

Referat fra generalforsamling i A/B Ugleborgen 07. januar 2020

Dagsorden:

- 1 Valg af dirigent
- 2 Valg af referent
- 3 Bestyrelsens beretning
- 4 Godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi
- 5 Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering, herunder fællesarbejde
- 6 Indkomne forslag
- 7 Godkendelse af driftsbudget
- 8 Valg til bestyrelse
- 9 Bemyndigelse af bestyrelse
- 10 Eventuelt
- 11

Ad 1. Valg af dirigent

Ena (Newsec) valgt.

Generalforsamling er lovligt indkaldt og varselt.

26 andelshavere er repræsenteret - 22 ved fremmøde og 4 ved fuldmagter.

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Ad 2. Valg af referent

Susanne Ingemann

Ad 3. Bestyrelsens beretning

Arbejdet i bestyrelsen har i år – som andre år – været særligt præget af vedligehold og projekter i forhold til den bygning, vi bor i. Disse projekter gennemgås under punktet om "ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuel modernisering".

Der har i 2019 været 2 eksterne overdragelser. Således er Anders Aabo/Thea Zeuthen og Benjamin Nehammer/Minna Haddar blevet nye andelshavere i foreningen og ejere af henholdsvis HRG 4, 2th og HRG 4, 4tv.

Begge lejligheder er solgt gennem foreningens eksterne venteliste, hvor der pt. er opskrevet 33 personer.

Ang. ventelisten kan det nævnes at der kom 9 personer på i 2019, men at der også er frafald pga. salg og pga et antal der vælger ikke at forny deres plads efter årsskiftet. Vi kender først det faktiske antal efter 15. januar når alle har besluttet sig (men det er lidt over 30). Alle nye interesserede bliver stadig oplyst om forventet ventetid inden de beslutter om de vil betale for at komme på listen.

I 2019 afholdt vi traditionen tro arbejdsdag i foreningen i juni måned. Der var igen i år et stort fremmøde både til selve dagen og til den efterfølgende spisning, hvilket vi i bestyrelsen er rigtig glade for.

Da renten pt. er lav er det bestyrelsens plan at omlægge vores lån med udgangen af januar 2020. Her samler vi tre af lånene til et og lader de to altanlån forblive separate lån. Evt. også med en omlægning af det gamle altanlån. Vi er i dialog med kreditforeningen om dette, og skal se på, hvad der bedst kan betale sig for os.

I år har bestyrelsen desuden indkøbt en ny brugt vaskemaskine til vaskekælderen, så der nu er opsat to. Vi har planer om at indkøbe cykelstativer, som skal placeres foran nummer 2, 4 og 6. Og så har vi givet tilladelse til, at pizzeriaet får opsat markiser over vinduerne i deres forretning.

Beretningen er taget til efterretning.
Ingen kommentarer fra de fremmødte.

Ad 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Årsregnskab godkendt.

Bestyrelsen anbefaler at bibeholde andelskronen 75,00.

Bestyrelsens anbefaling godkendes af generalforsamlingen.

Ad 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering, herunder fællesarbejde

Formanden gennemgik aktuelle og kommende projekter.

Altanprojekt i gang. 10 nye altaner. Forventes færdigt primo feb. 2020. Herefter vil alle lejligheder minus 2 stuelejligheder i foreningen have altaner.

Varmesystem giver giver altid lidt udfordringer ved opstart. Der arbejdes løbende med optimering: det skal dog nok forventes, at der løbende skal kigges på nogle ting. Meld derfor ind til bestyrelsen, hvis der konstateres uhensigtsmæssigheder.

Rensning af ventilationsskakter samt korrekt udførsel af skakt gennem tag foretaget i 2019. Problem med skimmelsvamp i et loftsrum løst ved nedvaskning af et par gange samt udførsel af ventilationsskakt gennem tag.

Kloak Udredning fortsat i gang.

Maling af opgange igangsættes efter altanprojektet er færdiggjort. Opgangene bliver ensfarvede (ingen "ding-dong") – en farve til væg, en farve til træet.

Generelt foretages **forbedringsprojekter i henhold til den 10-årige vedligeholdelsesplan**, der foreligger for ejendommen, og så tages der hånd om akutte behov for udbedringer.

Aktuelt er standen ejendommen på et stadie, hvor det kan forsvares at bruge penge på et "nice to have" projekt som maling af opgang, hvilket formanden udtrykker glæde ved. Flere andelshavere bifalder dette.

En andelshaver nævner **vaskekælderen**, som trænger til istandsættelse. Formanden forklarer, at vaskekælderen fortsat ikke er tør nok til at kunne gøre renovere. Tidshorizonten for "tørretid" er ifølge rådgivende ingeniør er 5 år. Formanden nævner, at det har været diskuteret at låne sig ind hos andre (vaskerier), flytte vaskeriet til andre lokaler, men at der ikke er truffet beslutning om dette.

Ad 6. Indkomne forslag

Bestyrelsen har fremsat forslag til vedtægtsændring vedr. salg af andele, således at en andelshaver ikke kan have "indstillingsret for en ledigbleven bolig" og dermed sælge udenom ventelisten.

Forslaget er vedtaget med 25 stemmer for og 1 imod.

Ad 7. Godkendelse af driftsbudget

En andelshaver stiller spørgsmål om, hvorfor omkostningen for valuarvurdering er steget så meget. Ena (Newsec) svarer at skærpede krav til valuarerne har medført prisstigninger.

En andelshaver spørger ind til lejeindtægter i forhold til den forholdsvis beskedne merindtægt år for år, samt hvorvidt det ville være muligt at øge indtægten her.

Ena (Newsec) svarer, at lejekontrakterne regulerer dette. Hvis man skal forhøje lejen, skal de lejekontrakter opsiges, og der skal indgås nye lejemål. Risikoen vil være at man ikke kan udleje. Bestyrelsen supplerer med, at der er skattemæssige fordele ved at have erhvervslejemål. Ligeledes udtrykkes der ønske om at understøtte diversitet og det lokale forretningsliv, hvilket store huslejestigninger ikke vil befordre.

Budgettet er godkendt.

Ad 8. Valg til bestyrelse

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter på valg eller genvælges. Ingen modkandidater.

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

Godkendt.

Ad 10. Eventuelt

Altantjek. Der har været konstateret løse møtrikker på nogle altaner. Bestyrelsen undersøger, om Altan.dk kan kigge på det, når de nu alligevel er her.

Formanden opfordrer til, at man som andelshaver ind imellem selv kontakter håndværker, hvis der er noget akut ved ejendommen, der skal fikses, og man lige har tid til denne kontakt. Det må man gerne efter aftale med bestyrelsen.

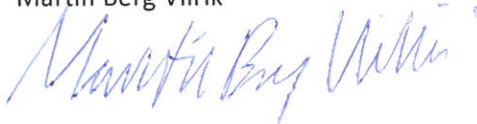
Opfordring fra andelshaver til at man gennemlæser husorden igen så man får genopfrisket, hvornår man støvsuger/vasker etc. Og husker at dele husordenen til lejere. Husorden sendes ud med referat.

Tak for god ro og orden!



Lasse Nilausen

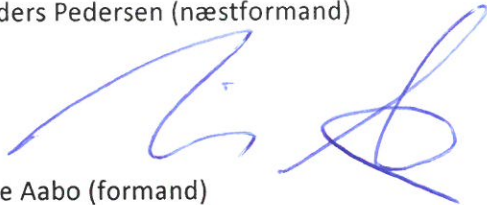
Martin Berg Vilrik



Asla Sonne



Anders Pedersen (næstformand)



Line Aabo (formand)