forslag og eksempler fra firmaet Leedon se bilag. Dette giver en fornemmelse af, hvordan sådan en løsning kunne tage form. Det er ikke nødvendigvis den 100% endelige udformning, der er illustreret i bilaget.

Budgetramme 2023: 300.000 kr.

Forslag 3.2:

Lovliggørelse og opdatering af eksisterende legeplads herunder ansøgning om godkendelse hos kommunen.

Budgetramme 2023: 150.000 kr.

Bemærk: Det er bestyrelsens ansvar, at legeområdet er lovligt og godkendt af myndighederne. Hvis begge ovennævnte forslag forkastes, vil bestyrelsen have bemyndigelse til at bruge de nødvendige ressourcer og beløb til at nedlægge legeområdet.

Ny legeplads til

Egilsgade Kbh

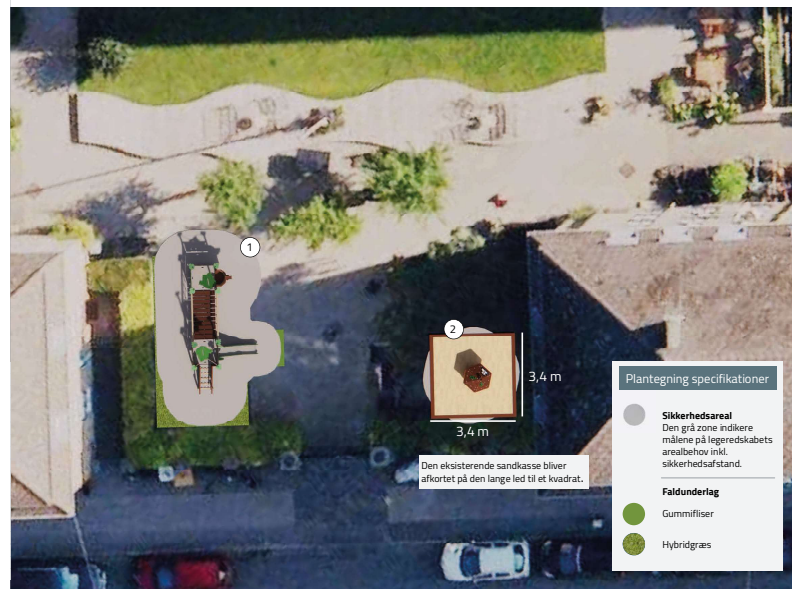


Tilbud: 107985
Dato: 07.10.2022

Kristian Enggaard
Telefon: 50 74 65 65
E-mail: ke@ledon.dk



Forslag 1 Plantegning



Plantegning specifikationer	
●	Sikkerhedsareal Den grå zone indikere målene på legeredskabets arealbehov inkl. sikkerhedsafstand.
●	Faldunderlag
●	Gummifliser
●	Hybridgræs



1 EX215 Sikan legesystem



2 MP070 Alfredhytte

Forslag 1



Forslag 2



Tilbud: 107955
Dato: 07.10.2022