A/B Ingolf

Ordinær generalforsamling den 23. april 2007

Mandag den 23. april 2007, kl. 18.30 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling i Islands Brygges Kulturhus, Islands Brygge 18.

Dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Der deltog følgende eksterne rådgivere:

Advokat Erik Due fra advokatfirma Blindkilde, Jensen og Due. Revisor Geertje Engelholm fra revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S. Martin Yde, Rasmus Juul Nyholm og Hans Arne Christensen fra Administrationshuset.dk

Formand for A/B Ingolf, Thorkild Borup Nielsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Erik Due blev valgt som dirigent og Hans Arne Christensen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at ingen havde bemærkninger til indkaldelse og dagsorden, samt at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter. Dog indebar et enkelt forslag stillet af Lars Ravn-Larsen ændring af foreningens vedtægter, hvortil generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig.

Dirigenten kunne endvidere efter optælling oplyse at der var mødt 126 andelshavere incl. fuldmagter ud af 255 mulige.

2. Bestyrelsens beretning.

Thorkild Borup Nielsen fremlagde beretningen (vedhæftet).

Opslag vedr. tidsplan for vvs-projekt – bliver opslået i opgangene og sendt til alle.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Revisor Geertje Engelholm gennemgik regnskabet for 2006 med et års resultat på kr. 851.140 efter afdrag på kr. 1.439.952.

Vaskeriet er afskrevet fuldt ud i år.

Efter enkelte spørgsmål blev årsregnskabet herefter enstemmigt vedtaget.

Der er i februar 2007 foretaget en handelsværdivurdering. Vurderingen har betydet en stigning i værdiansættelse af ejendommen fra kr. 200.500.000 til kr. 288.860.000, hvilket er baggrunden for stigningen i den maksimale andelskrone. Værdiansættelsen for ejendommen er stadig lav i forhold til tilsvarende ejendomme.

I bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. 31,00 er der hensat kr. 17.704.040 til ikke værdiforbedrende vedligeholdelsesarbejder.

Fastsættelsen af andelskronen blev debatteret. Flere andelshavere mente at andelskronen var kommet for højt op, således blev der konkret stillet forslag om at fastholde andelskronen på sidste års niveau på kr. 20,00.

Bestyrelsens forslag til en andelskrone på kr. 31,00 blev først sat til afstemning, og blev vedtaget med klart flertal.

Andelskronen blev således fastsat til kr. 31,00 gældende indtil næste generalforsamling.

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

Geertje Engelholm fremlagde forslag til budget for 2007.

Budgettet indeholder en allerede realiseret stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2007.

Budgettet blev herefter vedtaget.

5. Forslag.

5.1 Bemyndigelse til låneomlægning (forslag fra bestyrelsen)

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i årets løb at foretage lånekonvertering af eksisterende prioritetslån og banklån samt i denne forbindelse at ændre løbetid.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.2. Regulering af boligafgift (forslag fra bestyrelsen)

Bemyndigelsen til bestyrelsen om at hæve boligafgiften med 2,5 % 1. januar 2008 for at lade foreningens indtægter følge den almindelige prisudvikling, bliver stadfæstet.

Forslaget blev vedtaget.

5.3 Sammenlægning af lejligheder med flere end to værelser (forslag fra bestyrelsen)

Det blev på den ekstraordinære generalforsamling 29. maj 2000 besluttet at ændre vedtægterne for at tillade sammenlægning af lejligheder. Generalforsamlingen vedtog nogle retningslinjer som forbød sammenlægning, hvis der derved blev skabt en lejlighed større end 130 m2 eller nedlagt en lejlighed med tre værelser. Bestyrelsen foreslår disse begrænsninger på sammenlægning ophævet.

En andelshaver i en treværelseslejlighed har i dag svært ved at få mere plads, mens andelshavere i toværelseslejligheder ofte har mulighed for at få en fireværelseslejlighed ved sammenlægning. Hvis begrænsningerne på sammenlægning ophæves, vil det give lige mulighed for begge andelshavere. De lejligheder som er attraktive boliger selv uden sammenlægning vil ikke blive solgt til sammenlægning: Når en lejlighed sættes til salg, så har intern flytning altid forrang i forhold til sammenlægning. Ophæves begrænsningen på maksimalt 130 m2 vil det blive muligt at udvide sammenlagte lejligheder på 5. sal ved en eventuel loftsudvidelse på 6. sal.

Sammenlægningerne skal opfylde Københavns Kommunes retningslinier.

For forslaget: 57
Imod forslaget: 50

Forslaget blev således vedtaget.

5.4 Opsætning af individuelle vand- og varmemålere (forslag fra bestyrelsen)

Bestyrelsen foreslår, at der opsættes individuelle vandmålere i tilknytning til hver lejlighed. Med individuelle vandmålere vil vandafregningen kunne blive mere retfærdigt fordelt i forhold til forbruget, og det samlede vandforbrug må kunne forventes at falde. Hvis vi gerne vil have vandmålere, er det en fordel hvis dette sker i forbindelse med rør-projektet.

Hvis projektet gennemføres i år kan der opnås tilskud fra kommunen.

Foreningen har allerede varmemålere på radiatorer. Varmemålerne skal imidlertid udskiftes indenfor ca. 1 år, hvis vi fortsat skal kunne afregne varme efter forbruget, idet batterierne i de nuværende målere har en begrænset levetid (ca. 10 år).

Bestyrelsen gjorde opmærksom på at der alene er tale om en bemyndigelse til bestyrelsen til at iværksætte projektet. Bestyrelsen vil efterfølgende tage stilling til et konkret projekt.

Efter en kort debat og afstemning blev bemyndigelsen givet til bestyrelsen

5.5 Forprojekt: Udskiftning af tag med mulighed for tagboliger og altaner (forslag fra bestyrelsen)

Bestyrelsen foreslår sammen med tag/altangruppen, at generalforsamlingen afsætter 375.000 kr til udarbejdelse af et forprojekt som skal klarlægge, hvordan taget kan udskiftes, samt om der kan etableres tagboliger, altaner, nye kælderrum, m.v.

Forslaget blev fremlagt af Rasmus Juul-Nyholm.

Foreningen står over for at skulle bruge ca. 20 mio. kr. på at udskifte tag samt diverse følgearbejder. Foreningen kan uden problemer låne disse penge og udføre arbejdet, men det vil betyde en øget udgift til lån på ca. 1,4 mio. kr. årligt, svarende til en andel af den nuværende boligafgift på ca. 14 %.

Samtidig har foreningen imidlertid ca. 1.500-1.900 kvm. loftareal, der kan indrettes til lejligheder ved sammenlægning med 5. sals lejlighederne.

Udbyttet ved at indrette nye lejligheder er dels, at foreningen kan få nogle engangsindtægter ved salget af loftet, men det primære udbytte kommer ved at man i al fremtid får flere beboede kvadratmeter der betaler boligafgift.

Værdien af de uudnyttede kvadratmeter på loftet kommer an på flere forhold som skal afklares i forprojektet, men det må forventes at foreningen vil få en øget indtægt på ca. 800.000 kr. pr. år, hvilket grundlæggende vil ændre foreningens økonomi i positiv retning. Dertil vil ejendommens samlede værdi stige idet det beboelige areal øges, hvilket giver en højere vurdering og dermed en højere andelskrone. Denne værdistigning overstiger langt udgiften ved at bygge de nye lejligheder.

I praksis foreslås der en model hvor de nye lejligheder bygges af foreningen og sælges til sammenlægning med 5. sals lejlighederne. Dette gøres for at foreningen kan sikre sig at etableringen af de nye lejligheder udføres efter foreningens kvalitetsnormer og så at arbejdet med det nye tag og lejlighederne kan håndteres som én samlet opgave.

Det forventes at lejlighederne leveres til andelshaveren som rårum. Det vil typisk kun være med gips, el- og varmeinstallationer og muligvis gulv. Resten kan andelshaveren selv lave.
Den nøjagtige udformning af lejlighederne afklares først som en del af forprojektet og i tæt dialog med 5. sals beboerne.

Når der opsættes stillads til tagarbejderne er det en god lejlighed til evt. at etablere altaner mod enten gade og/eller gården. Det foreslås at det tekniske forprojekt også skal undersøge mulige altanløsninger.

Det tekniske forprojekt skal udmunde i en konkret teknisk løsning og et projektbudget som kan danne grundlag for en vedtagelse af selve projektet på en kommende generalforsamling.

Efter spørgsmål fra generalforsamlingen kunne det oplyses at prisen for udarbejdelse af forprojektet er baseret på konkrete tilbud.

Der var i bilagsmaterialet til forslaget lagt op til, at beslutningen skulle omfatte stillingstagen til en række principielle forhold omkring etablering af tagboligerne. Forslaget som blev sat til afstemning omfattede dog alene bemyndigelse til at udarbejde et forprojekt omkring udskiftning af tag og etablering af tagboliger, altaner, nye kælderrum, m.v. inden for en budgetramme på kr. 375.000,00.

Forslaget blev vedtaget.

5.6 Rørprojekt (forslag fra Lars Ravn-Larsen)

Rørprojektet som blev vedtaget på sidste ordinære generalforsamling indebærer en standartløsning med rørføring under loftet. Forslagsstilleren ønskede at de enkelte lejligheder fik mulighed for individuelle løsninger.

Bestyrelsens modforslag: foreningen stopper rørføringen ved lejlighed for de andelshavere som ønsker en anden løsning, og det er så den enkelte andelshavers ansvar at trække egne rør. Besparelsen i pris fordeles mellem de implicerede.

Bestyrelsens ændringsforslag blev vedtaget med Lars Ravn-Larsens accept.

5.7 Forslag vedr. vurdering af forbedringer (forslag fra Lars Ravn-Larsen)

Forslag om at der nedsættes et vurderingsudvalg, som skal vurderer forbedringer i forbindelse med andelsoverdragelser i A/B Ingolf.

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget er en vedtægtsændring idet foreningens vedtægter § 16 allerede indeholder bestemmelser omkring vurdering af forbedringer. Generalforsamlingen er således ikke beslutningsdygtig

Det blev oplyst at der sammen med administrationshuset er udarbejdet nye retningslinier for vurdering af forbedringer.

Bestyrelsen vil på første bestyrelsesmøde tage emnet op til diskusion.

5.8 Etablering af arbejdsgruppe til udvikling af IngoVision (forslag fra Lars Ravn-Larsen)

Bestyrelsens holdning er at netværksgruppen har opgaven. Bestyrelsen stiller i sidste ende rammerne.

Interesserede opfordres til at henvende sig til Lars Ravn-Larsen

5.9 Etablering af nyt vaskeri (forslag fra Line Andersen)

Bestyrelsen undersøger mulighederne for nyt vaskeri

5.10 Etablering af eget el-udbyder (forslag fra Lars Helleskov)

Lars Ravn-Larsen og Lars Helleskov undersøger mulighederne.

6. Valg af bestyrelse

Lars Ravn-Larsen blev med valgt som formand.

Til bestyrelsen blev efter skriftlig afstemning valgt følgende:

Rasmus Hørmand-Pallesen, Charlotte Bauner, Mikkel Monberg og Troels V. Fristrup.

Som suppleanter til bestyrelsen (for 1 år) blev valgt følgende:

Anders Kokholm Christiansen, Babora Hansen, Peter Madsen og Lene Høyer

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand:		
Lars Ravn-Larsen	Halfsdansgade 31, 2. th.	2007-2008
Bestyrelsesmedlemmer:		
Rune Hahn Kristensen	Halfdansgade 33. 3. sal	2006-2008
Steffen Leth-Møller	Halfdansgade 19, 1. th.	2006-2008
Rasmus Hørmand-Pallesen	Bergthorasgade 24, 2. tv.	2007-2009
Charlotte Bauner	Halfdansgade 29, st. tv.	2007-2009
Mikkel Monberg	Halfdansgade 21, 2. th.	2007-2009
Troels V. Fristrup	Halfdansgade 23, 2.	2007-2008
Suppleanter:		
Anders Kokholm Christiansen	Berthorasgade 14, 3. tv.	2007-2008
Babora Hansen	Halfdansgade 21, 5. th	2007-2008
Peter Madsen	Leifsgade 14, 4. tv.	2007-2008
Lene Høyer	Bergthorasgade 22, st. tv.	2007-2008

8. Valg af administrator og revisor.

Administrationshuset.dk blev genvalg som administrator

Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

9. Eventuelt.

Ingen bemærkninger

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen

København d. maj 2007

31. Mai. 2007

Advokat Erik Due (dirigent)

Lars Ravn-Larsen (formand)

Rune Hahn Kristensen

Steffen Leth-Møller

Troels V. Fristrup

Rasmus Hørmand-Pallesen

Mikkel Monberg

Charlotte Bauner

Bestyrelsens beretning for 2006/2007

Her følger bestyrelsens beretning for det seneste år med de vigtigste begivenheder og beslutninger, samt et kort rids af de projekter, der er under udformning.

Samarbejdet med Administrationshuset
Det er helt afgørende for en Andelsboligforening, at den har et godt samarbejde med sit administrationsselskab. Sidste år nævnte jeg nogle indkøringsvanskeligheder, som vi arbejdede med. Det drejede sig blandt andet om proceduren omkring lejlighedshandlerne, hvor vi nu i fællesskab med Administrationshuset har lavet en ny procedure, der godt nok er noget mere langstrakt men samtidig også langt mere overskuelig.

Langt det meste vedrørende samarbejdet vil den "almindelige" beboer ikke komme i berøring med. Her tænker jeg både på det daglige samarbejde med bestyrelsen og med de forskellige grupper og udvalg, vi har i foreningen. I forhold til de sidstnævnte har der været nogle ting, der skulle sættes på plads omkring samarbejde og indbyrdes kommunikation. Det har vi arbejdet med hen ad vejen, og som det ser ud nu forløber samarbejdet på en god og konstruktiv måde på alle niveauer.

Som afgående formand, vil jeg gerne sige, at jeg har været glad for samarbejdet med Administrationshuset. Det skal ikke forstås på den måde, at alt bare er godt. Men jeg føler, at vi har en samarbejdsparter, der er til at tale med, og som A/B Ingolf også i fremtiden vil kunne skabe godt og konstruktive resultater med.

Vedligeholdelsesplanen
Malingen af hovedtrapperne skrider roligt fremad. Halfdansgade er færdig og i skrivende stund er Bergthorasgade 16 ved at blive malet. Planen er at blive næsten færdig med Bergthorasgade i år og derefter at gå videre med Leifs- og Isafjordsgade.

Varmecentralen, der blev udskiftet sidste år, har voldt os nogle problemer, fordi de nye vekslere var i uorden. De er blevet skiftet af flere omgange, og problemerne skulle være fuldstændig løst nu.

Sidste år nævnte vi muligheden for at etablere et nyt rum henover varmecentralen, men denne plan har vi opgivet, da det ville blive uforholdsmæssigt dyrt.

I gården er der blevet lavet barnevognsskuer i de sidste to hjørner. De er måske ikke voldsomt æstetiske, men vi har i bestyrelsen vurderet, at der var et reelt behov, og at det var den bedste måde at løse problemet på.

Lyskasserne i gården er blevet forsynet med riste, men vi har endnu ikke fået gennemført monteringen af låger ved trapperne ned til cykelkældrene.

En anden ting der snart vil blive gennemført er en ny legeplads der, hvor der i dag er en rundt græsplæne. Der er mange børnefamilier i Ingolf i dag, som har ønsket bedre muligheder for børnene, hvilket vi i bestyrelsen har ønsket at imødekomme på denne måde.

Vaskeriet
Vi har i løbet af året indgået en ny serviceaftale med Saniva i stedet for Elva, som vi tidligere havde. Det har dels betydet næsten en halvering af prisen og dels at mængden af reparationer er faldet markant.

Vaskeriets gæld er ved at være ude af verden, hvilket hænger fint sammen med at en udskiftning af maskinerne vil være relevant i løbet af et par år.

I den forbindelse vil det være relevant at undersøge muligheden for at lave et pengeløst vaskeri, samt om størrelsen og antallet af vaskemaskinerne er den rigtige.

Rørprojektet
Vi er kommet senere i gang med udførelsen af arbejdet, end vi oprindeligt havde planlagt.

Det skyldes først og fremmest licitations- og forhandlingsfasen, hvor vi i første omgang havde indledt forhandlinger med et andet firma end Q-Star. Dette firma sprang imidlertid fra aftalen i den 11 time, efter et langt forhandlingsforløb, hvor de havde forhalet kontraktforhandlingerne voldsomt.

Det var måske hele i uheld for A/B Ingolf, for både kontraktforhandlingerne med Q-Star og det hidtidige samarbejde under udførelsen af projektet, har været meget positiv.

Jeg er sikker på, at det også vil være tilfældet i projektets næste fast, når rørene i lejlighederne skal skiftes. Der vil givetvis opstå nogle små problemer og uenigheder undervejs, hvilket både bestyrelsen og vores samarbejdspartnere er meget opmærksomme på. Det er en ganske følsom ting at skulle ind i folks private hjem.

Men problemer er nu engang til for at blive løst, og det vil de blive i gensidig forståelse med de enkelte andelshavere..

Tagprojektet
Tagudskiftning og loftsudvidelse kommer under grundig behandling senere.

Efterhånden som vi i bestyrelsen og lofts- og altangruppen er kommet i gang med arbejdet, er det blevet mere og mere klart, at det er et projekt, der både økonomisk og med hensyn til det arbejde, der skal lægges i det, er langt mere omfattende end rørprojektet.

Men det er samtidig et projekt, der rummer store fordele, ikke bare for dem, der bor på 5. sal, der kan få direkte glæde af de ekstra kvadratmeter. Men for hele foreningen der på langt sigt vil få dels en bedre vedligeholdelsesstandart og dels en forbedret driftsøkonomi på grund af de øgede indtægter fra loftsarealet.

Netværksgruppen
Fra at være nærmest ikke eksisterende er netværksgruppen gået til at være noget nær hyperaktiv. Ingolf har fået en ny Intranetside, der bl.a. indeholder en række gode features som oversigt over maskinerne i vaskeriet og kalender for Golfen.

Hvis der på nuværende tidspunkt er nogen, der ikke har oprettet sig som bruger på den nye intranetside, vil bestyrelsen opfordre til, at man får det gjort. En lang række af de informationer, som man som andelshaver har brug for ligger her. En del af disse informationer mangler at blive opdateret, men det er en opgave, som bestyrelsen arbejder med.

Rent driftsmæssigt har nettet været noget ustabilt, hvilket skyldes at vores udbyder ikke har leveret den ønskede vare.

Vi er imidlertid ved at overgå til Bryggenet, så den problematik vil snart være ude af verden.

Ingovision
Det har for nyligt været nødvendigt at hæve priserne på tv-pakkerne, fordi der har været en række prisstigninger på de forskellige kanaler. Det har midlertidigt skabt et underskud, men de nye priser har løst problemet.

Beboerhotellet
De andelshavere, der har lejet Golfen i løbet af året, vil have bemærket, at der er ommøbleret. Det fremstår nu i meget flot stand, og vi vil fra bestyrelsens side opfordre alle til at være opmærksomme på muligheden for at leje det.

Musikfestival
Som alle nok har bemærket, så er mængden af arrangementer faldet markant. I 2006 blev der afholdt en jazzkoncert i gården.

Hvis der i fremtiden skal være lignende aktiviteter, kræver det, at der er nogle beboere, der vil tage hånd om det. Det behøver ikke nødvendigvis at være folk i bestyrelsen, da arbejdet her i sig selv kan være rigeligt krævende.

Hvis nogen har mod på at lave et stykke arbejde i den forbindelse, eller hvis man har en god ide så kontakt bestyrelsen.

Ingonyt
Et andet område, der måske kunne trænge til at komme noget op i gear, er vores beboerblad Ingonyt.

Det hører nærmest til ritualerne, at bestyrelsen lover, at det bliver bedre i det kommende år. Men jeg tror, at det kræver, at der stiller nogen op til bestyrelsen, der kan afse tid og ressourcer til det meget store arbejde det kræver at få bladet ud mere end en gang om året.

Kommunikation med bestyrelsen
For god ordens skyld vil jeg understrege, at bestyrelsens kontaktadresse er bestyrelsen@ingolf.dk . Det forum, der findes på hjemmesiden har ikke noget at gøre med bestyrelsen, så hvis man ønsker svar, gælder det om at henvende sig det rigtige sted.

Det gælder også om at henvende sig på den rigtige måde; I den tid, hvor jeg har været formand, har bestyrelsen modtaget flere anonyme henvendelser både i brev- og mailform. Den slags henvendelser kan bestyrelsen ikke bruge til noget som helst. Hvis man ønsker at bestyrelsen skal tage sig af en sag eller et problem, må man også være ærlig og stå ved, hvem man er.

I forhold til samarbejde vil jeg gerne gøre opmærksom på, at bestyrelsen faktisk er til for beboernes skyld – vi er selv beboere!

Det er imidlertid ikke det samme som, at alle kan få ret i deres ønsker eller krav, eller at alle er enige i de beslutninger vi træffer og ting vi gennemfører.

Det bliver vi i bestyrelsen nogle gange kritiseret for og nogle gange med rette.

Det er bestyrelsens opgave er at prøve på at træffe beslutninger på et objektivt og rimeligt grundlag, så der kommer konsekvens i beslutningerne. Det er ikke altid lige let, men jeg tror og håber, at det lykkes i langt de fleste tilfælde.

Nu hvor der ikke er nogen kandidat, der har ytret ønske om at stille op til formandsposten, vil jeg opfordre alle andelshavere til at overveje, hvad de kan bidrage med i forhold til foreningens arbejde.

Det kræver en portion arbejde at sidde i bestyrelsen, det kan være både hårdt og krævende, men det kan også være både spændende og udfordrende.

Det gælder ikke mindst nu, hvor A/B Ingolf står overfor nogle spændende udfordringer, som kræver beboernes deltagelse at kunne løse bedst muligt.