Referat af generalforsamling i A/B Ingolf den 28. april 2010

År 2010, onsdag den 28. april kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ingolf i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

77 andelsboliger var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt, ud af i alt 256.

Endvidere var mødt revisor Geertje Engelholm fra Alsø & Breinholt A/S og fra CEJ Ejendomsadministration A/S Karsten Gerlif, ejendomsadministrator Ole B. Nielsen og Line Lohmann samt ejendomsinspektør Flemming Ingstrup.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2009, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge kreditforeningslån
6. Forslag
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af administrator og revisor
9. Eventuelt

Formanden bød velkommen til de fremmødte andelshavere og præsenterede den øvrige bestyrelse m.f. og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent

Formanden foreslog Karsten Gerlif valgt som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget, hvorefter han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig jf. vedtægternes § 24. I forhold til bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer kunne dirigenten konstatere, forslagene A og B krævede 2/3 flertal, idet forslagene tidligere var blevet behandlet på en generalforsamling den 30 marts 2009, hvor der ikke havde været tilstrækkelige fremmødte til at kunne vedtage forslagene. Forslag C, D og E krævede 2/3 fremmødte og 2/3 flertal for at blive vedtaget. Hvis forslagene opnåede 2/3 flertal skulle der afholdes en ekstraordinær generalforsamling for endeligt at vedtage vedtægtsændringerne, der kunne vedtages uafhængigt af antallet af fremmødte, men dog med 2/3 flertal.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Sammen med indkaldelsen var der udsendt beretning, kommentar fra formanden og opfordring til at opstille til bestyrelsen samt opsummering af tag-, tagbolig- og altan-projektet fra loft- og altan-udvalget.

Da der ikke var spørgsmål til bestyrelsens beretning blev den taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsregnskab 2009, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Dirigenten gav ordet til foreningens revisor Geertje Engelholm som oplyste, at revisionspåtegningen var blank.

Herefter gennemgik revisor detaljeret årsrapporten, der viste et overskud efter afdrag på prioritetsgælden på kr. 2.777.507,-.

En andelshaver spurgte, hvad der mentes med det solgte loft, som fremgik af regnskabets note 10. Hertil oplyste revisor, at der i tidligere år var blevet solgt et loftrum til et lavere indskud, som skulle medregnes. En andelshaver oplyste endvidere at der i 1999 blev besluttet, at 5. sals andelshaverne kunne tilkøbe areal på loftet, hvilket én havde benyttet sig af.

Endvidere blev der spurgt, hvad forskellen var mellem regnskabets note 8 og 9, hvortil revisor oplyste, at note 8 var møder mv. og note 9 var bestyrelsens forbrug herudover.

En andelshaver påpegede, at udskiftningen af personale havde kostet foreningen ca. kr. 73.000 i honorarudgifter.

En andelshaver spurgte, hvad der mentes med garantiforpligtelser, hvortil revisor forklarede, at foreningen havde garanteret for fem medlemmers lån efter tidligere gældende lovgivning.

Da der ikke var flere spørgsmål, konstaterede dirigenten, at årsrapporten var godkendt.

Herefter gennemgik revisor beregningen af andelskronen. Egenkapitalen blev fastsat med udgangspunkt i valuarvurdering. Bestyrelsen foreslog andelskrone nedsat til 28,50.

Hertil føjede formanden, at der var taget højde for en kommende tagudskiftning, og at der derfor var reserveret kr. 28.479.840,- hertil.

En andelshaver spurgte om en tagudskiftning ville koste kr. 28.000.000,-, hvortil Ole B. Nielsen forklarede, at der ikke var en endelig pris på projektet, men det udarbejdede forprojekt viste en udgift på kr. 26.500.000,-. Nærmere ville blive fremlagt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Da der ikke var andre forslag til fastsættelse af andelskronen, konstaterede dirigenten, at bestyrelsens forslag om fastsættelse af andelskronen til 28,50 var enstemmigt godkendt.

Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten oplyste, at foreningen havde fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan med en løbetid på 10 år. Vedligeholdelsesplanen var udsendt sammen med indkaldelsen. I den forbindelse havde bestyrelsen inviteret foreningens ejendomsinspektør Flemming Ingstrup til besvarelse af eventuelle spørgsmål.

En andelshaver spurgte om udgifterne i vedligeholdelsesplanen var indeholdt i budgettet for 2010, hvilket Flemming Ingstrup kunne bekræfte.

En andelshaver ville gerne have uddybet tagprojektet, fordi ikke alle andelshavere var blevet informeret herom. Formanden forklarede, at taget trængte til udskiftning, og der var udarbejdet et forprojekt, hvor der var mulighed for udnyttelse af foreningens loftareal. Efter to beboermøder med beboerne på 5. sal var det konstateret, at der kun var få, der var interesserede i at tilkøbe areal, og ideen var derfor opgivet.

Der foreligger nu et nyt forslag om etablering af en fælles tagterrasse i forbindelse med tagprojektet, og bestyrelsen vil derfor gerne have undersøgt dette nærmere, så det kan præsenteres på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Flere andelshavere mente, at alle skulle have været informeret om forprojektet, da det er i alles interesse. Hertil oplyste formanden, at alt materiale vedrørende forprojektet ville blive lagt på intranettet.

Endvidere var der debat om, hvorvidt man skulle afholde udgifter til et forprojekt vedrørende fælles tagterrasse. Nogle andelshavere var for og andre imod.

En andelshaver opfordrede til at støtte op om projekter, der vedrører fællesarealer.

Dirigenten satte herefter budgetposten på kr. 100.000,- i budget 2010, forprojekt vedrørende fælles tagterrasse til afstemning. 42 andelshavere stemte for projektet, der blev vedtaget.

Revisor gennemgik herefter budgettet for 2010, der var med uændret boligafgift. Efter afdrag på prioritetsgælden med kr. 1.676.000,- viste budgettet et resultat på kr. -3.351.000,-.

Formanden oplyste, at der er medtaget en stor udgift til renovering af vinduer, og derfor budgetteret med underskud.

Der var i forbindelse med forprojektet blevet undersøgt muligheden for udskiftning af vinduerne, men bestyrelsen ønskede nu at budgetlægge efter en renovering af vinduerne.

Da der ikke var flere spørgsmål blev driftsbudgettet vedtaget enstemmigt.

Ad 5 Generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge kreditforeningslån.

Dirigenten oplyste, at punktet var vedtægtsbestemt, således at bestyrelsen havde mulighed for at omlægge foreningens realkreditlån, hvis det viste sig at være gunstigt for foreningen.

Da der ikke var nogle spørgsmål eller bemærkninger, konstaterede dirigenten, at bestyrelsen havde fået bemyndigelse til at omlægge foreningens kreditforeningslån.

Ad 6 Forslag

Dirigenten fremlagede bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, der var udsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Der var efterfølgende ikke indkommet flere forslag. Forslag A og B krævede 2/3 flertal, og forslag C, D og E krævede 2/3 fremmødte og 2/3 flertal for at blive vedtaget.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag A og forklarede, at andelsbeviserne ikke har samme betydning som tidligere, hvorfor bestyrelsen anbefalede endelig vedtagelse af ophævelse af vedtægtens §§ 7, stk. 2 og 8.

Efter afstemning kunne dirigenten konstatere, at forslaget om ophævelse af foreningens vedtægter §§ 7, stk. 2 og 8 var vedtaget med et overvældende flertal, da alene 1 stemte imod.

Herefter gennemgik dirigenten bestyrelsens forslag B, hvor bestyrelsen foreslog endelig vedtagelse af ændring af foreningens vedtægter § 32 for at lette bestyrelsens arbejdsgang.

Da ingen stillede spørgsmål kunne dirigenten konstatere, at forslaget om at ændre foreningens vedtægt § 32 var vedtaget med 71 for og 6 imod.

Ole B. Nielsen gennemgik bestyrelsens forslag C og forklarede, at ABF havde ændret deres standardvedtægter og det derfor blev anbefalet at tilpasse foreningens vedtægter i overensstemmelse hermed, hvorfor bestyrelsen foreslog en tilføjelse til foreningens vedtægter § 3, stk. 1.

En andelshaver spurgte om banken kunne drage nytte af lejemålet og havde stemmeret til generalforsamlingen, hvortil dirigenten svarede at jf. tilføjelsen til foreningens vedtægter § 3, stk. 1 kan denne type andelshaver ikke drage nytte af boligen og er ikke stemmeberettiget til eller valgbar på en generalforsamling.

Endvidere blev det oplyst, at denne type andelshavere skal overholde foreningens vedtægter på lige fod med andre andelshavere.

Efter debat satte dirigenten forslaget til afstemning og konstaterede, at forslaget var foreløbigt vedtaget med 67 stemmer for og 10 imod.

Herefter gennemgik Ole B. Nielsen bestyrelsens forslag D, hvor bestyrelsen foreslog ny ordlyd af foreningens vedtægter § 17, stk. 5. Ole B. Nielsen forklarede endvidere bestyrelsens ønske om at sikre sælger ved at give køber pligt til at stille bankgaranti eller at deponere købesummen seneste 5 hverdage efter en overdragelsesaftales indgåelse, såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 1 måned før overtagelsesdagen.

En andelshaver spurgte, om forslaget ville gøre det sværere at få solgt. Ole B. Nielsen svarede, at forslaget i højere grad end nu ligestiller foreningens praksis med den gældende praksis på ejerboligmarkedet.

Dirigenten oplyste endvidere, at forslaget var stillet også for at sikre foreningen og dens medlemmerne.

Da der ikke var flere spørgsmål, kunne dirigenten efter afstemning konstatere, at forslaget om ny ordlyd af vedtægternes § 17, stk. 5 var foreløbigt vedtaget med overvældende flertal, da 1 alene undlod at stemme.

Til sidst gennemgik Ole B. Nielsen bestyrelsens forslag E, hvor bestyrelsen foreslog tilføjelse til foreningens vedtægter § 14, stk. 2. Foreningens praksis vedrørende ventelisteadministration blev gennemgået.

Formanden oplyste, at arbejdet med ventelisteadministration var tungt og ikke optimalt for sælger, hvorfor bestyrelsen opfordrede til at vedtage forslaget om muligheden for prisnedsættelse på op til 10 %.

En andelshaver fik oplyst, at der var blevet solgt 2 boliger via ventelisterne ud af i alt cirka 35 fra 1. januar 2009 til dato.

Efter debat satte dirigenten forslaget til afstemning. Da 4 stemte imod og 4 undlod at stemme, konstaterede dirigenten, at forslaget var foreløbigt vedtaget med overvældende flertal.

Ad 7 Valg af bestyrelse

Dirigenten oplyste, at formanden Rasmus Hørmand-Pallesen udtrådte af bestyrelsen, og Lau Blaxekjær stillede op for en 1-årig periode og blev valgt som formand.

Andreas Jørgensen, Lene Høyer, Mathias Høegsberg Petersen, Zeynel Palamutcu og Sidsel Schrøder stillede op som bestyrelsesmedlemmer. De blev enstemmigt valgt. Bestyrelsen ville efterfølgende konstituere sig selv og fordele perioder på henholdsvis 2 og 1 år.

Sanne Smith, Jonathan Gravholdt Zethner, Lisbeth Jensen og Rasmus Hørmand-Pallesen stillede op som suppleanter. Bestyrelsen ville efterfølgende konstituere sig selv og fordele rækkefølgen på suppleanterne.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning[1]:

Formand Lau Blaxekjær, Bergthorasgade 18, st. tv.	på valg i 2011
Mathias Høegsberg, Bergthorasgade 34, 1. th.	på valg i 2012
Finn Nøhr, Halfdansgade 23, st. tv.	på valg i 2011
Lene Høyer, Bergthorasgade 22, st. tv.	på valg i 2011
Andreas Jørgensen, Halfdansgade 29, 4. tv.	på valg i 2012
Zeynel Palamutcu, Halfdansgade 27, 4. tv.	på valg i 2012
Sidsel Schrøder, Halfdansgade 31, 5. tv.	på valg i 2011

[1] Konstituerende bestyrelsesmøde har fundet sted, inden referatet var færdigskrevet.

Suppleanter:

Suppleant 1 Sanne Smith	på valg i 2011
Suppleant 2 Lisbeth Jensen	på valg i 2011
Suppleant 3 Jonathan Gravholdt Zethner	på valg i 2011
Suppleant 4 Rasmus Hørmand-Pallesen	på valg i 2011

Ad 8 Valg af administrator og revisor

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som foreningens administrator.

Alsø & Breinholt A/S blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 9 Eventuelt

Formanden Lau Blaxekjær rettede en stor tak på bestyrelsens vegne til Rasmus Hørmand-Pallesen for den store indsats gennem fem år.

Endvidere rettede bestyrelsen en stor tak til Barbora Hansen og Ida Mackintosh for deres indsats.

En andelshaver ønskede, at Brunata ville forenkle årsafregningerne.

Flere andelshavere ønskede en velkomstmappe til nye beboere, hvortil bestyrelsen svarede, at det havde været overvejet, men der havde været andre projekter, der var blevet prioritet. Bestyrelsen vil arbejde videre med sagen.

Der blev oplyst, at der p.t. var en driftsgruppe, infogruppe, vaskerigruppe, ventelistegruppe, teknikgruppe og en eventgruppe. Bestyrelsen opfordrede til, at oprette grupper, hvis nogle områder blev forsømt.

En andelshaver opfordrede forældre til at rydde op efter børn i gården.

En andelshaver spurgte efter svar på forbrugerundersøgelsen om bredbånd. Bestyrelsen forklarede, at det var en ekstern gruppe, som havde lavet undersøgelsen, og at der endnu ikke forelå et endeligt resultat.

Loft- og altanudvalget oplyste, at det i forbindelse med undersøgelse af renovering af karnapperne også blev undersøgt, om det var muligt at opsætte altaner, hvilket ville blive dyrt. Der vil være mulighed for individuelt at opsætte altaner, og udvalget opfordrede interesserede medlemmer til at lave en undersøgelse.

En andelshaver spurgte, hvad lovliggørelse af lofter i vedligeholdelsesplanen betyder. Det blev oplyst, at det drejede sig om puds, der var faldet ned fra lofter i kælderen, der skulle lovliggøres.

Der blev spurgt, om lovliggørelsen af kælderlofterne ville mindske kulden i stueetagen, hvor det trækker ind fra kælderen. Der var ikke noget præcist svar herpå.

En andelshaver ønskede et fælleslokale og foreslog lokalet i Isafjordsgade 15, st. th.. Rasmus Hørmand-Pallesen oplyste, at lokalet var lejet ud til en

moderne genbrugsbutik. Bestyrelsen var enig om, at ejendommen skulle bidrage til miljøet på bryggen, hvilket der var stor opbakning til hos andelshaverne.

Det blev oplyst, at flere andelshavere var utilfredse med vinduerne hos kunstmaleren i Isafjordsgade, hvor der var lovet, at der ville være en form for udstilling. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Formanden opfodrede forældre i foreningen til at holde øje med, at deres børn ikke leger med springvandet. Endvidere blev barnevogne på fortrappen henvist til gården, da det er ulovligt at stille genstande, hvilket også gælder skrald m.v., på trappen, da trappen er flugtvej i tilfælde af brand.

En andelshaver ønskede opsætning af en skraldespand ved busstop, da hun ikke mente, at det var gårdmandens arbejde at rydde op omkring stoppestedet. Formanden oplyste, at det ikke var foreningens arbejde, men godt kunne se problemet og tog det derfor til efterretning.

Da der herefter ikke var flere, der ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og gav ordet til formanden, som takkede generalforsamlingen og dirigenten for et godt møde.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.30.

Som dirigent, den 25/5 2010:

Dirigent Karsten Gerlif

Som bestyrelse, den 25/05 2010:

Formand Lau Blaxekjær

Mathias Høegsberg

Finn Nøhr

Lene Høyer

Andreas Jørgensen

Zeynel Palamutcu

Sidsel Schrøder

Bestyrelsens beretning 2009/2010

Indledning

Endnu et år er gået i andelsforeningen A/B Ingolf, og det er igen tid til den årlige generalforsamling. Hermed følger vanen tro bestyrelsens beretning for det forgangne år.

Administrator

Vi har nu haft CEJ Ejendomsadministration som administrator for A/B Ingolf i mere end et år. Bestyrelsen er glad for samarbejdet og har på et et-års opfølgningsmøde med CEJ fået evalueret og tilrettet kontrakten med dem.

Under overdragelsen af materialet fra den tidligere administrator (Administrationshuset) er bestyrelsen af CEJ blevet gjort opmærksom på store mangler. Det har betydet, at overdragelsen og indkøringen har taget længere tid end forventet.
Bestyrelsen undersøger i skrivende stund muligheden for at føre sag mod den tidligere administrator for at få dækket de ekstraudgifter for foreningen, der har været forbundet med den mangelfulde overlevering.

Ejendommens drift

Bestyrelsen og foreningen har i 2009 været igennem et langt forløb med at finde frem til en egnet model for driften af ejendommen.
I begyndelsen af året skulle foreningen ansætte en ny vicevært og oplevede desværre, at den første sagde op efter kort tids ansættelse, samt at der var udtalte samarbejdsproblemer med den anden, der blev ansat. I efteråret måtte foreningen desuden sige farvel til gårdmand Preben, som sagde sit job op.
Bestyrelsen valgte derfor at omlægge driften af ejendommen efter inspiration fra andre andelsforeninger og efter vurderinger fra bl.a. CEJ. I den forbindelse blev det af økonomiske og driftmæssige årsager besluttet at opsige gårdmand Mehdi.
Driften skulle fremover varetages af Ejendomsservicefirmaet Meinckes Totalservice og en gårdmand på halv tid. Denne beslutning kunne et flertal af beboerne ikke acceptere, og efter et dialogmøde i foreningen besluttede bestyrelsen sig for en ny model for driften.
Fremover ledes driften af Jan Meincke, og Mehdi fortsætter som gårdmand på fuld tid. Bestyrelsen har gennem CEJ's juridiske konsulent indgået en aftale om ansættelse med Mehdi. Aftalen er forhandlet på plads med Mehdis fagforening.

Bestyrelsen er glad for det arbejde, Jan Meincke har lagt på ejendommen, og samarbejdet fungerer rigtig godt. Der er kommet styr på mange ting, der har haltet gevaldigt efter. Desuden har Jan og Mehdi et godt samarbejde. Det ser ud til, at foreningen nu har fået en model for driften af ejendommen, der kan fungere godt i de kommende år.

Tagprojekt/tagboliger
Der henvises under dette punkt til Loft & Altan-gruppens notat, som er vedlagt indkaldelsen til generalforsamling.

Bestyrelsen har valgt at søge generalforsamlingen om en ekstra bevilling til undersøgelse af muligheden for at opføre fælles tagterrasser i forbindelse med tagudskiftningen. Se vedlagte forslag til bevilling under "Forslag fra bestyrelsen".

Ti-års vedligeholdelsesplan
Et driftsudvalg under bestyrelsen har i samarbejde med vores ejendomsinspektør i længere tid arbejdet med at sammensætte en ti-års vedligeholdelsesplan for A/B Ingolf. Denne plan er nu færdig og vedlagt generalforsamlingsindkaldelsen.

Vedligeholdelsesplanen indeholder alle kendte kommende vedligeholdelser af vores ejendom og fællesarealer på nær tagudskiftningen. Den skal fungere som et arbejdsredskab for kommende bestyrelser og skal løbende rettes til og korrigeres.

Salg af andelslejligheder/venteliste
Finanskrisens tag i boligmarkedet har ikke ændret sig markant siden sidste generalforsamling. Vores andelslejligheder er fortsat vanskeligere at sælge end i tidligere år, og flere sælgende andelshavere har måttet acceptere at sælge under den fulde andelskroneværdi.

De mange prisreguleringer nedad har været med til at belaste vores nuværende ventelistesystem hos CEJ. Hver gang en lejlighed er blevet sat ned i pris, har den ifølge vores nuværende ventelisteregler skullet omkring ventelisten igen, inden den har kunnet sælges til anden side. Det er et stort administrativt arbejde for CEJ og udgør tillige en forsinkelse i proceduren for sælger.

Bestyrelsen har derfor valgt at stille et forslag om en vedtægtsændring, der giver sælgende andelshavere mulighed for at sætte deres lejlighed ned i pris med op til ti procent i forhold til den først udbudte pris, uden at den igen skal omkring foreningens

ventelister. Sættes prisen mere end ti procent ned, skal den igen tilbydes foreningens ventelister.

Intranet
Foreningens nye intranet er gået i luften, og mange beboere har allerede oprettet sig som brugere. Bestyrelsen vil gerne opfordre beboere, der endnu ikke har tilmeldt sig, til at gå ind på intra.ingolf.dk og oprette sig som bruger.

Man kan på intranettet bl.a. finde information om vores administrator, vigtige kontaktadresser og telefonnumre, åbningstider for ejendomskontoret, husorden, vedtægter, referater fra tidligere generalforsamlinger og bestyrelsesmøder, ventelister, aktuelle salgsopstillinger og meget mere.

TV/internet/telefon
A/B Ingolf har fortsat en aftale med Dansk Bredbånd om levering af telefon, internet og TV. En gruppe uden for bestyrelsen valgte tidligere på året at lave en spørgeskemaundersøgelse, der havde til formål at undersøge den generelle tilfredshed med Dansk Bredbånd. Bestyrelsen er endnu ikke blevet forelagt et egentligt resultat af denne spørgeskemaundersøgelse.

Sommerfesten
Eventgruppen under bestyrelsen arrangerede i sensommeren en fin sommerfest i gården. Der blev spist, drukket og danset til et festligt liveband. Vi håber at se endnu flere beboere til sommerfesten i år. Det er en hyggelig måde at møde sine naboer på.

Retssag mod andelshaver
Bestyrelsen har nu indgået forlig med den andelshaver, som foreningen i mere end to år har kørt sag mod i forbindelse med manglende sammenlægning og vedtægtsstridig fremleje af det endnu ikke sammenlagte areal. Andelshaveren har nu solgt sin lejlighed og forlader foreningen.

Lejlighed i Bergthorasgade genopmålt
En ny opmåling af en lejlighed i Bergthorasgade har betydet et forhøjet boligareal. Et tilkøbt rum i forbindelse med etablering af vaskeriet i lejligheden ved siden af var tidligere blevet opmålt ukorrekt.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i A/B Ingolf

En kommentar fra formanden og en opfordring til at opstille til bestyrelsen

I løbet af de sidste to år har bestyrelsen fået skabt et solidt fundament for, hvorledes en bestyrelse i A/B Ingolf kan arbejde. Der er lavet en forretningsorden for bestyrelsens arbejde, og der er skabt et åbent og informativt miljø, hvor bestyrelsen via infobreve oplyser resten af andelshaverne om den løbende drift af A/B Ingolf. Der er udviklet er godt samarbejde mellem vores nye viceværtsservice Jan Meincke, vores gårdmand Mehdi og bestyrelsen. Gennem fast definerede underudvalg og deres talspersoner er der skabt et velfungerede samarbejde med vores administrator Ole B. Nielsen og vores ejendomsinspektør Flemming Ingstrup fra CEJ.

Det har været et spændende år, som har været præget af meget arbejde, megen diskussion og mange møder for den siddende bestyrelse. Flere medlemmer har forladt bestyrelsen i løbet af året, og det har bl.a. betydet en større arbejdsbyrde for de resterende medlemmer.

Det er et spændende "fritids-arbejde" at være med til at gøre A/B Ingolf til et godt sted at bo. Man får en stor indsigt i vores forenings drift og er med til at præge dens udvikling. Man skal være klar til at lægge et stykke arbejde i bestyrelsen, når man stiller op til en medlemspost. Det er vigtigt, at man gør sig klart, hvor længe en sådan valgperiode løber, og at man kan deltage regelmæssigt i hele valgperioden.

Når det er sagt, så er der selvfølgelig altid perioder, hvor man har bedre tid til "fritids-arbejde" and andre. Og det er også helt på sin plads, at man er mere aktiv i nogle perioder end andre.

Jeg genopstiller ikke selv til formandsposten og har valgt at trække mig efter to år som formand og fem år samlet i bestyrelsen. Det har været rigtig spændende og indimellem ganske udfordrende at være med til at drive vores forening. Jeg håber, at en kommende bestyrelse vil fortsætte den siddende bestyrelses gode arbejde.

Der er mange af de siddende bestyrelsesmedlemmer, der er på valg, og som ikke har ytret ønske om at genopstille. Der skal vælges en ny formand, 2 medlemmer for en et-årig periode og 3 medlemmer for en to-årig periode. Herudover skal der vælges 4 suppleanter. Andreas Jørgensen fra den siddende bestyrelse har meddelt, at han genopstiller til en bestyrelsespost for en to-årig periode. Lau Øfjord Blaxekjær, næstformand i den siddende bestyrelse, har meddelt, at han stiller op til formandsposten.

Hermed er min opfordring givet! Stil op til bestyrelsen og gør en indsats for, at A/B Ingolf fortsætter med at være en attraktiv og rar andelsforening at bo i!

Formand,
Rasmus Hørmand-Pallesen

5. april 2010

Loft og altan udvalget – Opsummering af tag, tagboliger og altan projektet.

På den ordinære generalforsamling den 06-04-2006, blev det besluttet at nedsætte et udvalg, hvis formål var arbejde videre med ideen om ombygning af loftrum til beboelse i forbindelse med en tagudskiftning, samt muligheden for at få installeret altaner på ejendommen. Dette førte til dannelsen af LoftogAltan udvalget med deltagelse af frivillige beboere samt bestyrelsesmedlemmer.
Der skulle arbejdes på et oplæg til generalforsamlingen i 2007, der kunne belyse de økonomiske aspekter i et sådanne projekt. Af hensyn til senere afstemninger blev det besluttet at opdele Forprojektet i 3 dele, Tagudskiftning, Tagboliger & Altaner. Det stod ligeledes hurtigt klart, at der var væsentlige vedligeholdelsesarbejder der skulle belyses i forbindelse med så gennemgribende projekter.

På den ordinære generalforsamling den 23.april 2007 blev der godkendt en bevilling, der skulle dække omkostningerne til et egentligt Forprojekt. Efter et grundigt forarbejde blev der i efteråret 2007 konsulteret forskellige rådgiver firmaer, hvoraf de 3 rådgiver virksomheder *EKJ*, *Rambøll* og *Plan1* blev udvalgt til at byde på forprojektet.

I begyndelsen af 2008 blev der underskrevet en rådgiveraftale med *EKJ* på forprojektet, hvor *EKJ* benyttede Plan1 som arkitekter på projektet.

Frem til efteråret 2008 arbejdede *LoftogAltan* sammen med *EKJ* på udformningen af Forprojektet og diverse forundersøgelser. Projektet blev herefter sat på standby, da det stod klart foreningen stod foran et muligt administratorskift, og LoftogAltan kunne ikke arbejde videre med den daværende administrator *Administrationshuset*.

I november 2008 vedtog generalforsamlingen at foreningens nye administrator fremover skulle være *CEJ*. I februar 2009 blev arbejdet med LoftogAltan-projektet genoptaget, og herefter blev der arbejdet på en endelig udformning af projektet i samarbejde med *CEJ*, *EKJ* og *Plan1*.

I det sene efterår 2009 blev der afholdt beboermøde for 5.sals beboerne, som var grundlaget for gennemførelsen af tagboligprojektet. Dette møde efterlod en række spørgsmål som skulle afklares. I februar 2010 blev der afholdt endnu et beboermøde, hvilket blev efterfulgt af en interesse tilkendegivelse fra 5.sals beboerne.

Resultatet af tilkendegivelserne fra 5.sals beboerne:

Maksimalt boligareal til frasalg på loftet er 1450 m², tilkendegivelserne er vist som kvadratmeter [m²] og dertil hørende procentdel [%] af det maksimale boligareal.

JA	:	200 m²	=>	14,00%
NEJ	:	750 m²	=>	52,00%
Intet svar	:	500 m²	=>	34,00%

Interesserede beboere: 14,00%

LoftogAltan udvalget har på baggrund af resultatet konstateret at tilslutningen var langt fra den fastsatte minimumsgrænse på 70%. Arbejdet med tagbolig projektet er derfor afsluttet.

Et fælles Altanprojekt virker ikke realiserbart. Ejendommens omkostninger til renovering af karnapperne vil, såfremt altanprojektet gennemføres i den nuværende form, løbe op i et tocifret million beløb der vil påføre alle beboere huslejestigninger, hvis størrelse afhænger af antallet af altaner og deraf nødvendige karnap renoveringer. Tilbage står også en egentlig interesse tilkendegivelse fra beboerne på etablering af altaner.
LoftogAltan udvalget bidrager ikke yderligere til altanprojektet. Beboere der ønsker at videreføre idéen om fælles altaner kan som alle andelshavere få adgang til det eksisterende materiale.

Tag og kviste er i utrolig ringe stand, hvilket undersøgelserne i Forprojektet bekræftede. LoftogAltan udvalget anbefaler bestyrelsen, at indstille tagudskiftningen til en kommende generalforsamling.

I forbindelse med det udførte Forprojekt blev der udarbejdet følgende materiale, som kan anvendes i fremtidige projekter i mere eller mindre grad:

Udskiftning tag/kviste	Etablering af tagboliger	Fælles etablering af altaner
Solcelleprojekt i forbindelse med tagudskiftning	Vindues renovering Vindues udskiftning Vindues vedligehold	Renovering af karnapper
Svampeundersøgelser	Fugtundersøgelser i kældre	Ventilering af boliger
Facaderenovering	Flytning af pulterrum til kældre	

Forprojektets dokumenter vil blive lagt på foreningen intranet.

LoftogAltan udvalgets arbejde er nu afsluttet, og bestyrelsen skal afrunde projektet i samarbejde med administrator.

LoftogAltan udvalget ser tilbage på et spændende og til tider hårdt forløb gennem de sidste 4 år, og håber at det omfattende arbejde vil komme foreningen til gode.

Vedligeholdelsesplan for A/B Ingolf

I samarbejde med CEJ har bestyrelsen udarbejdet en ny og tidssvarende vedligeholdelsesplan for vores fælles ejendom. Vedligeholdelsesplanen er et værktøj, der skal hjælpe den til enhver tid siddende bestyrelse med at planlægge og igangsætte nødvendige arbejder. Vedligeholdelsesplanen danner grundlag for foreningens årlige budget til vedligehold.

Under udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen er det blevet klart, at selvom ejendommen ikke er i dårlig stand, er foreningen nødt til i højere grad at investere i vedligeholdelse i de kommende år. Dette vil bringe hele ejendommen i en vedligeholdelsesmæssig god stand, hvilket allerede er tilfældet flere steder. Derved undgår foreningen eskalerende udgifter til ad hoc-reparationer og udbedring af skader.

Et eksempel på dette er hovedparten af vinduerne, der kræver gennemgribende udvendig vedligeholdelse, hvis de ikke skal gå til. Et andet eksempel er vores bagtrapper, der er meget nedslidte, og også giver flere ekstraudgifter såsom el-reparationer.

Bestyrelsen fremlægger derfor en 10-års vedligeholdelsesplan, der skal give ejendommen det kvalitetsløft, der længe har været tiltrængt, og ikke mindst gøre A/B Ingolf til en både velholdt og attraktiv andelsforening.

Vedligeholdelsesplan for: A/B Ingolf

Budgetår: 01.01 - 31.12.

Dato: 06.04.10

Ejd. nr.: 765

Tek.p.= Teknisk prioritet (1-5). Budgettal pr. år i hele kr. incl. moms

Areal: 22662

Udført af: FI/Andreas

Pos.nr	Aktivitets beskrivelse	Tek.p.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Sum
21.01	Ingeniør /renov. Kanap hjørner	3	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	1.500.000
21.03	Løbende beskæring rens tagrender	1		35.000			35.000			35.000			105.000
21.04	Udbedring af underfacade / gaden	4	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
21.04	Maling af køkkentrapper 28 stk	4	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000				2.520.000
21.05	Murer rep. samt maling gårdfacade	3	2.000.000	2.000.000									4.000.000
21.07	Maling af vinduer/gården	3	1.800.000	1.800.000							1.900.000	1.900.000	7.400.000
21.08	Maling af vinduer / gaden	3	1.850.000	1.850.000							2.000.000	2.000.000	7.700.000
24.00	Renovering af kælderskakter	3			100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	800.000
27.01	Reg. af loft og kældrerum/ oprydt	2	50.000										50.000
31.04	Lovliggørelse af kælderlofter	1	50.000	50.000									100.000
31.05	Istandsættelse af kældre	4	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
31.06	Maling af Port og indgangsdøre	3				75.000				75.000			150.000
44.01	Malergennemgang af hovedtrapper	3	25.000		50.000			50.000			50.000		175.000
44.02	Renov. af terrazzo	3			160.000	160.000	160.000	160.000					640.000
44.03	Ny linoleum,h.trapper, rep. gelænder	3			490.000	490.000	490.000	490.000					1.960.000
52.01	Rensning af faldstammer køk	3	50.000								180.000		230.000
54.01	Afkalkling varmevekslere	3			8.000			8.000			8.000		24.000
56.03	Udskiftning batterier varmemålere	3									80.000		80.000
57.01	Rensning af aftræk	2										100.000	100.000
57.02	Udskiftning af vaskeri	5									900.000		900.000
57.03	Nye ventilationsanlæg 2 stk i gavle	2	270.000										270.000
57.04	Service ventilationsanlæg	2	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
61.00	Nye elinstallationer bagtrapper	3	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000				700.000
62.01	El-installationer fællesarealer m.m.	3	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
66.00	Nyt dørtelefonanlæg/ reservedele	3	68.000	68.000	85.000	85.000	85.000	85.000					476.000
71.01	Port og Låse	3	10.000	10.000	10.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	130.000
82.00	Reparation af belægninger	2	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
82.01	Udvidelse af legeplads	1			40.000		20.000		20.000		20.000		100.000
83.02	Udskiftning beplantning / gartner	3	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
85.01	Rensning kloakker	3	30.000				30.000				30.000		90.000
85.02	TV-inspektion kloak	3									80.000		80.000
	I alt pr. år		**6.945.000**	**6.555.000**	**1.685.000**	**1.662.000**	**1.677.000**	**1.650.000**	**877.000**	**507.000**	**5.645.000**	**4.397.000**	**31.600.000**
Gennemsnit pr. år:			3.160.000	pr. år	~	139	kr./m²						
Løbende vedligeholdelse pr. år:		kr.	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	7.500.000
Gennemsnit pr. år:			750.000	pr. år	~	33	kr./m²						
Vedligeholdelse i alt pr. år:		**kr.**	**7.695.000**	**7.305.000**	**2.435.000**	**2.412.000**	**2.427.000**	**2.400.000**	**1.627.000**	**1.257.000**	**6.395.000**	**5.147.000**	**39.100.000**
Gennemsnit pr. år:			3.910.000	pr. år	~	173	kr./m²						

Forslag fra bestyrelsen om bevilling til udarbejdelse af oplæg om tagterrasser i forbindelse med tagudskiftning.

Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal igangsætte en supplerende undersøgelse til at afdække mulighederne for etablering af fælles tagterrasser. Resultatet af denne undersøgelse skal indgå i det kommende arbejde med tagprojektet.

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen godkender igangsættelse af supplerende undersøgelse af tagterrasser, og godkender et budget på **60.000 kr.**

Se nedenstående bilag med budget til orientering.

Formål.
Bestyrelsen ønsker i forbindelse med fremlæggelse af forslag om udskiftning af tag på ejendommen at få undersøgt muligheden for etablering af fælles tagterrasser som en del af tagprojektet.

Dette skal afklares inden beslutning om udskiftning af tag fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling, så eventuelt projekt for fælles tagterrasser kan indarbejdes i tagprojektet.

Opstilling
Projektforslag med løsningsforslag, tekniske og økonomiske undersøgelser vil i h. t. aftale med ingeniørfirmaet EKJ A/S blive som følger:

Overslag fra EKJ A/S	ca. kr.	37.400,00
Afsat til mødeaktivitet med bestyrelse m.m.	ca. kr.	10.000,00
I alt ekstern bistand ingeniør og arkitekt	ca. kr.	47.400,00
Administrativ bistand - CEJ	ca. kr.	10.000,00
I alt inkl. moms	**ca. kr.**	**57.400,00**

Tidsplan.
Godkendes budget for undersøgelsen på GF, vil nyt beslutningsgrundlag for evt. etablering af fælles tagterrasser kunne fremlægges for bestyrelsen august/september 2010.