

28. april 2016

A/B Ingolf - Forslag til behandling på generalforsamling

På vegne af bestyrelsen fremsender jeg her forslag til behandling på foreningens generalforsamling tirsdag den 3. maj 2016 kl. 18.30.

Forslag, der behandles under dagsordenens punkt 7:

- E) Forslag om fremleje i kortere perioder, jf. vedlagte bilag 1.**
Andelshaver Mads Espersen stiller i samarbejde med bestyrelsen forslag om, at en andelshaver i en prøveperiode fra 04.05.2016 til 01.06.2018 må fremleje sin andel i kortere tidsperioder (forstået som maksimalt fire sammenhængende uger og maksimalt otte uger i alt pr. kalenderår).
- F) Forslag om nedsættelse af et altanudvalg, samt budget til udvikling af projekt for franske altaner mod gaden, jf. vedlagte bilag 2.**
- fra Marie Okkels Halfdansgade 33, 2., og Kirstine Iversen og Morten Olesen Halfdansgade 33, 3.
- G) Forslag om ændring af vedtægtens § 21 vedrørende samlivsophævelse, jf. vedlagte bilag 3.**
- fra Joël C. Boukris, Halfdansgade 31, 5. tv.
- H) Forslag fra Lars Ravn-Larsen, jf. vedlagte bilag 4.**
1. Forslag vedrørende færdiggørelse af fællesareal efter sammenlægning
2. Forslag til at lave en lille cykelrep./vaskestation
3. Forslag til at gennemgå og rette Ingolf.dk dokumenter

Med venlig hilsen

Louise Holmen
Ejendomsadministrator
Direkte tlf.nr. 33 70 77 81
Email: lho@cej.dk

AB Ingolf

Forslag til generalforsamlingen d. 3. maj

Forslag

Forslag om fremleje i kortere tidsperioder:

Andelshaver Mads Espersen stiller i samarbejde med bestyrelsen forslag om, at en andelshaver i en prøveperiode fra 04.05.2016 til 01.06.2018 må fremleje sin andel i kortere tidsperioder (forstået som maksimalt fire sammenhængende uger og maksimalt otte uger i alt pr. kalenderår).

Fremlejetageren skal overholde foreningens vedtægter samt husorden. Andelshaveren er ansvarlig for at fremlejetageren overholder foreningens regler, ligesom andelshaveren hæfter for eventuelle skader på ejendommen eller lejligheden.

Foreningen informeres om fremlejeperioden samt fremlejetagerens navn.

Bestyrelsen kan afbryde prøveperioden ved en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, hvis der skulle opstå uforudsete problemstillinger, som det vil være u hensigtsmæssigt at fortsætte med.

Begrundelse

Bestyrelsen har tilbage i 2010 vedtaget et sæt retningslinjer for fremleje/udlån af lejligheder i AB Ingolf (se bilag 1 fra hjemmesiden). Disse retningslinjer beskriver imidlertid ikke muligheder og begrænsninger i forbindelse med midlertidigt udlån/fremleje eksempelvis ifbm. ferie (feriefremleje). Flere beboere har på foreningens Facebook-side givet udtryk for, at feriefremleje befinder sig i en gråzone. Det er naturligvis ikke en holdbar situation, at andelshaverne ikke med sikkerhed ved, om denne type feriefremleje sker med foreningens accept.

Der er sket meget siden 2010, og deleøkonomi har været og er fortsat i hastig vækst. Det er blevet populært at indkvartere sig i private lejligheder, og indtægten fra denne form for midlertidig udleje giver udlejerne et tiltrængt tilskud til dækning af ferieomkostninger. Samtidig sikres det, at lejligheder ikke står unødigt tomme i perioder, hvor beboerne er bortrejst. Rent lovgivningsmæssigt er der ingen hindring ifht. denne form for ferieudlejning, og eksempelvis KAB har truffet beslutning om at tillade dette. Det samme har en lang række andelsboligforeninger, eksempelvis Postfunktionærernes Andels-Boligforening.

Set i det lys foreslås det, at generalforsamlingen træffer beslutning om at tillade feriefremleje i begrænset omfang – i første omgang i en prøveperiode frem til den ordinære generalforsamling i 2018. Andelshaver står naturligvis stadig til ansvar overfor foreningen som ved almindelig fremleje.

Forud for den ordinære generalforsamling 2018 evaluerer bestyrelsen forsøget og indstiller til generalforsamlingen i 2018, hvordan de fremtidige regler på området bør være.

BILAG (fra hjemmesiden)

Retningslinjer for fremleje/udlån af lejlighed

A/B Ingolfs vedtægter har bestemmelser om fremleje i vedtægternes § 12. Bestyrelsen har den 5. august 2010 vedtaget følgende procedure for fremleje.

Hvis du/I ønsker at fremleje din/jeres lejlighed eller enkelte værelser, skal der være en gyldig fremlejegrund. Og fremleje kan normalt kun godkendes, hvis der er tale om fremleje i maksimalt to år. Regler om fremleje står i lejelovens § 70, som fx kan findes på www.retsinfo.dk. Eksempler på gyldige fremlejegrunde er:

- Midlertidigt fravær der skyldes sygdom
- Forretningsrejse
- Studieophold
- Midlertidig forflyttelse

Bestyrelsen skal formelt godkende ethvert fremleje. I praksis er det administrator, der behandler en ansøgning om fremleje.

Det vil sige, at når du/I ønsker at fremleje en del af eller hele lejligheden, sender du/I en ansøgning til administrator. Ansøgningen skal være skriftlig (brev eller e-mail). Ansøgningen skal minimum bestå af:

- Oplysning om hvorfor du/I midlertidigt ikke kan bo i lejligheden.
- Et udkast til en lejekontrakt mellem andelshaveren og fremlejer.
- Dokumentation for årsagen til det midlertidige fravær, fx ved kopi af en aftale om studieophold el. lign.
- Hvis der er tale om fremleje af hele lejligheden, skal kontrakten være tidsbegrænset for at kunne blive godkendt.

Som udkast til kontrakt kan fx bruges standardiseret lejekontrakt "Typeformular A, 8. udgave" autoriseret af By- og Boligministeriet. Denne kan findes på internettet eller biblioteket.

Administrator behandler ansøgningen og meddeler andelshaveren (og bestyrelsen) resultatet af behandlingen. Da der godt kan gå 2-3 uger med at behandle en ansøgning om fremleje, opfordres der til at sende ansøgningen i så god tid som muligt.

Generalforsamlingen den 30. marts 2009 har desuden præciseret, at det ikke er tilladt at fremleje en lejlighed, der er sat til salg.

Du/I er altid velkommen til at kontakte administrator for yderligere vejledning.



Franske altaner mod gaden

24.04.2016

Forslag om nedsættelse af altanudvalg, samt budget til udvikling af projekt for franske altaner mod gaden.

Begrundelse

Med baggrund i foreningens spørgeskemaundersøgelser og afstemningen på GF 2014, hvor der blev stemt for muligheden for opsætning af franske altaner mod gaden, ønskes det at skabe mulighed for at udarbejde et projektforslag med en prissætning af en løsning.

Det ønskes at få udarbejdet projektforslag for opsætning af franske altaner på karnapper på Halfdansgade og Bergthorasgade på hhv. 1., 2. og 3. sal samt opsætning på facaden i Leifsgade og Isafjordsgade på hhv. 1., 2., 3. og 4. sal.

Ønsket om opsætning af franske altaner begrundes i et ønske om et forbedret lysindfald i lejlighederne.

Status

For at vise effekten på lysindfaldet ved opsætning af franske altaner, er der udarbejdet visualiseringer af de forbedrede lysindfald set indefra, på udvalgte steder og tidspunkter. Disse er vedhæftet samt lagt online på vismo.dk/ingolf med yderligere info og inspiration.

Der er taget en første kontakt til Københavns Kommune, hvor den umiddelbare tilbagemelding på projektet er positiv.

For at kunne komme en afklaring af mulighederne nærmere, er det nødvendigt at få udarbejdet et konkret tegningsmateriale, som kommunen kan tage nærmere stilling til.

Det er vigtigt at understrege, at der ikke bliver givet endeligt svar på projektet fra kommunens side, før der indsendes en specifik ansøgning om opsætning af franske altaner.

Med udarbejdelsen af et projektforslag med tilhørende anlægsøkonomi, er det ønsket at afklare, hvem der ønsker at investere i en fransk altan med henblik på at indgive en samlet ansøgning til kommunen.

Det er kun bygningsejer - dvs. foreningen (repræsenteret ved bestyrelsen), der kan ansøge om byggetilladelse til opsætning af franske altaner.

Der har været kontakt til foreningens rådgivende arkitekter og ingeniører. Norconsult rådgivende ingeniører, der i øjeblikket udarbejder forslag til renoveringsmetode for karnaphjørnerne, har givet udtryk for, at der ikke umiddelbart er noget teknisk problem



ved opsættelse af franske altaner, så længe hjørnesøjlen i karnapperne bliver istandsat, hvilket der allerede er projekteret med i foreningens vedligeholdelsesplan.

Forslag

Der stilles forslag om nedsættelse af et altanudvalg, der får stillet et budget på i alt 50.000 kr. til rådighed til indkøb af rådgivning til projektudarbejdelse for franske altaner mod gaden.

I dette budget er indeholdt arkitekt- og ingeniørrådgivning til skitsering af løsningsforslag, granskning af forslag i forhold til konstruktion samt prissætning af løsning.

STUDIER AF ÆNDRET LYSINDFALD VED OPSÆTNING AF FRANSKE ALTANER

BERGTHORASGADE

Nedenstående er computergenererede billeder af en lejlighed i Bergthoragade med og uden fransk altan mod gaden. Billederne er lyssat med et computerberegnet solindfald svarende til de nedenstående datoer og klokkeslet. Billeder med og uden fransk altan er lavet med samme indstillinger for solindfald, og er dermed direkte sammenlignelige. Det gør sig ikke så godt på print, så for en bedre direkte sammenligning se www.vismo.dk/ingolf på en skærm.

21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



21. december kl. 12



STUDIER AF ÆNDRET LYSINDFALD VED OPSÆTNING AF FRANSKE ALTANER

HALFDANSGADE

Nedenstående er computergenererede billeder af en lejlighed i Halfdansgade med og uden fransk altan mod gaden. Billederne er lyssat med et computerberegnet solindfald svarende til de nedenstående datoer og klokkeslet. Billeder med og uden fransk altan er lavet med samme indstillinger for solindfald, og er dermed direkte sammenlignelige. Det gør sig ikke så godt på print, så for en bedre direkte sammenligning se www.vismo.dk/ingolf på en skærm.

21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



21. december kl. 12



Forslag E) Forslag om ændring af vedtægtens § 21 vedrørende samlivsophævelse

Har i klammer [] indsat en ændring i stk. 3 og tilføjet stk. 4 under paragraf 21. – mærket med fed skrift.

Samlivsophævelse § 21

Stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 **[og stk. 4]** finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren

[Stk. 4 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, hvor en eller begge parter tilflytter en ny bolig i andelsforeningen bevares den hidtil optjente anciennitet, således at andelshaverens anciennitet beregnes fra indflytningstidspunktet i den bolig, som andelshaveren eller andelshaverne under deres samliv har haft brugsret til.]

Argument: Når ægtefæller eller samlevende i andelsforeningen af og til vælger at gå fra hinanden, så er det ofte mest hensigtsmæssigt, at det sker relativt hurtigt. Endvidere vil det med fælles børn være meget hensigtsmæssigt, at parterne forbliver tæt på hinanden rent geografisk. Det er derfor ofte oplagt at f.eks. den ene part søger en anden andel i foreningen. Måske blot den første og den bedste selvom den ikke er optimal ift. den nye familiesituation. Det vil derfor være ret hensigtsmæssigt, at den fraflyttende part kan beholde sin anciennitet og flytte til en mere permanent løsning når denne forefindes. Endvidere betyder det, at den fraflyttende part ikke forfordes ift. den part der evt måtte vælge eller have mulighed for at blive boende.

Fra: Joël C. Boukris, Halfdansgade 31, 5. tv.

Forslag H) - fra Lars Ravn-Larsen, Halfdansgade 31, 2. sal.

1). Færdiggørelse af fællesareal efter sammenlægning

Emnet var også oppe sidste år (2015) med en vedtagelse som der ikke ser ud til at sket - Opgang bagtrappen Half 31 st. tv (sammenlagt Half 29 st. th) mangler stadig færdiggørelse jeg ved ikke om der stadig mangler andre steder i ejendommen.

Se referat 765-Ingolf-referat-GF-280415.pdf Punkt 6C - Jeg kan desværre ikke kopier tekst fra referat.

Hvad er der sket? Og hvorfor er en GF beslutning ikke foretaget?

Så samme forslag som sidste år lad os få færdiggjort vores fællesarealer som andelshaveren burde være pålagt.

NB Referatet fra sidste år er ikke helt retvisende da der bl.a. står hoveddøre der står ej heller at det nu er 3. år denne sag er taget op på GF uden noget er sket.

2). Forslag til at lave en lille cykel rep/vaske station som dem der hænger på nogle tankstationer - en simpel (metal) plade med 2 "horn" hvor cyklen kan hænges op i en god arbejdsøjde - samt et vandudtag/slange

3). Forslag om at gennemgå Ingolf.dk dokumenter og rette så ingen GF referater o.l- vigtige dokumenter ikke er ulæselige, se f.eks. referater fra 2000 ser også ud til at der mangler indkaldelser til GFer og da referaterne er skrevet med henvisninger til disse er referater ikke brugbare.