

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ugleborgen d. 18. januar 2016

1. Valg af dirigent

Administrator Lonny Petersen, fra DATEA, blev valgt til dirigent. Lonny konstaterede at der var fremmødt repræsentanter for 13 andele (heraf 1 ved fuldmagt), og at generalforsamlingen derfor ikke var beslutningsdygtig ift. vedtægtsændringer. Der kan indkaldes til ekstraordinære generalforsamling.

2. Valg af referent

Anders Petersen fra bestyrelsen blev valgt til referent.

3. Bestyrelsens beretning

Der er solgt en enkelt andel i løbet af året, og markedet ser fortsat godt ud. Der er afholdt arbejdsdag med godt fremmøde, men igen ingen grillaften grundet vejret. Bestyrelsen foreslår at indkøbe telte.

Fra gårdlauget:

Der er etableret mere omfattende affaldssortering, og storskraldsrummet er lukket pga. uorganiseret henstilling af affald. Man kan dog ringe på det nummer der står på storskraldsrummet og aftale henstilling og afhentning af storskrald.

Gårdlauget har en del midler stående, som dels vil blive brugt til fornyelse af legepladsen + udstyr, og evt. også til en nedsættelse af vores betaling til gårdlauget.

Bestyrelsen har i årets løb arbejdet videre med det vedtagne byggeprojekt med udskiftning af faldstammer og vandrør i ejendommen. Ingen VVS-firmaer ville byde direkte på opgaven uden at der var en ekstern rådgiver på projektet. Bestyrelsen har valgt det rådgivende ingeniørfirma Holmsgaard A/S (<http://www.holmsgaard.com>) til rådgiver. Holmsgaard har udarbejdet tilbudsmateriale, der har været sendt i udbud hos 4 VVS-firmaer. Bestyrelsen har – på Holmsgaards anbefaling – valgt det billigste tilbud. Entreprisesummen er ca. 3,5 million (inkl. beløb til evt. uforudsete udgifter).

Det ansøgte byfornyelses-projekt hos Københavns Kommune, der bl.a. omfatter etablering af omfangsdræn, isolering, udskiftning af hoveddøre mm. er godkendt, men bestyrelsen er ikke kommet videre med projektet grundet manglende ressourcer og fokus på det andet byggeprojekt.

I årets løb har bestyrelsen endvidere arbejdet med muligheder for at etablere fælles internet og kabel.tv i ejendommen, samt muligheden for at skifte vurderingsmetode til bestemmelse af andelskronen fra den offentlige vurdering til valuarvurdering, for at undgå et fald i andelskronen som følge af optagelse af lån til finansiering af byggeprojektet.

Endelig har bestyrelsen konstateret at andele i ejendommen i stigende omfang korttidsudlejes via Airbnb, og ønsker derfor at regulere denne udlejning for at sikre mod misbrug.

4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Lonny gennemgik regnskabet. Foreningen kommer ud med et plus på godt 589.000.

Bestyrelsen foreslog at andelskronen fastholdes på niveau med sidste år, dvs. 70,52.

Regnskabet og andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

5. Ejendommens vedligeholdelsesstand

VVS ingeniør Michael Andersen fra Holmsgaard A/S orienterede kort om byggeprojektet. Der var modtaget tilbud fra 4 entreprenører d. 7. januar 2016, og Kristoffersen & Knudsen Eftf. var billigst og er blevet udvalgt til opgaven. Firmaet har i forvejen et godt ry iflg. Holmsgaard.

Alle skabe og rørkasser der blokerer for adgang til vandværk og faldstammer der skal udskiftes vil i nødvendigt omfang blive taget ned og sat op igen af entreprenøren, og afleveres spartlet og klar til maling. Derefter skal andelshaverne selv male i det omfang der er brug for det. Enten ved selv at gøre det, eller ved at bruge (og betale) en professionel maler.

Der vil ifm. projektet blive opsat individuelle vandmålere, da dette vil være lovpligtigt fremadrettet.

Under byggearbejdet bliver der opsat toilet og badevogne. Derudover forefindes toilet/bad i kælderens i JBG 15, som vil blive renoveret ifm. projektet

Startdato vil blive meldt ud snarligt.

Man skal regne med at byggearbejdet tager 3 uger pr. faldstamme – men entreprenøren vil forsøge at tilgodese beboernes bekvemmelighed så godt som muligt. Det tager dog maksimalt så hver beboer er uden toilet i 3 dage.

Forventet start, slut februar – start marts, og afslutning inden sommerferien.

Der kommer tidsplan og varsel ud til alle andelsbolighaverne, og der bliver arrangeret et beboermøde med entreprenøren. Ingen får besøg af håndværkere i deres lejlighed uden forudgående varsel.

6. Indkomne forslag

Da der ikke var det nødvendige antal andele repræsenteret på generalforsamlingen til at kunne vedtage vedtægtsændringer, blev det besluttet at bestyrelsen skulle indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Forslagene blev dog drøftet af generalforsamlingen mhp. at orientere om baggrunden og opsamle evt. indvendinger eller alternative forslag til ændringer mm.

a. Vedtægtsændringer om overdragelse:

Bestyrelsen præsenterede reglerne om overdragelse af andele. Som følge af markedets udvikling giver det igen mening at have både en intern og ekstern venteliste, sidstnævnte for at eliminere muligheden for betaling af penge under bordet ifm. at sælgere selv kan vælge og vrage mellem købere. Dette fremgår allerede af vedtægterne, men der har i praksis ikke været en ekstern venteliste i en årrække. Administrationen af den eksterne venteliste vil blive varetaget af DATEA (formedelst betaling af et årligt gebyr fra interesserede der ønsker at stå på venteliste).

Derudover havde bestyrelsen stillet forslag om at børn af andelshavere, der stadig bor i ejendommen, kan få rettigheder med hensyn til køb af ledige andele. Generalforsamlingen mente at forslaget ikke var helt klart, og burde præciseres inden fremlæggelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Jacob Andersen foreslog at vedtægterne skulle præcisere at vurderinger af andele skal foretages af en vurderingsmand der er udpeget af en uvildig instans.

b. Forslag til vedtægtsændring om fremleje af andele

Andelsforeningen bør have en holdning til brug af Airbnb / Home Exchange, da det er blevet meget almindeligt at udleje andele i kort tid. Bestyrelsen havde derfor fremsat et forslag om max. 6 ugers fremleje årligt (fordelt på højst 6 udlejninger) pr. andelshaver.

Forslaget kommer til afstemning ved den ekstraordinære generalforsamling.

c. Forslag vedr. skift af metode til opgørelse af ejendommens værdi og andelskrone

For at modvirke et fald i andelskronen grundet lånoptagelse i forbindelse med byggeinvesteringen, foreslår bestyrelsen at overgå fra at anvende den offentlige vurdering til en valuarvurdering indtil der næste gang laves en offentlig vurdering (forventet i 2018). Omkostningen til en valuarvurdering forventes at være 20.000 kr. Forsamlingen stemte for dette forslag med 1 imod, resten for. Formel beslutning om overgang til valuarvurdering vil først ske på næste ordinære generalforsamling.

d. Forslag fra Jacob Andersen vedr. etablering af snefang på taget over HRG2 (til drøftelse)

Der har igen været sneskred fra taget omkring HRG 2, hvilket afstedkom beskadigede biler. For at undgå dette fremover foreslog Jacob at der blev opsat snefang på taget, så biler og forbipasserende ikke er i fare for at blive ramt af større mængder sne.

Bestyrelsen havde inden generalforsamlingen indhentet to tilbud på snefang, det billigste på 48.000 kr., hvad forsamlingen fandt vel dyrt.

Bestyrelsen arbejder videre med sagen og der vil sandsynligvis komme en afstemning ved en senere forsamling.

Man er forpligtet til at lave afmærkning i tilfælde af sne på taget.

e. Etablering af fibernet (til levering internet samt kabel-tv) gennem Parknet (til orientering)

Anders og Martin fra bestyrelsen orienterede om mulighederne for etablering af fibernet leveret af Parknet (en non-profit organisation). Bestyrelsen havde indhentet materiale og et overslag fra Parknet, samt haft dialog med naboejendommen (HRG 8-12) ift. mulig deling af omkostninger, men der forelå endnu ikke et konkret tilbud. Stemningen overfor etablering af fibernet var overvejende positiv blandt de tilstedeværende, og bestyrelsen arbejder videre med projektet.

7. Godkendelse af budget

Det fremsendte budget blev gennemgået af administrator. Herefter blev budgettet godkendt.

8. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Anders H. Pedersen blev genvalgt til bestyrelsen. Søren Grosen ønskede at udtræde af bestyrelsen og suppleant Line Aabo blev valgt til bestyrelsesmedlem i stedet. Martin Berg Vilrik samt Jacob Andersen blev valgt til suppleanter.

Bestyrelsen består derudover af Tine Bork, Malene Hegewald og Lasse Nilausen.

9. Låneomlægning

Bestyrelsen fik bemyndigelse til at kunne omlægge foreningens nuværende lån til fastforrentede realkreditlån, hvis dette kunne gøres på favorable vilkår. Der var 1 blank stemme, resten stemte for.

10. Eventuelt

Der blev fremsat forslag om at husordenen skulle rekonstrueres – og overholdes også af lejere. Der bør også være en orientering af naboerne (såvel som bestyrelsen) i forbindelse med udlejning.

Asla Sonne efterspurgte at der blev etableret en lukkemekanisme på branddøren på loftet ml. HRG 2 & 4. Asla undersøger hvad det vil koste.

Charlotte Nilausen påtalte at der henlægges alt for mange reklameskrivelser ovenpå postkasserne.

Bestyrelsen sætter problemet på dagsordenen til næste møde, så der kan fremkomme forslag til løsninger.

Mødet blev hævet 21:15.



Anders Pedersen (referent)



Tine Bork (formand)