

Referat af ordinær generalforsamling i AB Ugleborgen 30. januar 2017

#### 1. Præsentationsrunde af fremmødte og valg af dirigent: Lonny Petersen, DATEA

Til generalforsamlingen var 17 fremmødte andelshavere og 10 repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var derved beslutningsdygtig.

#### 2. Valg af referent

Forsamlingen valgte Anders Pedersen (bestyrelsen) som referent.

#### 3. Bestyrelsens beretning (Tine Bork) indeholdt følgende punkter:

Vi har afsluttet faldstamme/vandrørs-projektet. Projektet er vel overstået og kostede 3.6 mio kr., hvilket er lidt mere end oprindeligt antaget men dog tilfredsstillende. Der er optaget et 30-årigt lån til finansiering af dette projekt.

Endvidere har vi konverteret vores største realkreditlån fra et 3%-lån til et 1.5%-lån med løbetid 20 år. Omlægning sparer 170.000 kr. årligt.

Der er ingen huslejestigning i år men det blev varslet at bestyrelsen sandsynligvis vil anbefale en stigning næste år.

Vi er endnu ikke overgået til individuel afregning af vand, men planen er at det skal være tilfældet for hver andelshaver. Varme- og vandmålere varetages lige nu af to forskellige instanser, men vi kommer til at skifte varmemålerne i løbet af de næste par måneder så regnskab for vand og varme bliver ét regnskab.

I gårdhaven pågår for nuværende et projekt med omlægning af fællesarealer og legepladser, projektet er blevet lidt forsinket pga. manglende råmaterialer og arbejdskraft. Kommunen er godt tilfredse med affaldssorteringen i gårdhaven.

Der var stort fremmøde til foreningens fælles arbejdsdag, og en masse fælles opgaver blev løst.

Vi har etableret en hjemmeside hvor der i løbet af februar vil blive lagt indhold på, både for andelshavere, bestyrelsesmedlemmer, samt udefrakomne som måtte have interesse.

Der forefindes også en facebookgruppe for AB Ugleborgen, som formanden opfordrede folk til at melde sig ind i.

Vi har solgt to andele i foreningen i løbet af 2016, JBG 15 st.tv. og HRG 6 3.tv

Vi har etableret venteliste hvor andelshavere kan indstille folk eksternt. Ventelisten varetages af bestyrelsen.

#### 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

DATEAs repræsentant Lonny Petersen gennemgik regnskabet for 2016, med fremhævelse af følgende punkter:

Revisionsfirmaet har ikke haft grund til at komme med anmærkninger.

Vi kom ud af 2016 med et plus på kr. 359.490 ,-

Foreningen rådede ved udgangen af 2016 over godt 17 mio i aktiver og 17 mio i passiver.

Bestyrelsen foreslår at andelskronen fastholdes på nuværende niveau 70,52

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

## 6. Indkomne forslag

a) Forslag vedrørende ændring af værdien af andelskronen (fremsat af Charlotte Brault):

Det er blevet foreslået at ændre værdien af andelskronen til 87 kr., og dersom dette ikke kan godkendes, at fastsætte en anden værdi højere end den nuværende, primært for at følge med udviklingen på boligmarkedet, og hindre penge under bordet.

Forslagsstilleren anfører at vi med den nuværende værdi af andelskronen ligger 35% under gennemsnitlig markeds-andelskrone og endvidere, at den næste offentlige vurdering der vil komme, vil være tæt på den nuværende valuarvurdering som AB Ugleborgen er overgået til. Forslagsstilleren mener at vores valuarvurdering er meget rimelig som den er nu, efter at have konsulteret sin bankrådgiver som selv er med i en andelsforening.

Forslagsstilleren påpeger at markedet var meget anderledes og området var anderledes, da den offentlige vurdering vi benyttede sidst, blev lavet i 2011. Forslagsstilleren understreger endvidere at hun ikke ser forslaget som en maksimal-stigning men som en lille tilpasning til markedet, hvor vi stadig vil kunne tilbyde billigere boliger end mange andre andelsforeninger.

Bestyrelsens begrundelse for at fastholde andelskronens værdi, er at vi har brugt offentlig vurdering hidtil, men er skiftet til valuarvurdering i forbindelse med faldstammeprojekt for at forhindre værdifald af andelene. Det er planen at skifte tilbage til offentlig vurdering.

Hvis vi hæver os over offentlig vurdering skal vi holde os til valuarvurdering hver gang, hvilket er forbundet med højere udgift til vurderinger. En højere andelskrone tilgodeser dem der skal fraflytte, ikke dem der skal bo eller flytte ind i foreningen. Så hvis nye andelshavere flytter ind til højere pris vil deres interesse i vedligeholdelsesprojekter der koster på f.eks. huslejen, sandsynligvis falde som følge af en mere presset privatøkonomi.

Det er endvidere bestyrelsens holdning at andelsprincippet bør overholdes, så folk der ellers ikke ville kunne komme ind på boligmarkedet i København, har bedre muligheder i vores forening.

Desuden har vi indført en venteliste til at hindre, at der kan forekomme penge under bordet i forbindelse med overdragelse.

Asla Sonne fremfører, at vores beslutning bør gavne andelsforeningen fremfor de enkelte, samt at det ikke er tanken bag en andelsforening at lejlighederne nødvendigvis skal stige i værdi i takt med et marked og at man skal tjene på et salg. Derudover blev det fremhævet, at der fremover vil være forholdsvis store udgifter forbundet med at vedligeholde ejendommen, også med tanke på forbedring af f.eks. brand-sikkerhed. Endvidere påpeger Asla Sonne at man ikke altid kan regne med stabiliteten af boligmarkedet (som følge af udvikling på verdensmarkedet), samt af vi ikke med rimelighed kan sætte andelskronen ned igen, hvis vi sætter den op.

Jacob Voss Andersen anfører at valuaren, der har værdisat vores ejendom, har rost AB Ugleborgen for at investere pengene rigtigt. Han anfører at den offentlige vurderinger fremstår meget svingende og derfor ikke er troværdige.

Martin Berg Vilrik mener ikke, at den buffer som forslagsstilleren har fremlagt, vil række særlig langt pga. de forestående nødvendige vedligeholdelses-projekter som vi bør gennemføre i ejendommen. Han satte spørgsmålstegn ved, om nu er det rette tidspunkt at gennemføre denne værdiændring.

Tine Bork anfører at købere der kommer ind i foreningen, typisk køber en 2-værelses, og typisk vil være førstegangskøbere. Tine foreslår vi venter og ser tiden an efter vi har gennemført de næste projekter med vedligeholdelse, i stedet for en værdistigning på 25% (her og nu, og uden at huslejen bliver hævet).

Rasmus Straka anfører, at han næppe havde haft råd til at købe lejligheden hvis den på daværende tidspunkt var værdisat så højt, som forslagsstilleren anfører nu.

Første forslag 87 kr. til afstemning; 11 stemte for bestyrelsens forslag, 10 for Charlotte Braults forslag, 1 blank

Øvrige forslag om værdisætning af andelskronen blev herefter sat til afstemning

Andelskrone 85.00: 10 stemmer for, 11 imod

Andelskrone 80.00: 12 stemmer for

Andelskrone 75.00: 2 stemmer for

Bestyrelsen foreslår at andelskronen bliver fastlagt til 70,52: 10 stemmer for

Der var flertal for en fastsættelse af andelskronen på 80,00.

*Det er desværre efter at generalforsamlingen har været afholdt blevet konstateret at, afstemningen ikke var gyldig i henhold til vedtægterne, da en andelshaver havde 7 fuldmagter. I henhold til vedtægterne er det kun muligt at have en fuldmagt.*

*Vedforslagene om en andelskrone på 87,00, 85,00 og 80,00 skal der frækkes 6 stemmer, da forslagsstiller havde 6 ugyldige fuldmagter med. En andelshaver må kun have en fuldmagt.*

*Der var derfor 21 stemmeberettigede, og det forslag der fik flest stemmer, var bestyrelsens forslag om en andelskrone på 70,52, der var 10 der stemte for forslaget, da dette ikke repræsenterer et flertal er der ikke truffet beslutning om en ny andelskrone.*

*Derfor indkaldes der til en ekstraordinær generalforsamling snarest muligt med vedtagelse af andelskronen, som eneste punkt.*

b) Forslag vedrørende forøgelse af budgettet til byfornyelsesprojektet (fremsat af bestyrelsen):

Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at optage byggelån og realkreditlån til dækning af eventuelle ekstra omkostninger til byfornyelsesprojekt, op til kr. 2.642.500,-

Helle Due Schyberg fra Holmsgaard A/S gennemgik detaljer om det forestående byfornyelsesprojekt.

Bestyrelsen henviser til udsendte forslag, at dette, om 2 mio kr. er baseret på en rapport , hvis prisoverslag sandsynligvis ikke er præcise nok. Derfor anmoder bestyrelsen om beføjelser til denne stigning, så vi er dækket – og hvis der ikke vil være tilstrækkelig dækning i kraft af det foreslåede beløb på 2.642.500 kr., skal en forhøjelse af bemyndigelsen til afstemning ved ekstraordinær generalforsamling.

I tilfælde af det maksimalt fremsatte beløb pr. anmodning vil kvadratmeterprisen stige næste år med 4,18 kr., udover hvad bestyrelsen ellers måtte foreslå.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 17 stemmer for.

#### 7. Godkendelse af driftsbudget

Det fremsendte budget blev gennemgået af administrator. Der er i dette budget ikke indregnet en stigning i boligafgift. Administrator mener ikke der er grund til at fremhæve særlige punkter.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### 8. Valg til bestyrelsen

Alle medlemmer som var på valg (Tine Bork, Lasse Nilausen og Malene Hegewald) genopstillede og blev genvalgt uden modkandidater.

Suppleanterne Martin Berg Vilrik og Jacob Voss Andersen blev genvalgt for en étårig periode.

Bestyrelsen er herved uændret:

Tine Bork (fmd)  
Malene Hegewald  
Lasse Nilausen  
Anders Pedersen  
Line Aabo

-----  
Jacob Voss Andersen  
Martin Berg Vilrik

#### 9. Eventuelt

Intet til dette punkt

