



Andelsboligforeningen Ulriksborg

30.april 2026

Referat fra den **ordinære generalforsamling** i A/B ULRIKSBORG, der afholdes torsdag den **30.april 2026 kl. 19.00** på loftet, Øresundsvej 4.

Mødet blev indledt med 1 minuts stilhed for de andelshavere, som ikke er blandt os mere.

Pkt. 1.Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Akio Bergholdt som dirigent og Jette Brandt som referent. Disse blev valgt.

Fremmødte:	35
Fuldmagter til andelshavere:	
Fuldmagter til bestyrelsen:	11
Stemmeberettigede i alt:	46
Det samlede antal andele er:	113

Tilstede var desuden: Camilla Bai Duelund fra Boelskifte og revisor Annika fra Grant Thornton.

Pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning forelå skriftligt (bilag)

Kommentarer:

- Preben: Vi har fået gennemgået vaskerierne og maskinerne er gamle, Vi tøver lidt med udskiftning, da det er dyrt. Der har været nogle problemer med den lille maskine i nr. 4, og når den går i stykker, så skiftes begge to - pris ca. 150.000
- Elsebeth andel 75, vedr. altaner – hvornår stopper projekterne? Spørgsmål henvist til eventuelt

Beretningen blev godkendt.

Pkt. 3. Forelæggelse af årsrapport

Annika fra Grant Thornton gennemgik årsrapporten og forklarede sammen med Simon betydningen af at forlade fastfrysningen af andelskronen. Bestyrelsens forslag til andelsværdi 1290 kr. blev enstemmigt godkendt. Foreningens værdi er pt. ca. 244 mill. og gæld 36 mill. Vi har ca. 6 mill. i banken. Alt i alt en god økonomi i vores forening.

Årsrapporten blev godkendt.

Pkt. 4. Centrale økonomiske nøgleoplysninger

– ej fremlagt – det skal man ikke længere

Pkt. 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften.

Regnskab og budget blev gennemgået uden kommentarer og godkendt.

Pkt. 6. Forslag – se bilag

Forlag 1 - udskiftning af køkkenfaldstammer – forslag fra bestyrelsen

- Simon forklarede årsagen til forslaget, bl.a. at de skiller ad og brandgennemføringer mellem etagerne ikke er i orden. Hvilket potentielt kan udgøre en risiko for hurtig spredning af brand mellem etagerne. Hvis vi vedtager det bliver der lavet udbudsmateriale til entreprenører. Der er sat en buffer på ca. 15%. Penge til teknisk rådgivning er indregnet i projektet. Forslaget er incl. Entreprise forsikring, hvis der skulle opstå skader under byggeriet. Simon forklarede, at et ja ville betyde, at bestyrelsen bemyndiges til at bruge 6.1 mill. via lån på 5,1 mill. og forbrug på 1 mill. fra vores likvider

Kommentarer/spørgsmål

- Nedbrydning i køkkener? Projektet står for nedbrydning og reetablering og der vil blive malet lokalt og ikke hele væggen
- Hvis faldstamme går ind i muren – har vi ikke set, men entreprenøren skal rundt til alle
- Hvor meget luft er der i budgettet, verdenssituationen taget i betragtning - vi har budgetteret med buffer, men kan jo aldrig være sikker. Andelshaverne vil blive spurgt igen, hvis vi skal bruge flere penge.
- Ros til bestyrelsen – projektet lyder super gennemarbejdet

Resultat forslag 1: Vedtaget – se stemmefordeling herunder:

Afstemning forslag 1	Stemmetal
For	45
Imod	1
Blank	0

Forslag 2 lovændring: § 6.4 slettes – forslag fra bestyrelse

- Preben forklarede, at årsagen til forslaget er at de gamle beviser ikke bruges mere og det koster over 1000 kr. at få udarbejdet nye. Andelshaverne har selv deres gamle andelsbeviser, hvis de ikke har fået dem opbevaret i deres beboersag, men der vil ikke blive skrevet på dem fremover.

Kommentarer/spørgsmål:

- Hvad kan fremover bevise at man er andelshaver, hvis de gamle beviser holder op med at eksistere? Svar fra Boelskifte, at det fremgår af salgsaftalen.
- Boelskifte: Hvis man skal låne i lejligheden, så vil banken henvende sig til administrator, som kan bekræfte, at man er andelshaver

Resultat forslag 2: Vedtaget – se stemmefordeling nedenfor (kræver dog ekstraordinær generalforsamling med almindeligt flertal for endelig godkendelse)

Afstemning forslag:	Stemmetal
For	46
Imod	0
Blank	0

Forslag 3 lovændring: §15.6 og 7 ændring ang. Indsigelser – forslag fra bestyrelsen

- Camilla forklarede at nuværende vedtægter lægger et meget stort ansvar på bestyrelsen for skjulte fejl og mangler. Køber finder mangler og skal gøre dem skriftligt gældende overfor sælger med kopi til administrator og bestyrelse. Administrationen vil så tilbageholde et beløb i salget, indtil sagen er afsluttet.

Kommentarer/spørgsmål:

- Den nye køber ved vel ikke, hvad der kan mangle og der kan være bekymring for, om foreningen har tilstrækkeligt styr på, hvad der foregår. Bestyrelsen svarede, at ved salg er vurderingspersonen, sælger og et bestyrelsesmedlem tilstede. Bestyrelsen har ikke den faglige ekspertise og der kan være skjulte fejl og mangler, som først kan ses, når

overtagelse er sket. Derfor er der indsigelsesret og mulighed for at Boelskifte kan tilbageholde i salgsprisen.

- Hvilket ansvar har vurderingsmanden. Boelskifte svarer at han har en forsikring, og man kan gøre indsigelse overfor ham. Man kan gøre indsigelser indenfor 14 dage, hvor hun kan holde penge tilbage.
- Der blev talt om, hvor vigtigt det er at vurderingspersonen er omhyggelig og at man kan stole på, at alle fejl og mangler bliver set
- Der blev spurgt om, hvem der betaler vurderingsmanden, også hvis han skal ud igen? Han kommer ikke ud igen, med mindre køber og sælger kan blive enige om at få ham ud igen.
- Der blev spurgt om, hvad man gør hvis køber og sælger ikke bliver enige. Camilla – tag en advokat – køber mod sælger. Tilbagehold beløb i forbindelse med salget.
- Der blev spurgt til tidligere tiders boligtilsyn, om det er nedlagt? Arnt svarede at der er et bestyrelsesmedlem med sammen med vurderingsmand, men at det jo er vurderingspersonen, som har den faglige kompetence.

Resultat forslag 3: Vedtaget – se stemmefordeling nedenfor (kræver dog ekstraordinær generalforsamling med almindeligt flertal for endelig godkendelse)

Afstemning forslag:	Stemmetal
For	40
Imod	1
Blank	5

Forslag 4 - lovændring: § 18.2 – rækkefølge til fortrinsret ændres – forslag fra bestyrelsen

- Preben forklarede om forslagens indhold og baggrunden for at bestyrelsen stiller forslaget om ændring i rækkefølge for fortrinsret, således, at andelshaveren i højere grad kan indstille personer til overtagelse af sin andel efter sin død, og at det gøres ved mail/brev til bestyrelsen, som vil lægge indstillingen i beboermappen for andelen.

Kommentarer/spørgsmål:

- Der blev spurgt, hvordan man undgår at fx demente personer overtages af fx en hjemmehjælper til at indstille vedkommende. Svaret var at det kan vi ikke styre, så længe man er myndig som andelshaver må man indstille, hvem man ønsker.
- Der var debat om hvordan man indstiller – evt. med tinglysning og testamente.

Resultat forslag 4: Vedtaget – se stemmefordeling nedenfor (kræver dog ekstraordinær generalforsamling med almindeligt flertal for endelig godkendelse)

Afstemning forslag:	Stemmetal
For	42
Imod	1
Blank	3

Forslag 5 - lovændring: § 18.2.B – persontilføjelse – Forslag fra Kurt Riis

- Kurt Riis trækker sit forslag, da det er dækket af forslag 4

Forslag 6 - lovændring: § 18.4 – ny formulering – forslag fra bestyrelsen

- Preben præciserer, og siger at der ikke bare skal stå, at bestyrelsen bestemmer, men at ny andelshaver findes jf. reglerne i § 13.2 B og at 3 måneders reglen ændres til 6 måneder, da det ofte tager lang tid i forbindelse med dødsfald når skifteretten skal ind over.

Kommentarer/spørgsmål

- Forslaget medførte ikke spørgsmål

Resultat forslag 6: Vedtaget – se stemmefordeling nedenfor (kræver dog ekstraordinær generalforsamling med almindeligt flertal for endelig godkendelse)

Afstemning forslag:	Stemmetal
For	46
Imod	0
Blank	0

**Bestyrelsen vil snarest indkalde til ekstraordinær generalforsamling vedr .
vedtægtsændringerne ovenfor.**

Pkt. 7. Valg af bestyrelse og suppleanter.

På valg er:

- Bestyrelsesmedlem Brian Olsen – valgt
- Bestyrelsesmedlem Preben Ahrent Petersen – valgt
- Bestyrelsesmedlem Simon Sylow – valgt

Valg af mindst 2 Bestyrelsessuppleanter (1 år)

- Maria Petersen genvalgt uden at være til stede
- Ingen andre var interesserede

Følgende bestyrelsesmedlemmer var ikke på valg i år:

- Formand Arnt Rossing
- Bestyrelsesmedlem Jette Brandt

Pkt. 8. Valg af revisor – bestyrelsen forslår genvalg af Grant Thornton - genvalgt

Pkt. 9. Gårdlauget Storegård

- Marianne oplyste, at der skal renoveres på legepladsen i Storegård. Gårdlauget består af: Emilie, Peter Sanberg og Henrik og Marianne. Alle genopstiller. Gårdlauget består af 3 personer fra Ulriksborg og 2 fra Lykkehøj.

Pkt. 10. Eventuelt

- Jubilæumsfesten – Arnt forklarer, at der ikke var mange tilmeldte. Der var forslag om at gøre noget mere for de få som har tilmeldt sig. Vi drøfter det på næste bestyrelsesmøde,
- Der er stadig et ønske om et banke/klatrestativ i gården til bankning af småtæpper mv. Marianne finder ud af om man må sætte et op i Storegård.
- Problematikken med tomme boliger blev bragt op, og Simon svarede at man skal bo i sin lejlighed, og at man kan køre en sag om eksklusion, hvis fx flere beboere klager over manglende beboelse.
- Der blev efterlyst færdiggørelse af projekt med branddøre. Arnt oplyste, at det er i gang.
- Der blev spurgt om nogle oplevede dårligt internet hos Yousee, og flere oplyste, at de havde skiftet til fibernet og derefter ikke havde problemer. Preben oplyste, at de 229 kr. man bliver trukket over huslejen, godt kan fjernes, hvis man skriver til bestyrelsen, at man skifter til fx fiber eller anden udbyder, men at hvis mange gør det, kan det få konsekvenser for vores fælles aftale med Yousee. Man skal selv kontakte Yousee, hvis man ønsker at skifte.
- Simon mindede om sedler i postkasser, hvor alle med altaner og havenedgange fra tidligere år, opfordres til at tjekke for fejl og mangler. Det gælder også dem med indbyggede altaner.
- Skraldemændene i Storegård klager over, at vi stiller ting ovenpå bøtterne. Genbrug er godt, men dette forværrer skraldemændenes arbejdssituation. Gårdlauget forsøger at finde en løsning. Der blev opfordret til at aflevere tingene hos Røde kors.

- Vedr. skrald ved grill-pladsen i Storegård, det er rystende, at opleve beboere, som smider deres usorterede husholdningsaffald i skraldespanden ved grillpladsen. Det er et festmåltid for rotter og den skraldespand er alene beregnet til brug når der grilles på pladsen, og ikke til husholdningsaffald.
- Mere om skrald – en kraftig opfordring til at huske at klappe pap sammen, så der er plads til mere i bøtterne
- Arnt opfordrede til at huske at holde køkkendørene lukket for at undgå at rotter trænger ind i ejendommen.

Tak for god ro og orden – generalforsamlingen sluttede kl. 21.32

Referent: Jette Brandt

List of Signatures

320 - Referat OGF 2026.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Arnt Rossing	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Ulriksborg (9760)	MitID	2026-05-05 11:03
Jette Brandt	Bestyrelsesmedlem, Referent På vegne af A/B Ulriksborg (9760)	MitID	2026-05-05 22:19
Preben Ahrent Petersen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Ulriksborg (9760)	MitID	2026-05-05 10:01
Simon Foss Sylow Madsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Ulriksborg (9760)	MitID	2026-05-05 12:08
Akio Bent Bergholdt	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Ulriksborg (9760)	MitID	2026-05-05 12:16
Brian Rene Klibal Olsen	Dirigent	MitID	2026-05-05 20:02
	Næstformand På vegne af A/B Ulriksborg (9760)		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 6ffb9b39-39c4-4075-9b2b-cf58b731e401