Referat af generalforsamling i A/B Ingolf den 12. november 2012

År 2012, mandag den 12. november kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Ingolf i musiklokalet, Skolen på Islands Brygge, Artillerivej 57, 2300 København S.

39 andelsboliger var repræsenteret, heraf to ved fuldmagt, ud af i alt 261.

Endvidere var mødt ejendomsadministratorerne Ole B. Nielsen og Mai-Britt Sørensen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Beboernes spørgsmål til de igangværende renoveringsarbejder. Jesper Schat-Holm fra foreningens bygherrerådgiver Wissenberg A/S og taggruppen vil være til rådighed og svare på spørgsmål fra beboerne til de igangværende renoveringer af tag, vinduer og gårdfacade. Jesper Schat-Holm er til stede fra kl. 19.00 – kl. 20.00. Beboerne opfordres til at sende spørgsmål i forvejen til adressen taggruppen@ingolf.dk
3. Bestyrelsen foreslår at revidere husordenen, jf. vedtægternes § 13. Forslag til ny husorden er vedlagt.
4. Bestyrelsen ønsker at øge antallet af suppleanter til bestyrelsen. Siden den ordinære generalforsamling i maj 2012 er et bestyrelsesmedlem og en suppleant af forskellige årsager fratrådt, og bestyrelsen ønsker derfor, at der vælges to suppleanter, så antallet af suppleanter igen når op på fire, jf. vedtægternes § 29. Suppleanterne deltager i bestyrelsens daglige arbejde.
5. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes bestemmelser om venteliste, således at disse afskaffes og der i stedet for indføres en fortrinsret til ledige boliger for alle medlemmer.
6. Gårdudvalgets oplæg til renovering af gården. Oplægget er vedlagt dagsordenen.
7. Forslag fra Joël Boukris, Halfdansgade 31, 5. tv., om individuel opsætning af altaner. Forslaget er vedlagt dagsordenen.

Karina Antvorskov bød velkommen til de fremmødte andelshavere og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

Ole B. Nielsen blev valgt som dirigent og Mai-Britt Sørensen som referent. Dirigenten takkede for valget, hvorefter han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig jf. vedtægternes § 24-25.

Et medlem udtrykte utilfredshed med at presse emner ind på en ekstraordinær generalforsamling, som kunne vente til den ordinære generalforsamling i foråret 2013.

Hertil svarede dirigenten, at der sædvanligvis ikke var nok fremmødte til f.eks. at behandle vedtægtsændringer, hvor der kræves 2/3 fremmøde, hvorfor bestyrelsen havde valgt at medtage dette punkt på den ekstraordinære generalforsamling, således at punktet kunne endeligt behandles på den ordinære generalforsamling.

De øvrige forslag ville kunne vedtages med simpelt flertal.

Ad 2 Beboernes spørgsmål til de igangværende renoveringsarbejder.
Jesper Schat-Holm præsenterede sig selv og gav ordet til salen.

Spørgsmål (Sp) og svar (Sv):

Sp: Når vinduerne er færdigmalet, er der så ikke mere, der skal udføres i/omkring lejlighederne?
Sv: Gårdfacaden skal afrenses og males. Resten af arbejderne vedrører taget.

Sp: Hvornår er loftsrummene klar og hvornår bliver nøglerne tilbageleveret?
Sv: Etape II er klar og tildeling sker snarest muligt. Nøgler bør også være klar til udlevering. Etape II har været forsinket grundet udfordringer med ventilationen.

Sp: Hvad afventer etape I?
Sv: Der skal udføres trykprøver på de eksisterende lodrette ventilationskanaler. Der vil snarest blive varslet adgang for udførelsen heraf. Hvis resultatet viser, at kanalerne er i dårlig stand, skal der indhentes tilbud på foring af kanalerne. Eventuel udbedring af ventilationskanalerne forventes at være afsluttet i begyndelsen af det nye år. Loftsrummene vil først herefter blive frigivet.

Sp: Kan man få adgang til containerne?
Sv: Etape II bliver frigivet først, og så er der lettere adgang for etape I, hvis der er effekter, man gerne vil have adgang til.

Sp: Holder budgettet for renoveringen?
Sv: Budgettet er lidt presset omkring renovering af vinduer. Det vil være mere klart om ca. 14 dage, i hvilken størrelsesorden budgetoverskridelsen ligger. Men der er ikke tale om en overskridelse i millionklassen.

Det blev præciseret, at det også efter vinduesrenoveringen forventes, at andelshaverne vedligeholder vinduerne indvendigt.

Sp: Bliver vinduerne malet ovenpå og nedenunder?
Sv: Ja, de bliver malet hele vejen rundt.

Kommentar: De nye vindueshasper passer ikke til hasperne på rammen.
Sv: Skriv en mail til taggruppen@ingolf.dk herom.

Sp: Hvordan sker tildeling af loftsrummene?
Sv: Bestyrelsen har besluttet at benytte hele loftsarealet til loftsrum efter tagrenoveringen, da de eksisterende loftsrum nedlægges.
I gavlene er der ikke alle steder loftsrum nok til alle lejligheder i opgangen. Enkelte stuelejligheder får derfor tildelt loftsrum over andre opgange.
Loftsrum vil blive tildelt således, at loftsrummet så vidt muligt ligger tættest på den pågældende lejligheds køkkentrappe.
Alle lejligheder får tildelt et loftsrum.

Sp: Hvor store bliver loftsrummene og bliver der taget højde for størrelsen af lejlighederne ved tildeling?
Sv: Størrelsen af loftsrummene varierer meget, men arealet ligger et sted mellem ca. 4 og 14 m2 med varierende loftshøjde. Der vil ved tildeling blive taget højde for lejlighedens størrelse, i det omfang det er muligt.

Sp: Er der taget højde for, hvem der har kælderrum?
Sv: Administrator ved ikke, hvem der har kælderrum. Så det bliver der ikke tænkt ind i tildelingen af loftsrum.

Sp: Bliver kælderrummene nedlagt?
Sv: Det er planen at isolere mod loftet til stuelejlighederne. Måske skal alle kælderrum nedlægges, men det er slet ikke vedtaget endnu.

Sp: Hvornår bliver de ituslåede ruder skiftet?
Sv: Jesper Schat-Holm noterede de konkrete adresser, og ruderne bliver skiftet snarest muligt.

Kommentar: Maleren har udført et sjusket arbejde, hvilket bør bemærkes overfor maleren.
Sv: Jesper Schat-Holm taler med maleren om det.

Kommentar: Der var en kort debat om forskellige ventilations-typer og -muligheder. Jesper Schat-Holm gjorde opmærksom på, at i de opgange, hvor der var central ventilation ville det ikke samtidigt være hensigtsmæssigt at montere individuel, mekanisk udsugning. Det blev præciseret, at central ventilation findes kun i lejlighederne i de fire opgange i hver gavl.

Kommentar: Der blev efterlyst mere beboerhensyn fra håndværkernes side.
Sv: Eventuelle problemer med håndværkernes adfærd bedes oplyst på taggruppen@ingolf.dk

Sp: Er der blevet fundet svamp i forbindelse med tagprojektet?
Sv: Der er indtil nu konstateret en større skade, som er udbedret.

Der blev efterlyst mulighed for etablering af opbevaring af barnevogne m.v. i gården.
Sv: Muligheden herfor vil blive undersøgt.

Sp: Vil der være støvgener fra vinduesrenoveringen?
Sv: Nej, støv fra vinduerne vil ikke komme ind i lejlighederne. Det kan dog ikke undgås, at der kommer støvgener fra taget, når fx tagsten tilskæres.

Da diverse spørgsmål var blevet besvaret, takkede bestyrelsen Jesper Schat-Holm for hans deltagelse.

Ad 3 Bestyrelsen foreslår at revidere husordenen, jf. vedtægternes § 13.

Bestyrelsen valgte at trække forslaget tilbage grundet de fysiske rammer i musiklokalet og genfremsætte det på den ordinære generalforsamling, der afholdes den 18. april 2013.

Eventuelle kommentarer til det udsendte forslag modtages gerne på bestyrelsen@ingolf.dk.

Der blev udtrykt ønske om, at ændringerne blev markeret, så det fremgik, hvad ændringerne fik ud på.

Ad 4 Bestyrelsen ønsker at øge antallet af suppleanter til bestyrelsen.

Som suppleanter blev valgt:

3. suppleant: Maria Dawids, Bergthorasgade 32, 2. tv. (andel 114)
4. suppleant: Aksel Karlsson, Halfdansgade 35, 4. th., (andel 272)

Ad 5 Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes bestemmelser om venteliste, således at disse afskaffes.

Da der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens medlemmer, kunne forslaget kun foreløbigt behandles på denne generalforsamling.

Motivation for indstilling:
Der har gennem de seneste år været et kraftigt fald i foreningens eksterne ventelister, hvilket betyder, at foreningens udgifter ved at opretholde ventelisterne udgør ca. kr. 70.000,00. Samtidig sælges der meget få lejligheder via de eksterne ventelister. Udover, at administration af ventelisten koster foreningen penge, forlænger den også gennemførelsen af salget med ca. 14 dage, hver gang lejligheden skal tilbydes på ventelisten.

Emnet har været oppe på flere generalforsamlinger, og bestyrelsen har derfor valgt at stille forslaget nu.

Forslagets ordlyd er følgende:

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 14 ændres til den form, som er nævnt nedenfor, og vedtægternes § 21a (om fraflytterventeliste) udgår.

Bestyrelsens forslag til ny § 14: Overdragelse af andelen

§ 14, Stk. 1.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2.
Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje eller til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

b) De andelshavere, der har mulighed for at udvide deres lejlighed ved at sammenlægge med en ledig nabolejlighed, såfremt andelshaveren opfylder de på generalforsamlingen vedtagne kriterier. Ved nabolejligheden menes alle tilstødende lejligheder – både vertikalt og horisontalt. Generalforsamlingen vedtager nærmere kriterier for tildeling og ansvar i forbindelse med sammenlægning af lejligheder.

c) Andre andelshavere, der efter bestyrelsens anvisninger tilbydes en lejlighed. Anciennitet beregnes fra indflytningstidspunktet i den bolig, som andelshaveren har brugsret til, på det tidspunkt lejligheden tilbydes medlemmerne.

d) Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at tilbyde lejligheden til andelshaverne i henhold til stk. b) og c) inden seks uger fra det tidspunkt, hvor overdragelsessummen er opgjort og godkendt af den fraflyttende andelshaver, jf. §§ 15 og 16.

Administrator oplyste, at der indenfor de sidste 2 år var blevet solgt færre end 5 lejligheder via ventelisterne ud af de ca. 70-80 lejligheder, der var blevet solgt i foreningen.

Sp: Hvad hvis 2 beboere i henhold til pkt. c har samme anciennitet?
Sv: Så må der blive tale om højeste bud eller lodtrækning.

Der blev udtrykt bekymring for at afskaffe de eksterne ventelister, da de personer, der er skrevet op, har betalt gebyr herfor i mange år med forventning om på et tidspunkt at blive tilbudt en bolig. Dirigenten oplyste, at der i forslaget var lagt op til, at

de ca. 40 personer, der var skrevet op på de eksterne ventelister, mistede deres rettigheder.

Der blev ligeledes udtrykt bekymring for, at fortrinsretten til sammenlægning af lejligheder lå forud for fortrinsretten til at flytte internt i foreningen.

Efter en længere debat blev der opstillet følgende afstemningstema:

1) Lade pkt. b udgå af forslaget, således at sammenlægning af boliger IKKE har fortrinsret forud for intern flytning i foreningen.
   Hvis forslaget vedtages, stemmes om pkt. 3)

2) Bytte om på pkt. b og c i forslaget, således at intern flytning i foreningen har fortrinsret forud for sammenlægning af lejligheder.

3) Når beslutningen om afskaffelse af ventelisterne endeligt vedtages og gennemføres, gemmes de på det tidspunkt værende oplysninger på de eksterne ventelister, således at de kan genoptages på et senere tidspunkt, hvis ventelisterne genindføres.

Herefter blev forslagene sat til afstemning:

Pkt. 1 fik følgende stemmer:

For: 17 Imod: 15

Forslaget var herefter vedtaget.

Pkt. 2 udgik herefter

Pkt. 3 blev vedtaget med overvældende flertal.

Herefter blev bestyrelsens samlede forslag om at vedtægternes § 14 ændres jf. ovenfor og at vedtægternes § 21 a (om fraflytterventeliste) udgår sat til afstemning:

For: 33 Imod: 5 Blanke stemmer: 1

Forslaget er foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 flertal og kan endeligt vedtages på en senere generalforsamling.

Ad 6 – gårdudvalgets oplæg til renovering af gården.

Forslaget gik ud på, at der skulle gives mandat til bestyrelsen og gårdudvalget til at fortsætte planlægningen af gårdens renovering.

Det blev præciseret, at der ikke var tale om mandat til at gennemføre arbejder, men alene tale om et mandat til at udarbejde en foreløbig samlet plan for gårdrenovering og søge diverse tilskud og fonde.

Thomas gennemgik herefter gårdudvalgets forslag, og efter en længere debat blev der opstillet følgende punkter:

1) Gårdrenoveringen kan tidligst sættes i gang, når tagprojektet er afsluttet.
2) Der gives mandat fra generalforsamlingen til gårdudvalget og bestyrelsen til at søge tilskud fra fonde m.m.
3) Gårdudvalget fremlægger en samlet plan inkl. finansieringsmuligheder, som en senere generalforsamling kan tage stilling til.

Følgende blev herefter sat til afstemning:

I forlængelse af tagprojektet bemyndiges bestyrelsen / gårdudvalget til at fremlægge en plan for renovering af gården for en kommende generalforsamling.

Bestyrelsen / gårdudvalget bemyndiges til at indhente forhåndstilsagn om eksterne tilskud til delvis eller hel finansiering af renovering af gården.

Bestyrelsen / gårdudvalget bemyndiges til at indgå i dialog med nødvendige eksterne samarbejdspartnere.

Ovennævnte forslag blev vedtaget med overvældende flertal.

Ad 7 – forslag fra Joël Boukris om individuel opsætning af altaner.
Andelshaveren trak sit forslag tilbage og ønskede det behandlet på næste generalforsamling under den forudsætning, at bestyrelsen arbejdede videre med forslaget sammen med CEJ, således at der blev taget højde for faktorer som værdistigning af ejendommen m.v.

Dette blev godkendt af generalforsamlingen.

Da der herefter ikke var flere, der ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede generalforsamlingen for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.00.

Som dirigent, den / 2012:

_____
Dirigent Ole B. Nielsen

Som bestyrelse, den / 2012:

_____
Formand Andreas Jørgensen

_____
Mathias Høegsberg

_____
Thomas Roed-Thorsen

_____
Lisbeth Madsen

_____
Gitte Petersen

_____
Zeynel Palamutcu

_____
Karina Antvorskov