

## Referat generalforsamling januar 2019 i A/B Ugleborgen

### 1. Valg af dirigent

Ena (Newtec) valgt.

16 andele repræsenteret. Generalforsamling er dermed beslutningsdygtig.

Ena orienterer om afvigelse i indkaldelse (forkert dato og tidspunkt fra administrators side). Generalforsamling accepterer at generelforsamlingen kan godkendes.

### 2. Valg af referent

Susanne Ingemann.

### 3. Bestyrelsens beretning

Arbejdet i bestyrelsen har i år båret præg af flere små og store vedligeholdelsesprojekter samt det nye altanprojekt.

Efter sidste generalforsamling kom relativt mange nye ind i bestyrelsen og vi fik ny formand. Der er derfor brugt noget tid i bestyrelsen på at få fordelt ansvarsområder og finde sig til rette i de opgaver, der har fulgt med disse. Generelt oplever bestyrelsen selv, at det er gået godt.

Siden juni har fire i bestyrelsen fået børn, men har fortsat været fuldt aktive i bestyrelsesarbejdet.

**Salg af andele:** I 2018 blev der solgt to andele, som begge blev solgt til børn af andelshavere. Nu i år (2019) er der allerede to igangværende salg. Værd at nævne er, at vi siden vores vedtægtsændring i december 2017 har sikret, at ingen lejligheder sælges med ulovlige el- og/eller VVS-installationer.

**Ventelisten:** Ventelisten er efter hensigten blevet brugt ved eksterne overdragelser siden den blev indført i slutningen af 2016. Der er nu omkring 30 personer indskrevet, hvoraf over halvdelen kom på i 2017. Da listen nåede en sådan størrelse, at den kalkulerede ventetid for nyoptagede blev meget lang, begyndte vi at gøre opmærksom på dette, inden folk betalte. I 2018 blev 8 personer skrevet på listen. Alle er klar over betingelserne og kan til enhver tid få deres nummer på listen oplyst.

Vi anser vores administration af ventelisten som i overensstemmelse med ABFs anbefalinger (fra oktober 2018): Der bør være en venteliste, og folk på listen skal vide hvad de kan forvente. Derudover bør administrationsgebyret være rimeligt, Med et gebyr på 250kr årligt, vurderer bestyrelsen, at vi efterlever dette.

**Nyt rengøringsfirma, Aamann & Wulff:** Vi har skiftet rengøringsfirma. I bestyrelsen er vi umiddelbart tilfredse med dette skifte. Vi oplever en bedre kommunikation, og at de er både professionelle og kundeorienterede. Hvis man oplever problemer med rengøringen, må man meget gerne melde det til bestyrelsen, så vi kan gå videre med det til firmaet.

Aftalen med dem er, at de gør rent på fortrapperne hver uge. Bagtrapperne tages hver anden uge, mens vaskekælderens rengøres hver måned. Desuden vaskes vinduer fire gange årligt. Det skal hertil siges, at der kun rengøres på ryddede fællesarealer.

**Arbejdsdagen 2018:** Deltagelsen var rigtig god, som vi har oplevet det de senere år. 22 ud af 32 andele var repræsenteret. Der var 32 personer til stede ved arbejdsdagen og 27 til spisning. Det er værd at nævne, at de to øvrige foreninger havde lignende arbejdsdage den dag, men trods forsøg herpå ikke rigtig kunne stable et fælles aften-arrangement på benene. Bestyrelsen er rigtig glade for den store opbakning, vi kan mønstre i vores forening.

Vi nåede det meste af det, vi gerne ville og gentager succesen til næste år.

**Individuel vandafledning:** Er nu sat i værk (01/07-2019). Fuldt implementeret fra start 2019. Første opgørelse/vandregnskab danner basis for a conto. Administrator oplyser at a conto betaling kan tilrettes ved henvendelse til administrator.

Bestyrelsens beretning er taget til efterretning.

#### 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Årsregnskab godkendt.

Bestyrelsen anbefaler at bibeholde andelskronen på nuværende niveau dvs. en andelskrone på 75,00.

Bestyrelsens anbefaling godkendes af generalforsamlingen.

Der er spørgsmål til, hvornår ny offentlig vurdering foreligger. Oprindeligt var det sat til 2019, men denne dato er nu udsat.

#### 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuel modernisering

**Varmecentralen:** Efter vedvarende problemer med at få alle lejligheder varmet op i foreningen – og samtidig problemer med for høj returvarme – besluttede bestyrelsen at få udbedret problemet indenfor rammerne af det nuværende system. Dette brugte vi en del penge på i 2018. Anlægget er nu udbedret således, at det giver varme til alle uden støjgener, og samtidig giver en lavere returvarme. Vi burde nu have det bedst mulige system man kan få med et et-strengt varmesystem.

**Tjek af fejlmeldte radiatorer:** Vi bad i efteråret alle andelshavere melde tilbage til bestyrelsen, hvis de oplevede problemer med radiatorer. Der var en del fejlmeddelelser, som nu er fikset. Der viste sig småfejl flere steder, men ingen store udbedringer var nødvendig. Omkostningerne har derfor været rimelige for denne opgave.

**Skimmelsvamp på loftet:** Der blev opdaget skimmelsvamp på et af loftrumene. Ved eftersyn vurderes det at skyldes problemer med manglende udluftningskanaler. Vi får dette udbedret, og har fået vores ejendomsservice til at vaske loftrummet ned.

**Parknet:** I maj 2018 blev parknet idriftsat: Foreningens første fælles internetopkobling. Der har været enkelte meldinger om udfald på forbindelsen undervejs, men generelt er det indtrykket, at fungerer, som det skal.

**Kloak:** Der er tidligere ved tv-inspektion konstateret to rørbrud. Alder og ejerskab er blevet undersøgt, og der er tale om gamle rør, der tilhører os. Rørbruddene kræver ikke akut reparation, men vi arbejder på at få det i orden. Vores forsikring vil dække nogen af omkostningerne hertil. Det kommer nok til at medføre, at cykelkælderen delvis skal ryddes samt kræve noget gravearbejde udfor HRG 2.

**Altanprojekt:** Der er 9 lejligheder, der skal have altan med det nye projekt. Vi har haft udfordringer med, at Københavns Kommune har fået nye regler på området, som gør, at to af altanerne bliver mindre end det først ansøgte. Vi har forsøgt at få dispensation hos kommunen men uden held.

Pt. er projektet godkendt hos kommunen, og der er ved at blive lavet tekniske beregninger, som også skal godkendes hos kommunen. Vi håber på, at opsætning kan påbegyndes til slut forår/start sommer. Der er optaget byggekredit, som vil blive konverteret til et reelt byggelån, når projektet står færdigt.

**1-års gennemgang af byfornyelsesprojektet:** Fandt sted i efteråret. Der blev fundet mindre fejl, som er blevet udbedret af entreprenøren.

**Matrikelsammenlægning:** Matrikelsammenlægningen er nu en realitet og foreningen består nu officielt af én bygning. Da sammenlægningen blev i gangsat som et resultat af, at altan.dk havde overset et krav fra kommunen om opsætning af sideskærme på altanerne i matrikelskellet, har altan.dk indvilliget i at betale halvdelen af omkostningerne for sammenlægningen, hvilket de har gjort.

**I forhold til kommende vedligeholdelsesarbejder har bestyrelsen følgende til overvejelse for 2019:**

- Maling af for- og bagtrapper
- Renovering af vaskekælder
- Opsætning af lys ved for- og bagdøre
- Altanprojekt færdiggøres
- Kloakprojekt færdiggøres

Kommentar om vaskekælder. Et-års gennemgang har afsløret, at vaskekælderen fortsat har for høj fugtighed i væggede til, at der kan renoveres (i nuværende lokaler).

En andelshaver foreslår at det diskuteres i gårdlaug, om der kunne laves en fælles vaskekælder/kældre i gården. Dette bringes op i gårdlauget.

## **6. Indkomne forslag**

### **a. Vedtægtsændring vedr. digital kommunikation**

Foreløbigt vedtaget, da der skal være 22 (kvalificeret flertal for godkendelse af vedtægtsændringer) tilstedeværende for fuld vedtaget.

Ekstraordinær generalforsamling påkrævet for endelig godkendelse.

## **7. Godkendelse af driftsbudget**

Budget er godkendt.

Spørgsmål fra andelshaver omkring posten til vedligeholdelse på 1,3 mio, og hvorvidt denne skal benyttes i 2019. Bestyrelsen svarer, at posten ikke nødvendigvis benyttes i 2019, men det har været et ønske at synliggøre i budgettet, hvilken pulje penge, der var øremærket til forbedringsprojekter.

## 8. Valg til bestyrelsen

Følgende er på valg:

Bestyrelsesformand Line Aabo er på valg og er villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlem Asla Sonne er på valg og er villig til genvalg.

Suppleant Susanne Ingemann (Jørgensen) er på valg og er villig til genvalg.

Suppleant Sofie Aabo er på valg og er villig til genvalg.

Genopstillede kandidater til bestyrelse og suppleanter genvalgt.

Ingen andre kandidater.

## 9. Bemyndigelse af bestyrelse til lånekonvertering og lånoptagelse til andre fastforrentede lån

Dette er ensstemmigt godkendt.

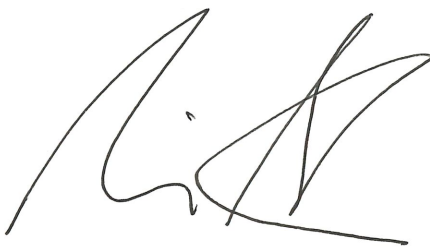
## 10. Evt.

Bestyrelsen henleder opmærksomheden på, at Facebook-gruppe kan ikke med sikkerhed benyttes til henvendelser til bestyrelsen. Der skal rettes henvendelse på mail-adressen: [ugleborgen@gmail.com](mailto:ugleborgen@gmail.com)

Bestyrelsen tilføjer, at det er rigtig positivt, at gruppen bliver brugt blandt beboerne til at kommunikere, hjælpe hinanden med småting etc..

En andelshaver gør opmærksom på parkeringsforhold i Jesper Borchmanns Gade, hvor et beskyttelsehus til scooter er fjernet, hvorfor der principielt er en ekstra parkeringsplads, som ikke er mærket op. Bestyrelsen vil tage dette op med kommunen ved lejlighed.

En andelshaver udtrykker ønske om, at der meldes ud, hvis der konstateres svamp (som det er sket på loftet), så man selv kan tjekke efter. Bestyrelsen kommenterer dels, at skimmelsvampen opstod i forbindelse med ikke korrekt etableret udluftningskanal, dels at en repræsentant fra bestyrelsen var rundt på loftet for at "lugte efter" om det skulle være et problem andre steder. Men det er taget til efterretning, at bestyrelsen melder ud om problemstillinger, der vurderes at være af generel karakter.



FORMAND



BESTYRELSESMEDLEM



BESTYRELSESMEDLEM



REFERENT