

## **ANDELSBOLIGFORENINGEN VILDROSE 1**

### **REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2014**

---

Mandag d. 24. april 2014 kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Vildrose 1, i fælleshuset, Thomas Koppels Allé.

Tilstede: På generalforsamlingen var der fremmødt repræsentanter for 21 andelshavere af foreningens 26 andele.

Desuden var fremmødt ejendomsadministrator Hans Arne Christensen, DEAS A/S.

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport
4. Forelæggelse og vedtagelse af budget for 2014
5. Forslag
  - a. Forskellige forslag vedrørende udlejning af boliger i foreningen
  - b. Forslag vedrørende foreningens vedligehold af Genvex ventilation
  - c. Forslag vedr. markiser
  - d. Forslag om stigning i boligafgiften (behandles under punkt 4)
6. Valg til tillidsposter
  - a. Valg til bestyrelsen
  - b. Valg til grundejerforeningens bestyrelse
7. Eventuelt

Dette referat er ikke ordret gengivelse af det på generalforsamlingen passerede, men alene en ekstrakt, der uddrager de væsentligste informationer, synspunkter og beslutninger.

Foreningen bestyrelsesformand Morten Lindow bød velkommen til de fremmødte andelshavere.

#### **Ad 1 Valg af dirigent**

Karin 20A blev valgt som dirigent. Karin takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt pr. mail, og beslutningsdygtig i forhold til alle punkter på dagsordenen.

## **Ad 2. Bestyrelsen beretning**

Bestyrelsen fremlagde deres beretning. Beretningen blev fremlagt af flere medlemmer af bestyrelsen. Fra den samlede beretningen kan nævnes følgende:

Skattesagen:

Ejendomsskattesagen, som foreningen startede i 2009 er reelt to forskellige sager. Første sag, som drejer sig om ansættelsen af værdien af grunden, er anket til Landskatteretten. Tvisten drejer sig om at værdien skal ansættes efter markedsværdi eller efter byggerets-værdiprincippet.

Anden sag drejer sig om fradrag for forbedringer på grunden. Foreningen har fremsendt dokumentation for faktisk afholdte udgifter og afventer Skats tilbagemelding.

I begge sager har bestyrelsen stadig forhåbninger om en positiv udgang.

Det blev drøftet, om der var mulighed for at drage rådgiver til ansvar for urealistiske driftsbudgetter i forbindelse med stiftelsen. Dette spørgsmål bliver undersøgt af bestyrelsen.

Salgbarhed:

Der har siden sidste generalforsamling været en del salg af andele, og det er bestyrelsens vurdering at det er blevet lettere for en sælger at finde en køber.

Nedsættelse af arbejdsgrupper (kommunikationsgruppe, finansieringsgruppe, ejerforeningsgruppe):

Finansieringsgruppen har haft en positiv kontakt med Nordea omkring refinansieringen i 2017. Der er aftalt en løbende dialog mellem AB Vildrose 1 og Nordea op til refinansieringstidspunktet. Konkret har Nordea tilbudt at mulige købere kan kontakte en fast Nordea privatrådgiver, som kan hjælpe med at belyse foreningens økonomiske situation.

På generalforsamlingstidspunktet var det dog bestyrelsens og Nordeas vurdering at en refinansiering eller låneomlægning ikke var attraktiv.

Ejerforeningsgruppen vil undersøge mulighederne for at andelsboligforeningen omdannes til en ejerforening.

5-årsgennemgang:

Følgearbejderne efter 5-årsgennemgangen er ikke færdige, men bestyrelsen kunne oplyse at man var kommet ret langt og at forløbet hidtil var gået tilfredsstillende. Der er stadig hængepartier omkring maling af facader og omkring el-arbejder.

Beretning blev herefter taget til efterretning.

## **Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport**

Hans Arne Christensen gennemgik foreningens årsrapport 2013. Der kan nævnes:

Foreningens indtægter og udgifter for 2013 blev gennemgået. Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. 57.980. Resultatet for 2013 er påvirket af stigning i grundskyld. Omvendt er boligafgiften steget tilsvarende således at driftsresultatet er tilfredsstillende. Både udgifter og indtægter følger stort set budgettet for 2013.

Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået og balancerer med 84.506.564.

Når solcelleprojektets lån er betalt om ca. 2 år bortfalder den nuværende opkrævning for solceller på kr. 150 pr. måned pr. lejlighed.

Ejendommens værdi er opgjort på baggrund af anskaffelseskøbsværdien. Ejendommens prioritetsgæld består af et fastforrentet obligationslån uden afdrag som forfalder i 2017.

Egenkapitalen på statusdagen udgør 15.941.127.

Herefter blev andelskroneberegningen gennemgået. Med baggrund i anskaffelsessummen kan den maksimale andelsværdi beregnes til 0,9877. Marginalt mere end sidste år.

Årsrapport 2013 inkl. en andelskrone på kr. 0,9877 blev herefter vedtaget.

#### **Ad 4. Forelæggelse af budget til godkendelse og eventuel ændring af boligafgiften.**

Hans Arne Christensen og bestyrelsen fremlagde driftsbudgettet for 2014. Bestyrelsen ønskede at forhøje opkrævningen af boligafgift med kr. 100.000 fra kr. 4.076.000 til kr. 4.176.000 med begrundelse i udgifter til Genvex-varmeanlæg og malingen af facader. Desuden er opkrævningen af grundskyld steget med kr. 50.000 fra 2013 til 2014.

Stigningen i boligafgiften blev debatteret grundigt. Der blev stillet forslag om at malingen af facader blev udført som fællesarbejde for at spare penge. Udgangen på debatten blev at der var enighed om budgettet, men at opkrævningen først skulle starte 1. juni 2014. Den ønskede stigning i budgettet vil således først blive opnået i 2015.

Budget 2014 baseret på en årlig opkrævning af boligafgift på kr. 4.176.000 med start pr. 1. juni 2014 blev herefter vedtaget. Budgettet for 2014 er vedlagt dette referat.

#### **Ad. 5. Forslag**

##### **a. Vedtægtsændring – Ændring af § 11.2 vedrørende fremleje.**

Bestyrelsen havde i løbet af året givet tilladelse til fremleje til enkelte andelshavere, men havde efterfølgende opdaget at disse tilladelser var i strid med foreningens vedtægter. Bestyrelsen havde i indkaldelsen bedt generalforsamlingen tage stilling til forskellige forslag omkring fremleje. Forslagene blev debatteret længe og konklusionen var at generalforsamlingen ønskede den nuværende praksis lovliggjort, dvs. at begrænsninger i § 11.2 i forbindelse med svigtende salg blev fjernet. Et konkret forslag til vedtægtsændring blev vedtaget med kvalificeret flertal.

Tillæg til foreningens vedtægter vil blive udarbejdet og fremsendt til andelshaverne.

Der var ikke flertal for begrænsninger i den nuværende praktiserede fremlejeform, uanset om der var tale om kortere eller længere fremlejeaftaler. Der var dog enighed om at der kunne udarbejdes et "faktaark" til fremlejere om husregler i AB Vildrose 1.

## **b. Forslag vedrørende foreningens vedligehold af Genvex ventilation**

Det blev vedtaget at foreningen fremover overtager vedligeholdelsen (filtre, serviceeftersyn og reparationer) af ventilations-systemerne i de individuelle boliger.

## **c. Vedtægtsændring - Forslag vedrørende markiser**

Bestyrelsen stillede forslag om mulighed for opsætning af markiser, hvilket krævede en ændring af foreningens vedtægter.

Emnet blev debatteret. Fra debatten kan nævnes at der var enighed om, at man som en selvfølge orienterede og talte med sin nabo inden opsætningen.

Følgende forslag blev af dirigenten sat til afstemning:

*"Der kan monteres markise over terrasserne i stueplan.  
Alle udgifter forbundet med indkøb, montering, reparation, skader og lignende hæfter andelshaveren selv for.  
Markisernes størrelse kan maksimalt være terrassens fulde brede – uden at række ind over terrasseadskillelsen – og en meter udover terrassekanten.  
Valg af produkt og montering skal godkendes af bestyrelsen i de enkelte tilfælde."*

Forslaget blev vedtaget og indarbejdes efterfølgende i foreningens vedtægter.

## **Ad. 6. Valg til tillidsposter**

På valg til bestyrelsen var:

Formand Morten Lindow  
Karin Olsen  
Kenny Sørensen

Morten blev genvalgt som formand og Lone og Lise blev valgt til bestyrelsen. Bestyrelsen sammensætning er herefter som følger:

Formand, Morten Lindow, 22 C.  
Jan Johnsen, 22 A  
Lise Johansen, 18 F  
Hasse Holst, 14 F  
Lone Stæhr, 26 C  
Jan Boyesen, 26 D

På valg i år 2016  
På valg i år 2015  
På valg i år 2016  
På valg i år 2015  
På valg i år 2016  
På valg i år 2015

Valg til grundejerforeningen blev:

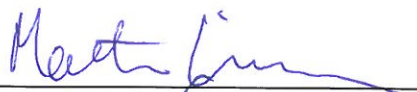
Andreas Thulin, 22 D  
Almut Reichel, 26 A

Generalforsamlingen sagde herefter tak til den afdgående bestyrelse for veludført arbejde.

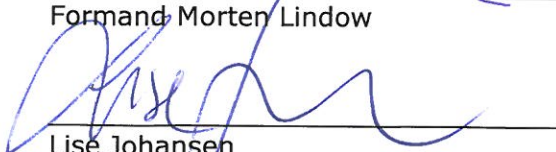
## **Ad 8. Eventuelt.**

Beboere i nr. 22 står for sommerfesten 21. juni 2014.

Der var herefter ikke flere, der ønskede ordet. Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede herefter generalforsamlingen.



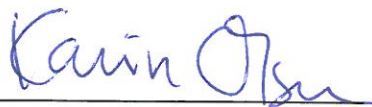
Formand Morten Lindow



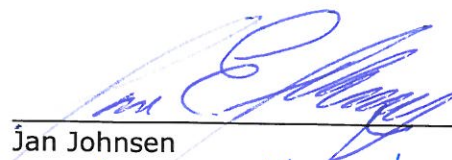
Lise Johansen



Lone Stæhr



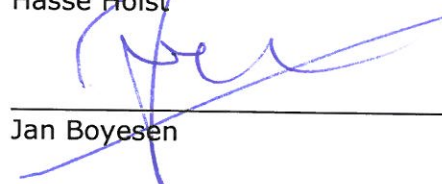
Dirigent



Jan Johnsen



Hasse Holst



Jan Boyesen