Referat af generalforsamling i A/B Ingolf den 4. oktober 2010

År 2010, mandag den 4. oktober kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Ingolf i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

111 andelsboliger var repræsenteret, heraf 19 ved fuldmagt, ud af i alt 256.

Endvidere var mødt fra CEJ Ejendomsadministration A/S Karsten Gerlif, ejendomsadministrator Ole B. Nielsen (referent) og ejendomsinspektør Flemming Ingstrup.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens forslag A om udskiftning af ejendommens tag, herunder indfrielse og optagelse af lån og, som angivet i bilag D til den udsendte dagsorden, forhøjelse af boligafgiften.

3. Bestyrelsens forslag B om drøftelse af og eventuel beslutning om samtidig med udskiftning af ejendommens tag at indrette fælles tagterrasser til medlemmernes benyttelse, herunder optagelse af lån og, som angivet i bilag D til den udsendte dagsorden, forhøjelse af boligafgiften.

4. Bestyrelsens forslag C om drøftelse af og eventuel beslutning om samtidig med udskiftning af tag og evt. samtidig indretning af fælles tagterrasser at udskifte ejendommens vinduer til træ-alu-vinduer med to-lags termoglas, herunder optagelse af lån og, som angivet i bilag D til den udsendte dags orden, forhøjelse af boligafgiften.

Formanden bød velkommen til de fremmødte andelshavere, præsenterede den øvrige bestyrelse 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. Dirigenten fik generalforsamlingens tilslutning til at lade bestyrelsen og de fremmødte repræsentanter for administrator gennemgå det materiale, som var udsendt sammen med dagsordenen, samlet for både forslag A, B og C. Herefter ville der blive lejlighed til opklarende spørgsmål og derefter debat. De stillede forslag kunne alle vedtages med simpelt flertal.

Ad 2 - 4 Bestyrelsens forslag om udskiftning af tag, indretning af fælles tagterrasser og udskiftning af vinduer

Foreningens formand, Lau Blaxekjær, motiverede dagsordenen ved at skitsere sagsforløbet fra 2006 og til dato:

- siden 2006 har skiftende bestyrelser og loft- og altangruppen arbejdet med at fremlægge forslag til udskiftning af taget, nu suppleret af yderligere to forslag.

- der har i de sidste fire år været undersøgt mange muligheder i forbindelse med tagudskiftning. På grund af administratorskifte har sagen trukket ud.

- det har længe været åbenbart, at taget var udtjent. Der har været mange vandskader. Siden 2006 har disse kostet foreningen 550.000,- kr. til reparation af selve taget. Hertil skal lægges udgiften til udbedring af skader i lejlighederne.

- bestyrelsen anbefaler nu en tagudskiftning, fordi taget er i meget dårlig stand, fordi endnu flere beboere vil blive ramt af vandskader, hvis taget ikke bliver skiftet, fordi foreningen har mange udgifter til tagreparation og fordi det netop nu med et historisk lavt renteniveau er meget fordelagtigt at optage lån til arbejdet. Derudover er A/B Ingolf den eneste ejendom på Bryggen, der ikke har renoveret eller udskiftet taget.

- bestyrelsen anbefaler forslagene om indretning af tagterrasser og udskiftning af vinduer til drøftelse.

- forslaget om tagterrasser er medtaget, fordi det tidligere projekt om eventuelt at indrette beboelse på 6. sal i forbindelse med en tagudskiftning er skrinlagt. Der var kun beskeden interesse herfor hos beboerne på 5. sal. Den ordinære generalforsamling i april 2010 bemyndigede bestyrelsen til at få udarbejdet et forprojekt vedr. tagterrasser.

- forslaget om tagterrasser er todelt, således at generalforsamlingen har mulighed for at beslutte sig for indretning af enten to eller fire tagterrasser.

- forslaget om udskiftning af vinduer giver generalforsamlingen to muligheder. Enten udskiftes alle eksisterende vinduer til nye termovinduer eller de eksisterende vinduer bevares og vedligeholdes som fastlagt i vedligeholdelsesplanen, der blev godkendt på den ordinære generalforsamling i april.

Formanden takkede for medlemmernes interesse for sagen i tiden op til generalforsamlingen og opfordrede alle til at respektere de beslutninger, som måtte blive truffet.

Ejendomsadministrator Ole B. Nielsen gennemgik de økonomiske forudsætninger som beskrevet under de enkelte forslag i dagsordenen og bilagene hertil. Herudover blev forslag C's betydning for fastsættelse af andelskronen belyst. Der var ved fastsættelse af andelskronen til 28,50 på den ordinære generalforsamling i april ikke reserveret til en låneoptagelse til vinduesudskiftning. Det ville derfor være nødvendigt at nedsætte andelskronen. Bestyrelsen foreslog en nedsættelse til 27,00, til ikrafttrædelse med det samme, hvis forslag C blev vedtaget. Endelig blev det illustreret, hvad en samtidig vedtagelse af udskiftning af tag og vinduer, men ikke indretning af tagterrasser, ville betyde for udviklingen i boligafgift, og hvad en samtidig vedtagelse af udskiftning af tag og indretning af to henholdsvis fire tagterrasser, men ikke udskiftning af vinduer, ville betyde.

Inspektør Flemming Ingstrup gennemgik et forslag til tids- og handlingsplan for projekterne med udskiftning af tag og vinduer. Det kunne forventes, at en byggeplads kunne opstartes i juni 2011 med aflevering af arbejdet i oktober 2012. Arbejdet ville sandsynligvis blive udført i etaper med en varighed på 3 - 4 måneder, som ville være den periode, hvor de enkelte beboere ville være berørt. Tidsplanen ville dog skulle aftales med den entreprenør, som efter licitation ville skulle udføre arbejderne. Derudover beskrev han et forslag til sagens organisation, hvor en projektgruppe med 3 - 5 deltagere kunne være den centrale aktør. Projektgruppen kunne have en teknisk følgegruppe tilknyttet, og heri kunne bl.a. beboere yde et bidrag.

Flemming Ingstrup bemærkede med udgangspunkt i spørgsmål fra de to afholdte informationsmøder, at

- tagudskiftning ville især berøre beboerne således, at pulterrummene på loftet i en periode skulle ryddes.

- vinduesudskiftning ville berøre beboerne en eller to arbejdsdage pr. lejlighed.

- taget ville blive isoleret så meget som muligt inden for de givne rammer.

- der ville være en øget brandfare ved indretning af tagterrasser i træ, men alle krav fra brandmyndighederne ville blive overholdt i et sådant projekt.

- nye vinduer og altandøre ville som udgangspunkt have samme udseende som de eksisterende, men det endelige udseende ville først blive fastlagt ved den egentlige projektering.

- der var afsat tilstrækkelige midler til vedligeholdelse af de eksisterende vinduer i den godkendte vedligeholdelsesplan.

Generalforsamlingen debatterede herefter forslagene, og det blev under debatten bemærket, at

- nye vinduer skal som de gamle vedligeholdes indvendigt af andelshaverne.

- den udvendige vedligeholdelse af nye vinduer vil være af beskedent omfang, men dog nødvendig.

- vedligeholdelse af de eksisterende vinduer forventedes at ville kunne ske samtidig med tagudskiftning.

- de kommunale myndigheder har ikke godkendt udskiftning af vinduer, men en sådan godkendelse forventes ikke at være svær at indhente.

- de eksisterende vinduer fra stuen til 3. sal er som hovedregel i god stand, mens vinduerne på 4. sal og især 5. sal er i mindre god eller dårlig stand.

- der kan forventes en besparelse i varmeudgiften ved at udskifte vinduerne.

- udgiften til vedligeholdelse af de eksisterende vinduer er indeholdt i den godkendte vedligeholdelsesplan.

- de beboere, der har haft en udgift til montering af forsatsruder, vil ikke få godtgørelse for denne udgift.

- de seneste ca. 1½ år er det tidligere praktiserede krav om montering af forsatsruder ved køb af lejligheder uden forsatsruder ikke blevet praktiseret.

- forsatsruder kan isolere i lige så høj grad som termoruder, afhængig af udførelse.

- nye vinduer forventes monteret med pudsebeslag.

- bygningsreglementet har fra 2011 skærpede krav til termoruders isoleringsevne.

- set over en 30-årig periode vil foreningens udgift til udskiftning af vinduer være på nogenlunde samme niveau som udgiften til vedligeholdelse af de eksisterende vinduer vil være.

- endeligt valg af fugetype ved udskiftning af vinduer fastlægges ved den egentlige projektering.

- ved tagudskiftning vil der blive opsat stillads både til gården og til gaden.

- nødvendig udskiftning af gulvbrædder på loftet vil være en del af projektet med udskiftning af tag.

- priser i forslag B, tagterrasser, er tillægspriser til prisen på tagudskiftning.

- energimærket og bestyrelsens undersøgelser viser, at opsætning af solceller samtidig med udskiftning af taget ikke vil være rentabelt.

- der er ikke projekteret med elevator til tagterrasserne, men adgang fra bagtrapperne enten direkte eller henover lofterne.

- der er beregnet boligafgiftsforhøjelse på baggrund af lån med afdrag som finansiering af indretning af tagterrasser, men bestyrelsen har fundet denne model for dyr, og foreslår derfor afdragsfri lån.

- eventuel påvirkning af værdien af boligerne på 5. sal ved indretning af tagterrasser er ikke undersøgt.

- der er foreløbigt regnet med en driftsudgift på 70.000,- kr. om året til renholdelse af tagterrasser.

- der er ikke lavet egentlige undersøgelser af vindforhold på eller brugsværdi for tagterrasserne.

- ved indretning af tagterrasser vil en del loftrum som en del af projektet blive flyttet i kælderen.

- det er ikke påtænkt at ændre gårdens indretning i forbindelse med indretning af tagterrasser.

- der påregnes udarbejdet en husorden med særskilte bestemmelser om adfærd på tagterrasserne.

- bestyrelsen ville ved vedtagelse af et eller flere af forslagene indsamle erfaringer fra andre ejendomme på Bryggen.

- håndværkerudgifterne i de enkelte forslag er udarbejdet af EKJ rådgivende ingeniører A/S og CEJ Ejendomsadministration A/S.

- de krav i bygningsreglementet, som træder i kraft i 2011, er indregnet i budgetterne.

- indlånsrenteniveauet er lavt og det er derfor ikke realistisk at budgettere med renteindtægt fra de lånte midler, så længe de står på foreningens konto.

- der kan evt. etableres en arbejdsgruppe om fælles indkøb af forsatsruder.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag A om udskiftning af tag til afstemning, og forslaget blev vedtaget med overvældende flertal. Bestyrelsen blev derfor bemyndiget til

1 - at indfri foreningens nuværende kreditforeningslån i Nykredit med en restgæld pr. 31. december 2009 på 29.808.751,- kr.

2 - på forhånd at optage et nyt 30-årigt, 4 % (eller bedst muligt) fastforrentet kontantlån med afdrag og med et provenu svarende til restgælden på ovennævnte lån plus 26,7 mio. kr. eller maksimalt op til 55 mio. kr. Lånet optages på baggrund af foreliggende tilbud fra Nykredit og efterfølgende udbud af finansieringen til tre anerkendte realkreditinstitutter.

3 - at forhøje boligafgiften i overensstemmelse med ydelsen på det ny lån og fordelt som angivet i eksemplet i det til dagsordenen vedlagte bilag til forslag A med virkning fra d. 1. januar 2011 eller når lånet er hjemtaget.

4 - at indgå alle nødvendige aftaler om rådgivning, tilsyn, byggeledelse og entrepriser i forbindelse med finansiering af arbejdet og udførelsen heraf.

Dirigenten satte herefter forslag B om indretning af tagterrasser til afstemning. Det blev bemærket, at grundlaget for afstemningen var det foreliggende projektforslag, og at der efterfølgende ville blive udarbejdet et egentligt, detaljeret projekt. Efter afstemning blev først forslaget om fire tagterrasser og dernæst forslaget om to tagterrasser forkastet med overvældende flertal.

Dirigenten satte endeligt forslag C om udskiftning af vinduer til afstemning.

Det blev inden afstemningen bemærket, at

- nye glas har en belægning, der kan give mindre lysgennemtrængning end de eksisterende glas

- den angivne varmebesparelse er anslået

- energiforbruget vil falde efter en udskiftning af vinduerne
- nye vinduer vil være med tykkere karmtræ end de eksisterende

- det er ikke planlagt at isolere brystninger i forbindelse med udskiftning af vinduer

- de nye 2011-bestemmelser i bygningsreglementet gælder kun ved udskiftning af vinduer og ikke ved renovering af de eksisterende vinduer

- de nye 2011-bestemmelser i bygningsreglementet tager også højde for indstråling

- aluminium er energikrævende at fremstille

- ved renovering af de eksisterende vinduer vil alle udvendige flader, incl. karm og fals, blive eftergået og behandlet i nødvendigt omfang

- ejendommens karakter ville i højere grad blive bevaret ved at vedligeholde de eksisterende vinduer

- både miljømæssige og økonomiske betragtninger kan være afgørende for den enkelte andelshavers beslutning

Efter afstemning blev forslaget forkastet med overvældende flertal.

Da der herefter ikke var flere, der ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og gav ordet til formanden, som takkede generalforsamlingen for et godt møde med debatten holdt i en sober tone.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.15.

Som dirigent, den 8/10 2010:

Dirigent Karsten Gerlif

Som bestyrelse, den 4/4 2010:

Formand Lau Blaxekjær

Mathias Høegsberg

Finn Nøhr

Lene Høyer

Andreas Jørgensen

Zeynel Palamutcu

Sidsel Schrøder