

Referat af generalforsamling i Andelsforeningen Ugleborg den 30. januar 2012

1. Valg af dirigent

Lonny Petersen, A/ B Ugleborgens administrator hos Datea, blev valgt til dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet, samt beslutningsdygtig idet 17 andelshavere var repræsenteret, heraf 5 ved skriftlige fuldmagter.

2. Valg af referent

Søren Blinkenberg Grosen blev valgt til referent.

3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand, Tine Bork, aflagde beretning på bestyrelsens vegne.

Vi har haft to alvorlige oversvømmelser i kælderetagen. Senest den 2. juli 2011, hvor vandstanden i kælderen var på godt en meter. Der opstod skader på vaskemaskine og tørretumbler, døre i kælderen skulle repareres. Skaderne blev dækket af vores forsikringsselskab, der dog efterfølgende varslede en stigning på 110% i den årlige forsikringspræmie. Vores forsikringsmægler har indhentet tilbud fra tre andre selskaber, uden et godt resultat, men fik til sidst forhandlet stigningen hos det nuværende forsikringsselskab ned til 45%.

Foreningen har fået nyt trappevaskerfirma, og oplever man dårlig rengøring, så skal man henvende sig til Kirsten HRG 4, 1. tv. Desuden har foreningen ansat en beboer til at skifte pærer i ejendommen.

Vanen tro har foreningen i forsommeren afholdt en arbejdslørdag med oprydning og hovedrengøring.

Ejendommen har fået udarbejdet en energimærkning. Ejendommen er blevet vurderet samlet til C ud af A-G på skalaen, hvor A er bedst. Der var ikke mange forslag til forbedringer der kunne give besparelser i energiforbruget med en tilbagebetalingstid på under 20 år, men brug af sparepærer vil dog blive implementeret så vidt muligt.

Foreningens eksisterende to realkreditlån (5 % rente, med knap 22 års restløbetid) er opsagt med udgangen af januar måned. Der optages i stedet et samlet lån på 3 % og med 20 års restløbetid. Udover at vi sparer to år, betyder det en besparelse på ca. 50.000 kr. årligt til en samlet nutidsværdi på 1,3 million hen over de tyve år. Besparelsen skal indtil videre først og fremmest bruges på vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Optagelse af nye lån vil ikke have nogen mærkbar påvirkning af andelskronen.

Foreningens sidste tilbageværende lejelejlighed er iht. beslutning på sidste generalforsamling blevet udlejet for en periode på to år, da man ikke har kunnet finde sælger den som andel til fuld pris. Det er planen at lejligheden skal sælges som andel efter de to år, såfremt der kan findes en køber der vil købe til en pris der er fordelagtig for foreningen.

4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Både årsregnskab og andelskrone (67,8) blev enstemmigt godkendt/vedtaget.

I forbindelse med gennemgang af pkt. 7 blev det enstemmigt vedtaget, at overskuddet i årsregnskabet for 2011 blev ændret til at være en hensættelse på vedligeholdelsesposten i budgettet for 2012.

5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuel modernisering, herunder fællesarbejde

Der er i årets løb udført en række mindre vedligeholdelsesarbejder. Det er ikke et udtryk for at der ikke er mere at vedligeholde, men snarere at vi har sparet lidt sammen til nogle større opgaver i det kommende år:

- Udskiftning af vandrør og faldstammer i HRG 4. Det indhentede tilbud lyder på 700.000 kr., hvilket bestyrelsen vil arbejde videre på, da det lyder urimeligt højt, når man gennemgår de enkelte punkter i overslaget.
- Muligvis etablering af dræn rundt om ejendommen for at sikre, at murværket i kælderen kan komme af med fugten.

I det kommende år skal der iht. tidligere generalforsamlingsbeslutninger etableres altaner for de andelshavere, som er interesseret.

Der blev præsenteret et nyt tilbud fra Altan.dk fordelt på 5 scenarier for antallet af altaner (mellem 8 og 28 altaner). Desuden er der indhentet overslag over omkostninger på realkreditlån, og derefter udarbejdet materiale på hvad etablering af altaner forventes at skulle koste. Det kan naturligvis ikke blive endelig priser endnu. Der er runddelt materiale og det forventes at vi om en uge ved præcist hvor mange og hvilke altaner der skal etableres, og derefter kan indgå endelig aftale. Altanprojektet vil så starte hurtigst muligt derefter og forhåbentlig kan vi nå at få dem på plads inden sommeren er ovre. Den del af monteringen, der kræver adgang til den enkelte lejlighed forventes at vare ½ dag pr. lejlighed, så det vil være muligt at påbegynde projektet når som helst på året.

Morten oplyste, at han har fundet ud af, at der er andre leverandører af altaner, der er væsentligt billigere. Op til 60% besparelse. Morten blev bedt om at indlevere materiale herom til altanudvalget. Morten vil også gerne have en altan på sin stuelejlighed. Det vil i givet fald blive i ca. 180 cm højde ud til gården. Altanudvalget vil i det videre arbejde være i dialog med andelshaverne i stuelejlighederne om deres muligheder, såfremt de ønsker etablering af altan.

Ved generalforsamlingen var der indgået 12 bindende tilslutninger, og 8 havde takket nej. Der arrangeres et altanmøde efter generalforsamlingen, hvor man kan få afklaret mulighed for ekstraydelser og stille spørgsmål om etableringen.

6. Indkomne forslag

Der er stillet forslag om, at man fremover kan have hund. Forslagsstilleren, Nadja, præciserede på mødet, at man fremover skulle kunne have en hund af mindre størrelse. Det blev drøftet, om det rent teknisk krævede en vedtægtsændring eller blot en ændring af foreningens husorden. Herefter blev der stemt:

2 stemte for, 1 stemte blank, og 14 stemte imod. Forslaget blev forkastet.

7. Godkendelse af driftsbudget og eventuel ændring af boligafgiften

Driftsbudgettet for 2012 ender i et underskud på kr. 6.600. Men heri ligger forhøjelse af vedligeholdelsesposten. Ydermere vil lånomlægningsen forøge foreningens råderum med cirka kr. 50.000 årligt. Jfr. Pkt. 4 blev indtægten i årsregnskabet for 2011 til en hensættelse på vedligeholdelsesposten i budgettet for 2012.

Med denne ændring blev driftsbudgettet enstemmigt godkendt.

Faldstammer, vandrør, varmerør i HRG 4 og dræning rundt om ejendommen ligger forude som større poster på vedligeholdelsesbudgettet.

Morten efterlyste en vedligeholdelsesplan for bygningen. Bestyrelsen er i gang med at finde et firma, der kan udarbejde den.

8. Valg til bestyrelsen

Ved årets generalforsamling var følgende medlemmer og suppleanter i bestyrelsen på valg:

Bestyrelsesmedlemmer:

- Søren Blinkenberg Grosen, genopstillede
- Carina Martini, genopstillede ikke
- Thilde Bech Bruun, genopstillede ikke (trådte ud af bestyrelsen fra en post, der ellers først var på valg i 2013)

Bestyrelsessuppleanter:

- Line Hansen, genopstillede
- Kirsten Rigmor Nissen, genopstillede alene til bestyrelsessuppleant

Den nye bestyrelse består af følgende:

- Tine Bork (på valg i 2013)
- Søren Blinkenberg Grosen (på valg i 2014)
- Malene Hegewald (på valg i 2013)
- Line Hansen (på valg i 2014)
- Lasse Nilausen (på valg i 2013)

Bestyrelsessuppleanter:

- Kirsten Rigmor Nissen (på valg i 2013)
- Anders Pedersen (på valg i 2013)

Generalforsamlingen udpegede herefter enstemmigt Tine Bork som formand for bestyrelsen.


9. Eventuelt

Nadja efterlyste en bedre tone og opførsel blandt andelshaverne. Konkret drejer det sig om, at der er blevet kommunikeret negativt på skemaet i vaskekælderen fra en anonym beboer, og at der er blevet

hængt sedler med en lidt truende ordlyd op i opgangene fra en beboer, som har fået stjålet nogle hjul til sine racercykler.

Tine Bork opfordrede til, at man husker at lukke vinduer på trapper om aftenen. Morten opfordrede i forlængelse heraf til, at der sættes tremmer op for disse vinduer, så børn ikke risikerer at falde ud.

Søren Jensen lovede at indhente tilbud på opsætning af lamper til gadedørene.

20/3 2012
 SØREN GROEN