

A/B UGLEBORGEN

Henrik Rungs Gade 2-6 & Jesper Brochmandsgade 15 - 2200 Kbh. N

Referat af A/B Ugleborgens ordinære generalforsamling

Onsdag d. 20. januar 2011 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ugleborgen. Generalforsamlingen afholdtes i Hellig Kors Kirke.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand
6. Forslag til afstemning
 - Altaner
 - Konvertering af lån
 - Udlejning af ledig andel
 - Ændring af vedtægter
7. Godkendelse af driftsbudget og eventuel ændring af boligafgiften
8. Valg til bestyrelsen
9. Eventuelt

Til stede var: 21 andelshavere, heraf 6 repræsenteret ved fuldmagt, ud af i alt 30 andelshavere. Fra DATEA A/S deltog Dennis Rene Sørensen og Bjørn Haremst.

1). Valg af dirigent:

Som dirigent valgtes Dennis Rene Sørensen.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed i alle henseender. Der var ingen indvendinger herimod.

2) Valg af referent:

Som referent valgtes Dennis Rene Sørensen.

3) Bestyrelsens Beretning:

Tine Bork fremlagde beretningen for året 2009/2010.

- Det har generelt været svært at sælge lejligheder til fuld pris, hvorfor flere sælgere har valgt at give afslag i salgspriserne. Foreningens tilbageværende lejelejlighed I JBG 15, 1.th. som iht. vedtægterne skal konverteres til andelslejlighed er derfor heller ikke blevet solgt endnu.

A/B UGLEBORGEN

Henrik Rungs Gade 2-6 & Jesper Brochmandsgade 15 - 2200 Kbh. N

- Den nedfaldne sne har i årets løb medført oversvømmelse i kældrene, samt skader på bilerne grundet snefald fra foreningens tage.

- Der har været afholdt en arbejdsweekend i løbet af året.

- Der er endnu ikke blevet udarbejdet nogen vedligeholdelsesplan og energimærkning for foreningen, men disse forventes udarbejdet i starten af 2011.

Efter spørgsmål og kommentarer til beretningen, blev den herefter taget til efterretning.

4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi:

Dennis Rene Sørensen gennemgik regnskabet for år 2009/2010.

Det blev kommenteret at årets positive resultat på kr. 209.629,00 i høj grad skyldes besparelser på vedligeholdelseskontoen.

Derudover var der ingen umiddelbare kommentarer eller spørgsmål til regnskabet hvorefter dette blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev andelsværdiberegningen gennemgået. Generalforsamlingen vedtog enstemmigt en andelskrone magen til år 2008/2009 på 67,80 selv om foreningen i år kunne opnå en maksimal andelskrone på kr. 68,37.

5) Vedligeholdelse:

Tine Bork fremlagde punktet vedligeholdelse for året 2009/2010.

Vaskekælderen trænger til en reovering, og der skal laves en del vvs-arbejde i kælderen på bl.a. varmeanlægget. Disse arbejder vil dog først blive lavet når der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan for foreningen.

Der er ikke lagt dræn rundt om ejendommen, hvilket ellers kan forhindre at eventuelle oversvømmelser i kælderen for fremtiden finder sted. Da det er dyrt at nedlægge dræn, vil bestyrelsen afvente udarbejdelse af vedligeholdelsesplan inden der tages stilling til dette.

Igen i år blev det diskuteret, at trykket på det kolde vand mange steder er meget lavt.

6) Forslag til afstemning:

6.1. Bestyrelsen har stillet følgende forslag omkring opsætning af altaner.

6.1.1. Skal det tillades at opsætte altaner?

Forslaget kunne kun vedtages med mindst 2/3 stemmer for forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 4 stemmer imod, 1 blank stemme og 16 stemmer for.

A/B UGLEBØRGEN

Henrik Rungs Gade 2-6 & Jesper Brochmandsgade 15 - 2200 Kbh. N

6.1.2. Finansiering af altanprojekt.

- A)** Bestyrelsen bemyndiges til at optage et realkreditlån med et maksimalt låneprovenu på kr. 2.171.000,- De andelshavere der får etableret altan betaler herefter et særforbedrings tillæg svarende til ydelsen på et 30-årigt kontantlån, hvilket svarer til ca. 850 kr pr altan jf. vedlagte budget. Bestyrelsen bemyndiges herudover til at vælge endelig lånetype og form. Foreningen ejer altanerne og har derfor vedligeholdelses- og udskiftnings pligten.
- B)** Interesserede andelshavere finansierer selv deres altaner ved selv at optage lån i banken eller fremskaffer på anden vis selv beløbet. Andelshaverne indbetaler beløbet forlods til foreningen. Såfremt projektet bliver dyrere end først budgetteret grundet uforudsete omkostninger, der kan henføres til altanprojektet vil dette blive opkrævet hos de andelshavere der deltager i projektet.

Generalforsamlingen skulle med simpelt flertal enten stemme for forslag A eller forslag B.

Forslag A blev vedtaget med 7 stemmer for, imod 1 stemme for forslag B. Der var 13 blanke stemmer.

Efterfølgende kom det via håndsoprækning til udtryk at kun 6-7 af de fremmødte andelshavere var interesserede i at få altan. Bestyrelsen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at bestyrelsen ikke vil stå med altanprojektet alene, men at de andelshavere som ønsker altan også skal tage initiativ til igangsættelsen af projektet.

6.2. Lånekonvertering

6.2.1. Bestyrelsen bemyndiges til konvertering af eksisterende lån frem til næste ordinære generalforsamling, såfremt dette måtte medføre en besparelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, dog med den ændring at de eksisterende lån kun kan konverteres til andre fastforrentede lån.

6.2.2. Bestyrelsen foreslår at § 23.2 vedrørende faste dagsordenpunkter på ordinære generalforsamlinger ændres således at nyt fast pkt. 9 på dagsordenen bliver

”9. Bemyndigelse af bestyrelse til lånekonvertering og låneoptagelse”

Eksisterende ”pkt. 9. Eventuelt” – ændres som konsekvens til pkt. 10 på dagsordenen

Forslaget blev enstemmigt vedtaget dog med nedenstående begrænsning:

”9. Bemyndigelse af bestyrelse til lånekonvertering og låneoptagelse til andre fastforrentede lån”

A/B UGLEBORGEN

Henrik Rungs Gade 2-6 & Jesper Brochmandsgade 15 - 2200 Kbh. N

6.3. Udlejning af ledig andel

6.3.1. Dispensation til bestyrelsen til at kunne udleje Jesper Brochmands Gade 15, 1 th. for maksimalt en toårig periode, hvorefter vedtægternes § 3, stk. 4. atter træder i kraft.

Forslaget blev godkendt med enstemmigt flertal.

6.3.2. Bestyrelsen bemyndiges til evt. med hjælp fra ejendomsmægler at sælge andelen til mindst den halve maksimale andelsværdi, såfremt den ikke kan sælges til højere pris.

Da forslag 6.3.1. blev vedtaget valgte bestyrelsen at trække forslag 6.3.2. tilbage, hvorfor dette ikke blev sat til afstemning.

6.4. Ændringer af vedtægterne

A/B Ugleborgens vedtægter opdateres med de paragrafændringer som ABF anbefaler i januar 2010, dog med de undtagelser som DATEA A/S ikke finder passende for A/B Ugleborgen.

§ 3

ABF's forslag til tilføjelse af en ny § 3, stk. 2

§ 3, stk. 2 ændres til:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 1 år fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 1 år fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15."

DATEA's kommentar til ABF's forslag til ny § 3, stk. 2:

Foreningen bør nøje overveje, om foreningen ønsker at fravige bopælskravet og dermed give ufyldstgjorte panthavere mulighed for at overtage en andel på en tvangsauktion.

Ændringen beror på en sag, der blev indbragt for Østre Landsret sidste år, hvor en af DATEA administreret forening nægtede at godkende et selskab som køber på en tvangsauktion under henvisning til, at selskabet pr. definition ikke kunne opfylde bopælskravet i foreningens vedtægter. Landsretten stadfæstede, at foreningen var berettiget til at nægte godkendelsen af selskabet som andelshaver!

DATEA har oplevet en stor usikkerhed i finansverden på grund af kendelsen, men har dog ingen konkrete erfaringer med, at banker ikke vil give andelshavere lån, som følge af den manglende mulighed for at overtage andelen. Det kan dog ikke udelukkes, at nogle banker har denne politik, eller at det kan forringe lånevilkårene for andelshaverne. Hvis foreningen har erfaring hermed eller en forventning om denne udvikling og samtidig ønsker at modvirke denne, bør foreningen gennemføre ændringen.

Konsekvensændringer i eksisterende vedtægter som følge af vedtagelse af §3, stk.2 som ovenfor:

A/B UGLEBORGEN

Henrik Rungs Gade 2-6 & Jesper Brochmandsgade 15 - 2200 Kbh. N

Tidligere § 3, stk. 2 ændres til § 3, stk. 3.

Tidligere § 3, stk. 3 ændres til § 3, stk. 4.

Tidligere § 3, stk. 4 ændres til § 3, stk. 5.

§ 6

I § 6 foreslår ABF kun foretaget ændringer i stk. 3. Bestemmelsen er ordlydsmæssigt ændret i forhold til den tidligere § 6, stk. 3, men den primære ændring er, at der indsættes gebyrmulighed ved udfyldelse af adkomsterklæring omhandlende retsforfølgning, vurdering af forbedringer, notering af transport mv.

Tidligere § 6, stk. 3, ændres til nedenstående § 6, stk. 3.

"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer, notering af transport m.v.."

§ 13.

I § 13 foreslår ABF indsat et nyt stk. 5 i bestemmelsen.

Tidligere § 13 tilføjes nedenstående § 13, stk. 5.

"Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løse. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14."

§ 14.

ABF foreslår tidligere § 14, stk. 1, litra A, ændres til nedenstående § 14, stk. 1, litra A. Det er blot de to sidste sætninger i bestemmelsen som er nye.

"Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular."

A/B UGLEBORGEN

Henrik Rungs Gade 2-6 & Jesper Brochmandsgade 15 - 2200 Kbh. N

§ 15.

ABF foreslår at § 15, stk. 2, ændres til nedenstående § 15, stk. 2.

"Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller –auktion."

ABF foreslår at første del af § 15, stk. 3 ændres til nedenstående § 15, stk. 3.

"Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen."

ABF foreslår at anden del af § 15, stk. 3 ændres til nedenstående § 15, stk. 4.

"Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver."

ABF foreslår at § 15, stk. 4 ændres til nedenstående § 15, stk. 5.

"Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen."

DATEA foreslår at det sidste punktum i ovenstående slettes, så ændringen kun bliver:

"Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende."

ABF foreslår at § 15, stk. 5 ændres til nedenstående § 15, stk. 6.

"Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan komme med manglindsigelse i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelse vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal 4/4 gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer."

ABF/DATEA foreslår § 15, stk. 6 ændres til nedenstående § 15, stk. 7.

"Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 21 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen."

A/B UGLEBORGEN

Henrik Rungs Gade 2-6 & Jesper Brochmandsgade 15 - 2200 Kbh. N

§ 19

I § 19 er der kun ændret i stk. 3. I denne bestemmelse er det blot henvisningerne i stk. 3 som ændres fra § 15, stk. 3-6 til § 15, stk. 3-7.

Tidligere § 19, stk. 3, ændres til nedenstående § 19, stk. 3.

Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.”

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Vedlagt fremsendes et opdateret sæt vedtægter.

7) Godkendelse af driftsbudget og eventuel ændring af boligafgiften

Driftsbudgettet for år 2010 blev gennemgået af Dennis Rene Sørensen.

Budgettet indeholdt ikke en stigning i boligafgiften, og man budgetterede med et overskud på kr. 182.810,00.

Der var efter gennemgang af budgettet ikke nogle spørgsmål, hvorfor budgettet efterfølgende blev enstemmigt vedtaget.

8) Valg til bestyrelse

Formand Tine Bork var på valg og blev enstemmigt genvalgt. Hun fortsætter derfor som formand for en to-årig periode.

Til bestyrelsen genopstillede Thilde Bech Bruun og Malene Hegevald. Disse blev enstemmigt valgt.

Som suppleanter genopstillede Kirsten Nissen og Line Høybye Hansen ligeledes. Disse blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen Sammensætter sig herefter således:

Tine Bork, Formand

På valg i 2013

Søren Grosen, bestyrelsesmedlem

På valg i 2012

Carina Martini, bestyrelsesmedlem

På valg i 2012

A/B UGLEBORGEN

Henrik Rungs Gade 2-6 & Jesper Brochmandsgade 15 - 2200 Kbh. N

Thilde Bech Bruun, bestyrelsesmedlem

På valg i 2013

Malene Hegewald, bestyrelsesmedlem

På valg i 2013

Som suppleanter:

Line Høybye Hansen, suppleant

På valg i 2012

Kirsten Nissen, suppleant

På valg i 2012

9) Eventuelt

Der var ikke noget til Eventuelt hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl 21:15.

9. februar 2011

Thilde

Gr Bp Line

Thilde Bruun

Kirsten Rigmor Jessen