

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ugleborgen, 12. 12.2017

1. Valg af dirigent

Ejendomsadministrator Sune van Velthoven Jakobsen fra Newsec (tidl. DATEA) blev valgt til dirigent.

Til generalforsamlingen var 19 andelshavere fremmødt personligt, og yderligere 6 andelshavere repræsenteret ved korrekt udstedte fuldmagter. Totalt var 25 ud af 32 andele repræsenteret, svarende til 78% af de stemmeberettigede.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig iht. vedtægterne.

2. Valg af referent

Bestyrelsesmedlem Anders Pedersen blev valgt til referent.

3. Bestyrelsens beretning

Formand Tine Bork fremlagde bestyrelsens beretning:

Arbejdet i bestyrelsen har igen i år været præget af byggesager. Sidste år var det først og fremmest indvendigt arbejde iht. fuld udskiftning af faldstammer og vandrør, i år var det først og fremmest etablering af dræn mv udvendigt. (De nærmere detaljer blev gennemgået senere under dagsordenens pkt. 5.)

Ift. bestyrelsens eget arbejde fraflyttede suppleant Jacob Voss Andersen i årets løb, men da vi har to suppleanter til bestyrelsen har vi derfor været dækket ind mht. bestyrelsens arbejdsopgaver.

Salg af andele og ventelister:

Der har i årets løb været 4 eksterne overdragelser, hvilket betyder 4 nye andelshavere; Sofie Aabo/Nikolaj Gehlert; Louise Simone Michalsik; Tine Barrett og Amalie Børger Malmberg. Derudover har der været 3 interne overdragelser i HRG 2, 1., HRG 2, 2., JBG 15, 1.th.

Der står lige nu 22 personer på den eksterne venteliste til køb af andelsbolig i vores forening. Alle personer på den eksterne venteliste er indstillet af andelshavere.

Fælles arrangementer: Der har været afholdt én arbejdsdag og efterfølgende meget hyggelig fællesmiddag/fest i sommer med stor tilslutning.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, som blev godkendt af generalforsamlingen.

4. Årsregnskab og andelsværdi

Dirigenten gennemgik hovedposterne i årsregnskabet. Gennemgang af det udleverede årsregnskab forløb uden større bemærkninger, udover at vedligeholdelsesposten var en væsentlig større post i forhold til tidligere år pga. det gennemførte faldstammeprojekt.

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ugleborgen, 12. 12.2017

Grundlaget for beregning af vores andelsværdi er iht. årsregnskabet kr. 38.274.605

Bestyrelsen anbefalede at fastholde en andelskrone på 75,00 som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 8. marts 2017.

Årsregnskabet og en andelskrone på 75 blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

5. Vedligeholdelse og kommende projekter

Vi har stort set gennemført det store vedligeholdelsesprojekt med byfornyelsesmidler fra Københavns Kommune, og sagen er formelt set afsluttet. Projektet har omfattet:

- Etablering af dræn hele vejen omkring ejendommen
- Skybrudssikring ved at dørtrin og terræn er blevet hævet, samt højt vandlukker i kælderen
- Udluftning i kælderen
- Nye energivenlige for- og bagdøre i et passende design
- Isolering af loftet og omkring loftslejlighederne

Samarbejdet med rådgiver og håndværkere er forløbet godt, men der er – som man også har kunnet læse under bestyrelsens forslag til øget låntagning – desværre opstået nogle uforudsete problemer undervejs i projektet, som har gjort at projektet blev dyrere end budgetteret.

Det er bl.a. kommet frem at der under Henrik Rungs Gade 2 ikke var noget fundament under ejendommen, hvilket er blevet udbedret. Dette kostede næsten 400.000 kr. at udbedre og tog 4 ugers arbejde.

Toilettet i kælderen under Jesper Brochmands Gade 15 er blevet lukket, da det ville koste ca. 100.000 kr. at bibeholde det med sikring mod overløb.

Derudover var der kældertrapper der kollapsede under udgravningen og måtte genopbygges under projektet.

Københavns Kommune har givet tilsagn om dækning af 1/3 af omkostningerne (før meromkostninger).

Der har desuden i årets løb været 1-årsgennemgang af faldstammeprojektet, og kun skullet udbedres enkelte bagateller, med den konklusion at projektet kan anses for at være helt lukket. Der er etableret individuelle vandmålere, men da disse målerne og målerne på vores radiatorerne skal aflæses af samme firma, og vi har valgt dem der har etableret vandmålerne. Vi vil få udskiftet radiatormålerne i maj 2018 og herefter overgå til ét firma der fremadrettet vil aflæse begge, og afregning af vand og varme vil herefter blive fordelt individuelt.

Der er derudover etableret nyt gårdanlæg til fælles afbenyttelse. Dette anlæg har gårdlauget stået for.

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ugleborgen, 12. 12.2017

Ift. kommende forbedrings- og vedligeholdelsesprojekter har bestyrelsen følgende til overvejelse for 2018:

Inspektion af vores kloakrør i gården
Installation af fibernet i foråret (tidligere vedtaget) – ca. 257.000
Indjustering af varmeanlægget
Etablering af lys ved fordøre & kældertrapper
Maling af fortrapper og bagtrapper
Renovering af vaskekælderen (når den er tørret fuldstændig ud)

- Der er indhentet tilbud både til kloakinspektion og forbedring af varmeanlæg, og projektet med fibernet er allerede vedtaget ved tidligere forsamling.

Maling af fortrapper skulle udføres af professionelle malere, hvorimod vi kan overveje at istandsætte bagtrapper selv i forbindelse med fælles arbejdsdage.

Vaskekælderen har længe trængt til en renovering. Bestyrelsen foreslog dog at afvente udtørring af kælderen (som gevinst af byfornyelsesprojektet) – og herefter istandsættelse.

Bestyrelsen har som følge af ovenstående ønsker derfor fremsat forslag 6.A om at låne penge nok til at udgifterne til disse fremtidige projekter kan dækkes.

6. Indkomne forslag

a. Optagelse af lån

Bestyrelsen havde fremsat et forslag om bemyndigelse til at optage fastforrentet realkreditlån op til 2.100.000 kr. som følge af at drænprojektet blev dyrere end forventet, hvor det fortsat er uvist hvor meget af meromkostningen der kan blive dækket af byfornyelsesmidler (dog under alle omstændigheder max 1/3 af meromkostningerne). En forventet stigning i boligafgiften på 3,6 kr. pr. kvm pr. måned til dækning af renter og afdrag på lånet er en del af dette forslag.

Bestyrelsen havde derudover fremsat et mere vidtgående forslag om bemyndigelse til at optage et fastforrentet realkreditlån med udbetalt provenue op til 3.000.000 kr. til dækning af drænprojektet samt ovennævnte kommende vedligeholdelsesprojekter. En forventet stigning i boligafgiften på 5 kr. pr. kvm pr. måned til dækning af renter og afdrag på lånet.

Inden afstemning var der spørgsmål til forslagene, som blev adresseret:

Ang. finansiering af fibernet-projektet har bestyrelsen vurderet, at det kan gennemføres med vores nuværende, likvide midler og at der derfor ikke er behov for låne særskilt til dette projekt. Der er ifm. vedtagelsen på sidste generalforsamling dog givet tilsagn til et eventuelt tillæg på 100 kr./andel/måned til dækning af omkostningerne, som om nødvendigt kan iværksættes.

Bestyrelsen har anført en rente på 2,5 % i forbindelse med det fremsatte forslag om låneudvidelse,

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ugleborgen, 12. 12.2017

hvilket en andelshaver fandt meget højt i lyset af det aktuelle rente og kursniveau på obligationslån.

Hertil svarede bestyrelsen at renten på 2,5 % afspejlede det konkrete lånetilbud bestyrelsen modtog fra Nykredit ifm. udarbejdelse af forslaget til generalforsamlingen, og at det ikke er endeligt, da lånet er ikke optaget endnu. Bestyrelsen vil naturligvis gå efter at forhandle den bedst mulige rente i forbindelse med dette lån, da det er i alles interesse. Behovet for en stigning i boligafgiften kan derfor teoretisk set blive mindre end i det fremsatte forslag og afhænge af den dagsaktuelle rente & kurs, men bestyrelsen ville nok være tilbøjelig til først evt. på et senere tidspunkt at sætte boligafgiften ned igen, eller spare ekstra op til vedligeholdelse.

Hvis vi undlader at hæve boligafgiften, vil der opstå et stort driftsunderskud som skal dækkes på anden måde.

De fremsatte tal for renovering af fortrapperne (700.000) er indhentet fra vores rådgiver i byfornyelsesprojektet og er alene skøns-baseret. Der er endnu ikke indhentet konkrete tilbud.

Afstemning:

Det mest vidtgående forslag (se udsendte forslag), om bemyndigelse til optagelse af fastforrentet realkreditlån med 30 års løbetid og udbetalt provenue op til 3.000.000 kr. og en huslejestigning på 5 kr. pr. md. pr. kvm, blev vedtaget med 24 stemmer for og 1 blank.

Det mindre vidtgående forslag (lån på 2.100.000 kr.) bortfaldt derved.

b.1 Ændring af vedtægterne (formulering) om fuldmagt ved afstemninger

Der var et enkelt spørgsmål om hvorvidt fuldmagter kunne udstedes til bestyrelsen. Det blev gjort klart, at "bestyrelsen" som sådan ikke kan modtage en fuldmagt. En fuldmagt skal altid udstedes personligt til en given andelshaver (som godt kan være et bestyrelsesmedlem) eller fx en samlever. Dirigenten understregede endvidere, at uanset ordlyden af en fuldmagt, er det fuldmagtshaver, der bestemmer hvorledes stemmen skal bruges.

Afstemning:

Forslaget om ændring af formulering i vedtægterne blev vedtaget med 24 stemmer for og 1 blank.

b.2 Ændring af vedtægterne ved indførelse af bestyrelsens ret til at kræve lovlige el- og VVS-installationer ved overdragelser

Der var spørgsmål om hvorvidt der er en forældelsesfrist og en bagatelgrænse for at kræve, at ulovlige el- og VVS-installationer udbedres for sælgers regning i forbindelse med overdragelser. Det blev fremført at proceduren med tidsfrister er beskrevet i vedtægterne under overdragelser, og der er ingen bagatelgrænser. Hvad angår skjulte fejl og mangler der kommer frem efter fristen er overskredet, vil håndtering af de enkelte sager bero på bestyrelsens skøn.

Afstemning:

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ugleborgen, 12. 12.2017

Forslaget om denne tilføjelse til vedtægterne blev vedtaget med 24 stemmer for og 1 blank.

b.3 Ændring af vedtægterne om tilbagehold i købssummen ved overdragelser

Der var ingen spørgsmål til forslaget om, at et tilbagehold på 10 % af købssummen i forbindelse med overdragelser indskrives i vedtægterne. Forslaget gik direkte til afstemning.

Afstemning:

Forslaget om denne tilføjelse til vedtægterne blev vedtaget med 24 stemmer for og 1 blank.

c. Håndtering af påbud fra Københavns Kommune om indbliksskærme på vores altaner

Bestyrelsen havde fremsat to forslag til at håndtere påbuddet: Etablering af skærme eller matrikelsammenlægning. Efter en kort præcisering af forslagernes indhold ved formand Tine Bork gik forslaget direkte til afstemning.

Afstemning:

Forslaget om etablering af skærme blev forkastet med 25 stemmer imod.

Forslaget om sammenlægning af matrikelnumre blev vedtaget med 25 stemmer for.

d. Forslag om etablering af flere altaner.

Finansieringsmodellen vil være den samme som for nuværende altanejere. Forslaget omfatter at bestyrelsen får tilladelse til at indhente bindende tilbud, optage byggekredit, optage fastforrentet realkreditlån samt omlægning af eksisterende lån for bedste resultat (se fremsat forslag i udsendt materiale til generalforsamlingen).

Afstemning:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 25 for.

7. Driftsbudget og ændring af boligafgift

Det fremlagte driftsbudget inkl. ændring af boligafgiften blev gennemgået (Sune van Velthoven Jakobsen) og enstemmigt vedtaget med 25 stemmer for.

8. Valg til bestyrelsen

Både den siddende formand Tine Bork og bestyrelsesmedlem Malene Hegewald ønskede at træde tilbage med 1 år tilbage af deres periode. Begge har bidraget til bestyrelsesarbejdet i en lang årrække.

Med fraflytning af suppleant Jacob Voss Andersen og yderligere bestyrelsesmedlemmer på valg, efterlod dette en række poster til besættelse, idet bestyrelsen skal bestå af formand + 4 yderligere medlemmer, samt 2 suppleanter:

Line Aabo (bestyrelsesmedlem) opstillede som formand og overtager Tine Borks formandspost for 1 år – dette havde fuldstændig opbakning hos forsamlingen og blev vedtaget.

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ugleborgen, 12. 12.2017

Anders Pedersen (bestyrelsesmedlem) genopstillede for 2 år og blev valgt.

Martin Berg Vilrik (suppleant) stillede op som menigt bestyrelsesmedlem for 2 år og blev valgt.

Asla Sonne (andelshaver, tidligere aktiv i bestyrelsen) stillede op som menigt bestyrelsesmedlem til at overtage Malenes Hegewalds post 1 år, og blev valgt.

Lasse Nilausen (bestyrelsesmedlem) genopstillede for 2 år og blev valgt.

Andelshaverne Susanne Jørgensen og Sofie Aabo opstillede som nye suppleanter til bestyrelsen og blev valgt.

Gårdlaugsrepræsentant: Ingen ønskede at opstille på generalforsamling. Beslutningen om valg af gårdlaugsrepræsentant blev udskudt til vedtagelse af den nye bestyrelse.

Sammensætningen af den nye bestyrelse blev således:

Line Aabo (formand) , 1 år

Anders Pedersen, 2 år

Lasse Nilausen, 2 år

Martin Vilrik, 2 år

Asla Sonne, 1 år

1. suppleant: Susanne Jørgensen, 1 år

2. suppleant: Sofie Aabo, 1 år.

9. Bemyndigelse af bestyrelsen til låneomlægning i foreningens bedste interesse.

Afstemning: Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 25 stemmer for

10. Eventuelt

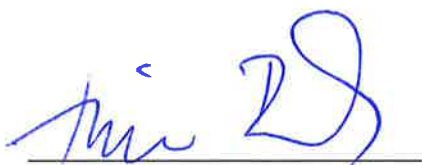
Der blev spurgt til betingelserne for etablering af fibernet via Parknet. Anders Pedersen forklarede at det oprindeligt vedtagne forslag omfatter finansiering gennem forhøjet husleje på 100 kr. pr. andel, indtil omkostningen er betalt. Ved idriftsættelse af opkoblingen kan man for 50 kr. pr. måned gøre brug af fibernetopkobling og for et beløb afhængigt af valgt TV-pakke (som anført på Parknets hjemmeside) gøre brug af TV-abonnement. Bestyrelsen vil for en god ordens skyld fremsende det oprindelige forslag pr. email til andelshavere, da det er snart to år siden det blev vedtaget.

Der blev gjort opmærksom på, at der åbenlyst var rigtigt godt gang i byggeriet i disse dage (jf. de mange projekter i kvarteret), og at større håndværkerprojekter derfor måske med fordel kunne udsættes til et tidspunkt hvor håndværkerne havde mindre travlt og omkostningerne derfor måske heller ikke var så høje.

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ugleborgen, 12. 12.2017

En andelshaver gjorde opmærksom på at dækslerne på de vandmålere der blev installeret i forbindelse med faldstammeprojektet, meget let går i stykker og desuden sidder relativt udsat i lejlighederne. Flere er kommet til at ødelægge dækslerne ved uheld. Omfanget af dette vil blive klarlagt når det nye målerfirma skal skifte målerdæksler på radiatorerne og sætte gang i de individuelle målinger.

Generalforsamlingen blev derefter hævet kl. 20:30.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tine Bork', written over a horizontal line.

Tine Bork (formand)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Pedersen', written over a horizontal line.

Anders Pedersen (referent)

Bilag: Fremsatte forslag i fuld tekst

Indkomne forslag til generalforsamlingen

A) Forslag om optagelse af større lån til byfornyelsesprojektet, samt til kommende projekter (forslag fra bestyrelsen)

Vores drænprojekt nærmer sig i disse dage sin afslutning. Selvom størstedelen arbejderne jo er usynlige eftersom de befinder sig under jorden, har det med sikkerhed været et rigtigt godt og fornuftigt projekt at få gennemført: Vi kan allerede mærke at der er blevet tørrere i kælderen og vi burde nu være sikrede mod fremtidige oversvømmelser ved skybrud; en lang række problematiske forhold ift. vandindtrængning er nu blevet udbedret (der var en grund til at der var så fugtigt); de nye døre har pyntet gevaldigt – og på sigt sparer vi nok også lidt penge på energikontoen efter isolering af lofter og varmerør, samt udskiftning til energirigtige døre i ejendommen.

Der blev undervejs i projektet dog også identificeret en række problematiske forhold som ikke var forudsætte i projektet, og hvor bestyrelsen har måttet træffe beslutning om iværksættelse af ekstraordinære arbejder. Blandt de største uforudsætte problemer kan nævnes:

- Det viste sig at der i kælderen i HRG 2 tv, i et kælderrum IKKE var noget fundament. Dette er naturligvis en meget alvorlig sag for en gammel ejendom som vores – både ift. at sikre at bygningen ikke synker over tid og ift. at forebygge vandindtrængning. Kælderen blev derfor med møjle og besvær håndgravet ud og der blev støbt fundament.
- Ved udgravning til dræn ved kældertrapperne i HRG på gadesiden skvattede trapperne sammen og måtte genopbygges fra bunden.
- Ved gadetrappen ned til kælderen i JBG 15 (den med træafdækningen, som vi aldrig har brugt) viste det sig både at der kom vand ind, men også at understøtningen over trappedøren var stærkt svækket. Vi fik derfor lukket nedgangen helt og dermed også understøttet ejendommen bedre.
- Det viste sig at en væsentlig kilde til vand-indtrængning i kælderen i JBG har været vores gårdtoilet, idet der kom (kloak)vand op både af kloak og toilet ved store regnskyl. Der var ikke medtaget omkostninger til gårdtoiletet i projektet. Valget stod derfor mellem enten at etablere en korrekt sikring af gårdtoiletet hvilket ville koste min. 125.000, mens en fuldstændig lukning af toiletet ville koste 25.000. Bestyrelsen valgte det sidste.

Samlet set betyder disse uforudsætte problemer, at drænprojektet er blevet dyrere end forventet, og at den samlede pris dermed vil overstige det tilsagn vi fik på sidste generalforsamling ift. den mak-

simale lånoptagelse. Den endelig opgørelse foreligger ikke endnu, men pr. 30/11-2017 ser tallene således ud:

Tidligere GF-godkendt max. budget for drænprojektet	2.642.500
Realiserede omkostninger til drænprojekt:	2.816.192
Byfornyelsestilskud fra KK (refusion):	-752.557
Realiserede omkostninger Ugleborgen (ca.)	2.063.635
Lån til dækning af drænprojekt	2.100.000

Udover at vi som minimum er nødt til at optage lån til dækning af ovenstående beløb, indstiller bestyrelsen at vi øger lånerammen med yderligere 900.000 til i alt 3 mill. kr. i udbetalt provenue (dvs. efter diverse låneomkostninger) med henblik på at vi i 2018-19 kan gennemføre nedenstående forbedrings- og vedligeholdelsesprojekter:

Projekter til finansiering af merprovenue på ca. 900.000 på lånet	
Renovering af de 4 fortrapper i 2018 (anslået)	700.000
Regulering af varmeanlæg for at sikre konstant varme på den sidste streng (snarest muligt)	65.000
Hensættelse til totalrenovering af vaskekælderen i 2019	135.000

Når bestyrelsen foreslår at vi nu låner til disse projekter, er det ud fra en vurdering af at det vil tage alt for lang tid selv at spare sammen til disse projekter alene via (store) stigninger i boligafgiften; at det fortsat er meget billigt at låne, samt at omkostningerne ved at tage ét samlet lån nu alt andet lige vil være lavere end ved fx at skulle optage supplerende lån på et senere tidspunkt.

Låneprovenue efter låneomkostninger v/30-årigt lån @ forventet 2,5%	Årlig omkostning	Årligt pr m2 (ca)	Mdl pr m2	Mdl. for en 2v /58 m2
2.100.000	107.000	43 kr./m2	3,6 kr./m2	207
3.000.000	153.000	61 kr./m2	5 kr./m2	295

(Alle tal er ca. tal og vil afhænge af den aktuelle kurs mv på lånetidspunktet)

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at der gives tilladelse til optagelse af et 30-årligt realkreditlån på bedst mulige betingelser og med et udbetalt låne-provenue på 3.000.000 (efter stiftelsesomkostninger mv.) med henblik på at vi både kan dække omkostningerne til byfornyelsesprojektet og kan gennemføre de ovennævnte projekter.

B) Indkomne forslag om ændring af vedtægterne

B.1) Forslag om ændring af formulering i vedtægternes § 24.5 om udstedelse af fuldmagt ved afstemning

Forslaget er stillet af bestyrelsen med følgende begrundelse:

På baggrund af forvirringen om de præcise regler for at medbringe fuldmagter ved sidste generalforsamling, foreslår bestyrelsen, at vedtægternes §24, stk. 5 ændres til en mere klar formulering. Essensen er at ingen kan medbringe mere end en fuldmagt fra andre.

Tekst til § 24 stk. 5 i vedtægterne nu -

"Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt".

Forslag til ny tekst til § 24 stk. 5 i vedtægterne fremover -

"Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Andelshavere kan højst modtage og afgive stemme for én modtagen fuldmagt."

B.2 Ændring af vedtægterne om overdragelse af andele, forslag 1

Begrundelse:

Der har været 4 eksterne og 3 interne overdragelser i 2017, og det er i flere af tilfældene først konstateret efter overdragelse, at der har været ulovlige el- og VVS-installationer i andelen.

Bestyrelsen ønsker at indføre en praksis, der har til formål at sikre, at eventuelle ulovlige installationer opdages og udbedres inden overdragelsen.

Det er i sælgerens interesse, da man herved får mulighed for at udbedre mangler, hvilket kan tælle som forbedring af andelen ved værdiansættelsen. Denne mulighed har sælger ikke umiddelbart hvis overdragelsen allerede har fundet sted.

Det er i køberens interesse, da man herved forhindrer at nogen overtager en andel med ulovlige installationer i, som skal udbedres efter overtagelse.

Under §14, der omhandler pris ved overdragelse, foreslår bestyrelsen derfor at tilføje et ekstra punkt. Det nye punkt tilføjes som pkt. 1, og alle nuværende punkter forbliver uændret bortset fra nummereringen.

Ny § 14 stk. 1 i vedtægterne fremover -

”Bestyrelsen kan kræve, at der forud for overdragelse foretages en autoriseret gennemgang af lejlighedens el- og VVS-installationer. Gennemgangen skal afsluttes med tilstandsrapporter, som skal forelægges bestyrelsen. Bestyrelsen kan kræve, at eventuelle ulovlige installationer udbedres inden lejligheden værdisættes efter §14.6.”

Som konsekvens af forslaget ændres nummerering af de efterfølgende paragraffer således:

Nuværende § 14.1 ændres til 14.2

Nuværende § 14.2 ændres til 14.3

Nuværende § 14.3 ændres til 14.4

Nuværende § 14.4 ændres til 14.5

Nuværende § 14.5 ændres til 14.6

B.3 Ændring af vedtægterne om overdragelse af andele

Begrundelse:

Bestyrelsen mener, at det bør fremgå mere præcist af vedtægterne, hvor stort et beløb der sædvanligvis tilbageholdes til dækning af eventuelle skjulte fejl og mangler. I vores standard-kontrakt ved overdragelser er dette beløb sat til 10 % af købssummen. Bestyrelsen foreslår, at vi bevarer denne procedure, nøjagtig som den er, men føjer det til vedtægterne så det står mere udførligt beskrevet. Det kræver en tilføjelse i starten af §15 stk. 6:

§ 15 stk. 6 i vedtægterne nu -

”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 kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal 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”.

§ 15 stk. 6 i vedtægterne fremover – tilføjelsen fremhævet

”Bestyrelsen tilbageholder 10 % af købssummen til udbedring af eventuelle fejl og mangler, som er-

hververen konstaterer. Hvis bestyrelsen på baggrund af vurderingsmandens skøn finder det rimeligt, kan et større beløb tilbageholdes.

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 kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal 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”.

Beslutning om vedtægtsændringer kræver absolut flertal på generalforsamlingen.

C) Forslag om matrikelsammenlægning

A/B Ugleborgen har i sommer modtaget et påbud fra Københavns Kommune (KK) om at man ikke kan godkende afslutningen af vores altan-byggesag fra 2013. Årsagen er alene, at det er et krav fra KK's, at der altid skal etableres indbliksskærme alle steder hvor der er et matrikelskel.

Vi fik derfor i projektet etableret indbliksskærme ud mod naboejendommene, men efter som A/B Ugleborgen teknisk set består af 2 separate matrikler (JBG 15-HRG 2 og HRG 4-6) kræver kommunen nu at der også etableres 6 indbliksskærme på de altaner der sidder i hhv. HRG 2 tv og HRG 4 th.

I løbet af etableringen af altanerne blev vi aldrig af Altan.dk informeret om dette krav, sandsynligvis fordi Altan.dk selv overså at ejendommen består af to matrikler.

Bestyrelsen har søgt KK om dispensation fra kravet, med henvisning til dels at vores ejendom på alle måder er at opfatte som én ejendom (altid samme ejer, fælles varme og vandinstallationer mm), og dels at indbliksmulighederne mellem matrikelskellet ved HRG 2 og HRG 4 ikke er større end på altaner andetsteds på ejendommen. KK er imidlertid ikke modtagelige for nogen logik på dette punkt, men henholder sig fortsat alene til de formelle krav, hvorfor der nu kun er to muligheder:

1. Vi etablerer de 6 indbliksværn. Da det vil kræve at der kommer lift ind i ejendommen mm, vil det i dag koste i omegnen af 130.000 (inden vi dog har prøvet at forhandle prisen ned og /eller medtage det i det nye foreslåede altanprojekt, jf. forslag D). Omkostningen vil i så fald blive fordelt ud på alle altanejere via altanbidraget.

2. Vi gennemfører en såkaldt "matrikulær sammenlægning" af de to matrikler. Det er primært en opgave relateret til den offentlige registrering af ejendommen, og har ingen praktisk betydning for foreningens øvrige drift eller værdi. Der vil være en engangsudgift på ca. 12.000 til en privat landmåler, som står for alt det praktiske ifm. ansøgningen om matrikulær sammenlægning. Kravet om indbliksværn bortfalder derefter fra KK's side og den gamle altan-byggesag kan lukkes.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at vi vedtager ovenstående forslag 2: At gennemføre en matrikulær sammenlægning.

Det skal bemærkes at dette ikke er en beslutning der kræver absolut flertal på en generalforsamling iht. vedtægterne, men at bestyrelsen finder det naturligt at følge en almindelig generalforsamlingsbeslutning på dette område.

D) Forslag om etablering af yderligere altaner

I 2013 fik vi i A/B Ugleborgen etableret altaner til i alt 20 lejligheder, som havde et ønske herom. Projektet blev finansieret ved et 30-årigt realkreditlån, som de berørte andelshavere nu afdrager gennem et månedligt "altan-tillæg".

Siden 2013 er der kommet nye beboere i nogle af lejlighederne uden altan, ligesom nogle beboere, der tidligere fravalgte at få altan, har genovervejet muligheden. Derfor ønsker vi at starte et nyt altanprojekt i foreningen. I et nyt projekt har 15 lejligheder mulighed for at få etableret altan. Af disse lejligheder har flere allerede fået altan i forbindelse med det første projekt, men vil kunne få etableret endnu en.

Alle de lejligheder der potentielt kan få etableret altan ved et nyt projekt, er i november 2017 blevet bedt om at overveje deres interesse for projektet. 5 andelshavere har i den forbindelse tilkendegivet, at de er interesserede – dog afhængig af de endelige omkostninger.

Altan.dk vil igen skulle stå for projektet, da de som de eneste har licens til den type altan, vi har sidende på vores bygning. Der er ikke hentet bindende tilbud fra Altan.dk endnu, men et groft prisestimat vil være 1.000.000 kr. for 5 altaner til andelshavere, der har vist interesse indtil videre. Vi håber naturligvis at det kan blive billigere.

Finansieringsmodellen for projektet vil være den samme som for de nuværende altanejere, hvor foreningen står som ejer af altanerne og optager lånet til projektet, mens de andelshavere, der får monteret altan, betaler for projektet og låntagningen gennem et individuelt månedligt altantillæg (beregnet ud fra størrelsen af/omkostningen til altanen).

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at generalforsamlingen giver tilladelse til:

- 1) At bestyrelsen arbejder videre med det nye altan-projekt, og herunder indhenter bindende tilbud fra Altan.dk samt bindende tilslutninger fra interesserede andelshavere*
- 2) At bestyrelsen på grundlag af ovenstående bemyndiges til at optage en byggekredit til mellemfinansiering af omkostningerne til altanprojektet mens projektet står på*
- 3) At bestyrelsen bemyndiges til at optage et fastforrentet realkreditlån på bedst mulige vilkår, der dækker den samlede omkostning til etablering af nye altaner.*
- 4) At bestyrelsen bemyndiges til ved samme lejlighed at kunne omlægge det eksisterende altanlån, såfremt der er en økonomisk gevinst ved dette.*