



A/B Ingolf

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2014

Mandag den 24. november 2014 kl. 19.00 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i A/B Ingolf i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 66 andelsboliger, heraf 9 ved fuldmagt, ud af i alt 268.

Herudover var mødt 4 arkitekter fra Deve Arkitekter og Urland samt juridisk konsulent Karsten Gerlif og ejendomsadministrator Louise Holmen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Præsentation af Gårdprojekt A/B Ingolf ved Urland og Deve.

Bestyrelsen indstiller i prioriteret rækkefølge, at:

2.A. Der gives mandat til, at bestyrelsen kan indgå aftale med arkitekter, rådgivere og andre nødvendige samarbejdspartnere om renovering af gården med en budgetramme på 4,5 mio. kr. inkl. moms oveni Basispakkens budgetramme på 2 mio. kr. inkl. moms.

Den samlede budgetramme på 6,5 mio. kr. inkl. moms dækker pakkerne Basispakke + Forbedringspakke "Super", som beskrevet i indkaldelsen.

De samlede udgifter på 6,5 mio. kr. inkl. moms foreslås afholdt af foreningens likviditet. Det betyder, at projektet ikke vil medføre en ændring i hverken boligafgiften eller andelskronen.

2.B. Der gives mandat til, at bestyrelsen kan indgå aftale med arkitekter, rådgivere og andre nødvendige samarbejdspartnere om renovering af gården med en budgetramme på 2,5 mio. kr. inkl. moms oveni Basispakkens budgetramme på 2 mio. kr. inkl. moms.

Den samlede budgetramme på 4,5 mio. kr. inkl. moms dækker pakkerne Basispakke + Forbedringspakke "Light", som beskrevet i indkaldelsen.

De samlede udgifter på 4,5 mio. kr. inkl. moms foreslås afholdt af foreningens likviditet. Det betyder, at projektet ikke vil medføre en ændring i hverken boligafgiften eller andelskronen.

Formand Karina Antvorskov præsenterede panelet, bød på bestyrelsens vegne forsamlingen velkommen og gik derefter over til behandling af dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Juridisk konsulent Karsten Gerlif fra CEJ Ejendomsadministration blev valgt som dirigent, og ejendomsadministrator Louise Holmen blev valgt som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt beslutningsdygtig i henhold til de på dagsordenen nævnte punkter.

Præsentation ved Urland og Deve Arkitekter:

Christian Achermann fra Urland præsenterede de øvrige arkitekter:

Michelle Nielsen og Christian Overgaard fra Urland og Jacob Bredahl fra Deve Arkitekter.

Christian Achermann gjorde opmærksom på den folder, som lå på bordene med illustrationer og beskrivelse af projektet.

Om selve processen kunne Christian Achermann oplyse, at forløbet startede før sommerferien, og at den første workshop blev afholdt i august. Her blev foreningens praktiske forhold som skrald og cykler drøftet.

Den næste workshop omhandlede indholdet i gården, plantegningen, og hvilke muligheder for aktivitet og liv, som man kunne skabe i gården. Christian Achermann oplyste, at de mange forslag og bidrag, som beboerne kom med, var taget med i planlægningen af projektet. Det havde betydet meget for bestyrelsen og arkitekterne, at beboerne var en del af processen. Arkitekterne havde lyttet til ideerne, men det havde været en udfordring at gøre alle glade.

Christian Achermann forklarede, at der i starten blev arbejdet med en anden løsning for skraldet. Arkitekterne arbejdede længe med muligheden for skraldesug, og man opvejede fordele og ulemper. Det havde også været undersøgt, hvorvidt man kunne udnytte og inddrage kælderrum i gårdprojektet, men her kunne det hurtigt konstateres, at det blev for teknisk svært at inddrage rummene.

Christian Achermann fortalte om plantegningen, og om hvordan gården var delt op i zoner. Zoner med meget aktivitet og andre zoner, hvor der er mere stille. I enderne af gården er der mere aktivitet, da man her har valgt at placere de praktiske løsninger som skralderum, cykler mm. Christian Achermann oplyste, at opdelingen havde været vigtig. På den måde er der givet plads til mere rum i midten af gården, hvor der skal stå 2 pavilloner.

Jacob Bredahl fortalte om temaerne i gården. Først om fællesrummet omkring grillen. Han kunne oplyse, at det havde været et stort ønske fra flere beboere, at der skulle etableres et fælles køkken. For at skabe en synergieffekt var man kommet frem til en løsning med 2 pavilloner. Den ene skulle danne rammen om et fælles ude køkken, og den anden skulle være en form for opholdsrum eller flexrum med en børnehule, så der er plads til leg i nærheden af forældrene, der laver mad.

Jacob Bredahl fortalte om udfordringen med det lille gårdrum og den begrænset mængde af sol, der kommer ned. For at undgå at begrænse udsyn og sollys i stuetagelejlighederne, havde man valgt at nedsænke området med pavillonerne. Dermed var der også givet niveaufri adgang til kælderrum. Imellem de to pavilloner er der mulighed for, at man kan opsætte en overdækning. Med nedgravningen har man tænkt på gården som et landskab, og der er også arbejdet på en naturlig ventilation. Arkitekterne foreslår, at taget bliver lavet af et grøntbelagt sedumtag. Jacob Bredahl mente, at det var en god løsning, så det er smukt og grønt at kigge ned på for dem, der bor i de øverste lejligheder. Rundt om pavillonerne vil der blive lavet fire terrasser, hvor man kan spise sammen.

Michelle Nielsen fra Urland fortalte om terrasserne, som kommer til at ligge langs kanterne. De kommer til at ligge i niveau. Det betyder, at man ved større arrangementer har mulighed for at udvide arealet.

Michelle Nielsen fortalte samtidig om stillezonerne, hvor der var mulighed for ophold og leg. Hun oplyste, at man havde arbejdet med træmøbler og plantekasser. Her omkring er der bænke og bede kombineret med træer. Der er lagt vægt på, at det skal fremstå frodigt og grønt samtidig med, at der lægges op til leg på teaterscenen og bakkehøjen.

Jacob Bredahl Deve oplyste, at flere andre ideer skulle gentænkes, da man havde droppet løsningen med skraldesug. Man var kommet frem til en løsning, hvor de nuværende skralderum bliver erstattet af skraldepavilloner med grønt tag, så de indgår som en del af landskabet.

Der er flest solskinstimer i den vestlige del af gården, og her vil der derfor blive lavet en solterrasse. Med hensyn til lyset, kunne Jacob oplyse, at det er meningen, at det er pavillonerne og beplantningen, som skal lyse gården op. Skraldepavillonen er i dag meget åben, og den vil fremover blive lukket med transparent glas, så man ikke kan se skraldet. Samtidig kan skraldepavillonen lyse gården op. Målet er, at skralderummet skal fremstå som en lanterne, og den skal være sanseligt og flot at kigge ned på.

I den centrale del af gården, kunne Michelle Nielsen oplyse, at der ville blive bygget et værksted med arbejdsborde, der bliver nedsænket i niveau. Værkstedet skal fremstå som det aktive rum i midten af gården. Værkstedet vil blive omgrænset af et åbent, lyst areal, så det bliver mere indbydende at komme ind i gården. Michelle Nielsen oplyste endvidere, at beplantningen var tænkt som en skovbund, idet der er meget skygge i gården. Der er ikke mulighed for græs. I plantekasserne på terrasserne kan man selv dyrke forskellige ting, og det er op til beboerne, hvor meget der skal gøres. Kasserne kan lukkes med låg i de perioder, hvor beboerne ikke har så meget fokus på beplantning.

Christian Achermann fortalte om leddene i processen. Han nævnte, at detaljer om de enkelte elementer og myndighedsgodkendelsen ville komme senere i processen. Der er stadig mulighed for ændringer, men udgangspunktet er modellen "Super". Det er denne model, som er blevet fremlagt på generalforsamlingen. Vælger man "Light-modellen", vil man vurdere, hvilke elementer der skal tages fra og dermed skære projektet ned iht. den pose penge, der følger med projektet. I "Basis-modellen" er der kun lagt op til det nødvendige og praktiske som skralderum, cykler, ramper mm.

Spørgsmål og svar:

En andelshavere var utilfreds med processen og mente, at der burde have været 3 forskellige forslag; en Basis, en Light og en Super.

Mathias Høgsberg fra bestyrelsen kunne oplyse, at de tre modeller er fremsat således, at hvis der ikke stemmes for "Super" eller "Light-modellen", ville Basismodellen blive gennemført. Basismodellen består af nødvendige reparationer og vedligeholdelse som blandt andet omfatter forbedring af skraldesituationen og forbedring af nedkørsel til cykelkældre. Dette er efter flere års opfordring fra beboerne.

En andelshaver spurgte, om der var tænkt på regn og klimaforandringer ved nedsænkning af niveauet i gården. Arkitekterne svarede hertil, at man leder vandet væk fra facaderne og ned i afløb, det er tænkt med i planen og ikke et problem i denne ejendom.

En andelshaver spurgte til tidshorizonten for udførelse af arbejdet, og til de gener det ville give beboerne. Hertil svarede Christian Achermann, at man regner med at gå i gang, når frosten er væk, og at man påtænker, at være færdig inden sæsonen er afsluttet. Dermed skal man regne med at arbejdet pågår i

en hel sæson. Der er stadig nogle ukendte elementer som terræn, kloak og lignende, som er nødvendigt at tage højde for, og som muligvis kan rykke til planen.

En andelshaver spurgte til de forskellige pakker og hvilke ændringer det var muligt at lave. Mathias Høegsberg svarede hertil, at forslaget, som det var fremlagt, er rammen for projektet. Projektet er lavet efter et overslag over, hvad tingene koster. Der vil komme en workshop eller to mere, hvor man som beboer, kan være med til at bestemme nogle af detaljerne.

En andelshaver spurgte til forskellen af forbedring af ramperne til kældrene ved valg af de forskellige pakker. Christian Achermann kunne oplyse, at man ved valg af basispakken kun vil reparere de eksisterende ramper, hvor man ved valg af superpakken vil gøre ramperne ekstra brede med skinner. For så vidt angår legepladsen, vil man ved superpakken kunne vælge en anden belægning i form af eksempelvis kunstgræs eller gummi. Den mulighed er der ikke plads til i basispakken.

En andelshavere udtrykte bekymring for støjen ved skralderummene. Jacob Bredahl fortalte, at man har støjen med i betragtning, og at det indgår som en vigtig del af projektet.

En andelshaver spurgte til tidrammen for projektet og om der var forskel på tidsrammen ved valg af de forskellige pakker. Hertil svarede Christian Achermann, at tidsrammen nok er den samme, det det primære med at få styr på brønde, osv. som er en ukendt faktor.

En andelshaver spurgte om arkitekterne havde et bud på priser ved udgravning. Jacob Bredahl nævnte, at priserne kommer an på omfanget af nedgravningerne, men at det er dem, der er de dyre elementer i projektet. Det nedgravede rum med de 2 pavilloner kommer til at koste omkring en million kroner. Værkstedet bliver billigere, men her skal laves afløb, og installationer til vand og el. Men det bliver ikke en større udgift i forhold til kældertrapperne. Han vil tro det koster ca. 150-200.000 kr. Kældertrappen koster omkring 100.000 kr.

En beboer spurgte om man ved de kommende workshops igen skulle stemme om indretning mv. Karina Antvorskov svarede, at der ikke vil blive stemt om detaljerne, men at det er meningen, at folk skal høres i det omfang at det vil give mening i projektet. Christian Achermann tilføjede, at beboerne kunne have indflydelse på, hvilke elementer legepladsen skulle bestå af. Dette område er åbent til forslag for, hvad der skal være i stedet for siddemøbler.

Michelle Nielsen tilføjede, at der var lagt op til en anden form for leg med plantekasser, terrasser og bænke. Dette er noget andet end det man ser andre steder i området, som er præget af mere traditionelle legepladser.

En andelshaver spurgte, om arkitekterne havde prøvet at lave noget tilsvarende et andet sted. Jacob Bredahl svarede, at de ikke havde arbejdet med så smal en gård tidligere, og at nedsænkning af niveau er også var et nyt område. Der havde været ingeniører med i projektet, som har sagt god for nedsænkningen.

Christian Achermann tilføjede, at kloakken i forvejen ligger i et dybere niveau og nedsænkningen derfor er en mulighed i netop denne gård uden at der er behov for ændring af kloaksystemet.

En andelshaver udtrykte bekymring for den meget smalle gård, samtidig med, at man nu ligger op til at gården giver et bedre fælles rum, som skal benyttes mere og dermed giver mere støj. Han mente, at det var vigtigt, at bestyrelsen og arkitekterne havde støjniveauet med i betragtning, når man eksempelvis

vælger stilen på legepladsen. Hvor meget leg vil vi invitere til, sagde han. Han håbede, at man gik op i at finde en balance, som tilgodeser alle.

En anden andelshavere mente også, at det var et problem med udekøkkenet som samler beboerne og dermed giver mere støj. Christian Achermann svarede hertil, at man var opmærksom på støjgener, og at det derfor også var tiltænkt, at pavillonerne skulle kunne lukkes. Michelle Nielsen sagde ligeledes, at køkkenet ikke var tænkt som en slags selskabslokale, men mere som hverdagsbrug.

Flere af andelshaverne takkede bestyrelsen og arkitekterne for det fine arbejde, og de mente, at det var et godt oplæg trods de mange hensyn og meninger, som andelshaverne har.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at færdes oven på tagene til skralderummene, og om der var tænkt på udluftning og lugt. Jacob fortalte, at tagene var lavet af sedum, et let opbygget tag med beplantning af mos og blomster. Derfor kan taget ikke betrædes. Samtidig har arkitekterne også tænkt på de lejligheder, der ligger tæt ved tagene, så de ikke bliver generet af, at man kan kigge ind til dem. Som udgangspunkt er skralderummene åbne, men ruden kan laves i profilglas med mellemrum, men det vil også give mere støj. Det vil derfor blive en afvejning på at finde den optimale løsning, hvad angår både støj og udluftning.

En andelshaver spurgte, om der ikke var mulighed for at spise, da der ikke var borde og stole med i planen. Jacob Bredahl fortalte, at der på de forskellige terrasser bliver mulighed for at opstille havemøbler. Møblerne kan klappes sammen og man havde tænkt på at lave opbevaring i rummene ved kældertrapperne. Så der bliver mulighed for at stille det op, som man har lyst til.

En andelshaver var bekymret for grillområdet, som ligger lige ud for hans vindue og at der i projektet lægges op til, at der kan holdes fest netop der. Mathias Høegsberg forklarede, at det ikke var ment som et sted, hvor der skal holdes fest hver weekend, men at foreningens sommerfest kunne holdes her. Michelle Nielsen tilføjede, at det var meningen, at man breder sig i gården og spiser, hvor man har lyst. Det er samtidig op til foreningen at sætte regler for brugen af gården.

En andelshaver spurgte til vedligeholdelsen af gården. Hertil svarede Christian Achermann, at beplantningen, terrasserne og plantekasserne skal vedligeholdes. Men her kan man indgå en aftale med en gartner eller vicevært om den del. Man kan ligge et låg hen over plantekasserne, hvis ikke der er nogle beboere der i en periode vil stå for pasning af blomster og lignende. Man kan selv bestemme niveauet.

En andelshaver udtrykte tilfredshed med de tidligere workshops, hvor man havde mulighed for, som beboer, at blive hørt. Men han spurgte også hvad der kan ændres på ved afholdelse af flere workshops. Mathias sagde, at tekniske og økonomiske udfordringer kan ændre på planen, men ud over det er det detaljer og de mindre beslutninger, man kan have indflydelse på. Men rammen er fast.

En andelshaver mente, at processen var gået meget stærkt, og at man fra bestyrelsens side havde været meget ensidig mod en super pakke. Han havde ikke fået svar på, hvad en mindre pakke bestod af. Karina Antvorskov fortalte, at det var svært at synliggøre, hvad pengene konkret går til i de forskellige pakker. Det er først senere i processen man ved, hvad der er råd til og hvad man må skære fra. Michelle Nielsen tilføjede, at der vilje er taget udgangspunkt i den store pakke. Hvis foreningen kun vælger basispakken eller lightpakken, kan man ud fra den pille de ting ud, der ikke er råd til og beholde de ting, som har stor betydning.

En andelshaver mente, at det var forvirrende, at der skulle endnu flere workshops til at beslutte flere detaljer om gården. I så fald, mente han, at det var nødvendigt med endnu et møde med en ny afstemning. Mathias Høegsberg sagde, at projektet ikke kan blive mere detaljeret, før man har en idé om, hvor mange penge der kan bruges. Karina Antvorskov tilføjede, at flere afstemninger kunne skabe flere problemer. Der bliver ikke ændret på rammen, men man er interesseret i at inddrage beboerne i planen, så alle vinkler kan blive belyst, men det er ikke ensbetydende med, at der kan ændres på planens hovedstruktur.

Jacob Bredahl forklarede, at man kunne se af procesdiagrammet, at processen er ret omfattende og jo flere led der tilføjes, jo flere ressourcer og jo dyrere bliver det. Jacob mente, at det var vigtigt, at man lukker nogle døre, så man kan komme videre i processen.

Dirigenten Karsten Gerlif konstaterede, at projektet er, som det er fremlagt på generalforsamlingen, og det er det andelshaverne skal tage stilling til. Der kan komme økonomiske og tekniske udfordringer som kan ændre planen.

Jacob Bredahl tilføjede, at det kunne være valg af materialer, mindre elementer og lignende, som det vil være mulighed for at ændre på.

En andelshaver sagde, at hun havde fulgt processen omkring mulighederne for opbevaring af skrald. Først var man gået fra skralderum i gården til mulighed for skraldesug, og nu er planen igen at have skraldeskure i gården, på grund af de tekniske udfordringer. Hun oplyste, at hun boede lige ude foran et skralderum, og pointerede vigtigheden i, at man inkluderer de beboere, der bor tæt ved skralderummene, når man skal tage stilling til, hvordan de skal fungere og se ud. Eksempelvis kan det være en god idé at placerer glascontaineren udenfor gården i stedet for inde i gården.

En andelshaver mente, at det var vigtigt med en styregruppe omkring projektet, så beboerne ved, hvem de skal henvende sig til, og at man sikrer, at beboerne bliver hørt. Eksempelvis den samme konstellation som ved tagprojekt. Matias Høegsberg oplyste, at dette bestemt var planen.

En andelshaver spurgte til implementering af kælderrummene i projektet og spurgte til lydisolering og de udfordringer, der ville være med det.

Christian Achermann oplyste, at kælderrummet ikke kan benyttes som opholdsrum, da højden ikke er til det. Muligheden er undersøgt. I stedet vil rummene blive brugt til opbevaring som knytter sig til de øvrige rum i gården.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til gårdrenoveringen, besluttede bestyrelsen at holde en kort pause for bagefter at gå direkte til afstemning.

Matias Høegsberg oplyste, at foreningen havde modtaget 100.000 kr. fra en pulje til forsøg med genanvendelse og affaldshåndtering. Der er indgivet et forslag kaldet "Ønskebrønden", som er en kombination af genbrug og værksted.

Efter pausen præciserede formanden Karina Antvorskov de tre modeller, hvoraf de to sættes til afstemning, med den mest vidtgående som første afstemning. Hun oplyste, at hvis Super-modellen vedtages, ville der ikke skulle afstemmes om mere. Vedtages Super-modellen ikke, skal forslag 2.B. "light-modellen" til afstemning. Er der heller ikke flertal for den, bliver basismodellen valgt.

Karina Antvorskov oplyste, at basismodellen indeholdt ting, der skal laves. Det er problemer med cykel-parkering, trapperne, skader i belægningen efter tagprojektet samt underlaget ved legeplads. Denne pakke skal der ikke stemmes om, da den vil blive igangsat, hvis ikke der stemmes for enten Super-modellen eller Light-modellen.

Super-modellen er den mest vidtgående og også den, der stemmes om først. Det er den løsning, der er blevet præsenteret af arkitekterne til en samlet byggesum af 6,5 mio. kr.

Light modellen er basismodellen tillagt 2,5 mio. kr. Det er ikke den helt store løsning, men der kan tages nogle af de rigtig gode ting fra supermodellen, som foreningen ligger vægt på. Der vil ikke være plads til nedgravning og de helt dyre poster, men der vi alligevel kunne blive lavet nogle gode tiltag i gården.

Dirigenten fortalte, at forslaget kunne vedtages ved simplet flertal, og herefter satte han bestyrelsens indstilling, forslag 2.A., til afstemning.


Dirigenten kunne konstatere at forslag 2.A. blev vedtaget med 41 stemmer for.

Efterfølgende kunne bestyrelsen konstatere, at 2 af fuldmagterne var ugyldige, idet de var givet til et bestyrelsesmedlem, som allerede havde en fuldmagt. Forslaget blev derfor vedtaget med 39 stemmer for.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.15.

Dato: 19/1 2014

Som dirigent:



Karsten Gerlif

I bestyrelsen:



Formand, Karina Antvorskov



Johan Troels Lorentzen

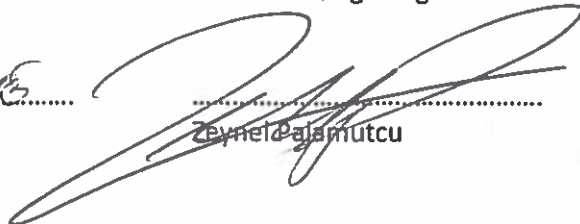
Mathias Høgsberg Petersen



Aksel Karlsson



Maria Dawids



Zeynel Pala Mutcu



Thomas Roed-Thorsen