

Andelsboligforeningen Vildrose I

Referat fra ordinær generalforsamling 26. april 2016

Tirsdag den 26. april 2016 kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Vildrose I i fælleshuset på Thomas Koppels Allé.

Foreningens formand Morten Lindow bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 18 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 22 stemmer.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI Boligadministration blev valgt som dirigent og Sacha Bekker fra Sjeldani Boligadministration som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dagsorden var udfærdiget i henhold til vedtægterne.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Indlæg fra Jan Boyesen:

Skattesagen:

Jan Boyesen kunne berette, at der er fremgang i skattesagen. Det er lykkedes at finde noget dokumentation til foreningens fordel. Efter telefonsamtale med en medarbejder hos SKAT, kunne det konkluderes at sagen på baggrund af et "basisår" er blevet lukket hos SKAT, hvorfor den eneste mulighed herfra er at klage. Klagen er afsendt.

Så vidt det har været muligt for Jan Boyesen at se, har foreningen måske betalt for lidt i SKAT når alle tal bliver gjort op, men da det er ganske omfattende, kunne der eventuelt bruges et par ekstra øjne (fra en skatterevisor) til at se på sagen.

I år er der tilbagebetalt 155.000 kr. fra SKAT.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Indlæg fra Hasse Holst:

Vedligeholdelse

Der har været en del diskussion med KUBEN som i sin tid stod for byggeriet. Der var en klagefrist på 5 år, men der er fortsat nogle af klagepunkterne, der ikke er afsluttet.

1. Stikkontakter: Vi fik en aftale om, at der skulle komme nye fronter. Bestyrelsen har rykket for dette.
2. Dryppende tagrender: Bestyrelsen fik at vide, at man troede sagen var afsluttet. Hasse har sendt en lang mail fuld af dokumentation for de aftaler der er indgået og den korrespondance, der har været.
3. Tyller: De var ulovlige på daværende tidspunkt, er undervejs blev lovlige. Sagen står åben.
4. Maling af facade: Der er udtræk flere steder. Bestyrelsen har lavet et udspil til maleren om, at male det hele over en gang til. Der afventes svar på dette.

Bestyrelsen har gennemgået vedligeholdelsesplanen og prioriteret de kommende vedligeholdelsesarbejder.

I år skal der arbejdes på tagene. Der skal foretages mindre udbedringer. Træet på facaderne er nogle steder i forfald. Træet der blev anvendt til facaderne var ikke velegnet til facader, og i den periode der kørtes sag mod Kuben blev husene ikke vedligeholdt.

BLC Ventilation har været forbi og sat hætter på ventilationen, idet der manglede aflukning. Dette skulle egentlig have været en del af 5-års gennemgangen, men da det ikke var tilfældet, har foreningen selv måtte betale. Vi har en 2-årig Genvex-servicegennemgang, hvilken kommer til at finde sted i uge 19 eller 20. Nærmere information følger.

Indlæg fra Lone Stæhr

Andelsboligforeningen – konvertering af lån

Foreningens afdragsfri lån skal fornyes inden 31.12.2016

Foreningens bestyrelse er pt. i gang med at indhente tilbud på omlægning af foreningens 4%'s lån uden afdrag.

Det påtænkes, at lånet omlægges til et nyt 2,5 %'s 30 årigt lån med afdrag, således vil der også være økonomi til vedligeholdelse. For at spare stempelafgift af lånets pålydende skal nyt lånetilbud indgås senest oktober 2016.

Der arbejdes pt. på at andelsboligforeningen kan blive til ejerforening.

Bestyrelsen er i gang med at indhente forskellige tilbud og afdække de forskellige muligheder.

Indlæg fra Morten Lindow



Andelsboligforeningen Vildrose I

Økonomisk langtidsplan

Der har været sendt en plan ud til alle andelshavere. Dette er ment som et forsøg på at skabe et overblik over foreningens økonomi, henholdsvis hvis den forbliver andelsboligforening og, hvis den omdannes til ejerforening.

Huslejestigningerne er et must og i år stemmer vi om en stigning på 3 %. Dette er et forsøg på, at skabe mest muligt råderum for vedligeholdelse.

Morten Lindow gennemgik planen detaljeret.

Indlæg fra Jan Boyesen:

Likvidering af andelsboligforeningen

Der er 3 punkter forbundet med dette:

1. Købsaftaler skal være på plads
2. Grunden skal udstykkes fra 1 til 13 matrikler (således at der på hver matrikel kommer til at være 2 huse)
3. Samejeaftaler om vedligehold, økonomi osv. skal være på plads.

Godkendelsen fra kommunen (2) tager længst tid, hvorfor denne har topprioritet lige nu. Bidrag i forbindelse med ovenstående er meget velkomne.

Beretningen blev **taget til enstemmig efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på 226.139 kr. Der betales ikke afdrag på realkreditlån.

Der blev talt om solcellerne, idet der manglede opkrævning for disse. Foreningen fortsætter selv med at have ansvaret for disse opkrævninger, men hvis foreningen forbliver andelsboligforening, vil det blive overvejet hvorvidt administrator skal overtage dette. Lånet til solcellerne er afviklet

Det blev ligeledes diskuteret, hvorvidt foreningen mangler en betaling til grundejerforeningen. Almut Reichel vil undersøge dette.

Andelskroneværdien blev fastsat til kurs **1,0505616** (2014: 0,991604).



Andelsboligforeningen Vildrose I

Årsregnskabet og andelskroneværdien blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016. Budgettet var udarbejdet under forudsætning af, at boligafgiften steg med 3% pr. 1.7.2016.

Det blev bemærket, at der er afsat 268.750 kr. til løbende vedligeholdelse. Ligesom det blev bemærket, at foreningen ikke afdrager på realkreditlånene.

Nederst i budgettet indikerer revisor, at stigningen i boligafgiften ikke er medregnet. Dette gjorde dirigenten opmærksom på, er en fejl og at stigningen, som man kan se på tallene er medregnet.

Dirigenten foreslog, at forslag 1, som beskrevet nedenfor, blev taget til afstemning under budgettet, da de to ting hang meget tæt sammen.

Driftsbudgettet og forslag 1 blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Stigning i boligafgiften

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften stiger med 3% jf. budget i årsrapporten side 16. Begrundelsen ligger i øgede vedligeholdelsesudgifter, jf. uploadede vedligeholdelsesplan

Forslaget **blev forkastet**, da stigning på de 3% allerede var vedtaget under pkt. 4 Budget.

Forslag 2 – Deltagelse fra Grundejerforeningen i A/B Vildrose I's bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen ønsker at et medlem fra Grundejerforeningens bestyrelse også deltager fast i bestyrelsesmøderne hos Vildrose I for at opnå bedre koordinering mellem andelsforening og grundejerforening.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Bemyndigelse

"Bemyndigelse til bestyrelsen til at anmode Landinspektør H.P.Faustrup om starte arbejdet med at udstykke ejendommen i 14 parceller, heraf 13 boligparceller og 1 fællesparcel, samt bemyndigelse til likvidatorer om at sælge de enkelte ejendomme til beboerne, subsidiært til tredjemand."

Forklaring: Det er endnu ikke 100% afklaret hvem der er købere til alle 26 andele, hvis vi vælger at omdanne foreningen til en ejerforening. Men for at bibeholde muligheden for at omdanne i 2016, ønsker



Andelsboligforeningen Vildrose I

bestyrelse bemyndigelse til at sætte landmåleren i gang, da denne proces kan tage en del tid i kommunens systemer.

Bestyrelsen antog, at der ville skulle budgetteres med 150.000,00 + moms i honorar til H.P. Fastrup. Ligeledes skulle andelshaverne have in mente, at advokat Bent Riis' honorar ligeledes ville stige til formentlig 52.000,00 + moms.

Bestyrelsen bemærkede i øvrigt, at såfremt foreningen likvideres i forbindelse med omlægning til ejerforening, er disse poster medregnet i likviditetsbudgettet – hvis ikke er det andelsboligforeningen der må betale og at det i så fald vil blive betalt med foreningens kassekredit.

Det blev foreslået, om der skulle holdes en ekstraordinær generalforsamlingen, når udgifterne var præciserede.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På valg til bestyrelsen var formand Morten Lindow, som ikke ønskede genvalg. Jan Boyesen blev valgt som formand. Da Jan Boyesen blev valgt som formand, skulle der i stedet for Jan Boyesen vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Morten Lindow blev valgt. Derudover var bestyrelsesmedlemmer Rasmus Espholm og Lone Stæhr på valg, som begge modtog genvalg.

Bodil Nygaard blev genvalgt som suppleant.

Til grundejerforeningens bestyrelse blev Almut Reichel ligeledes genvalgt. Andreas Thulin ønskede ikke genvalg og i stedet blev Mette Ougaard valgt som bestyrelsesmedlem. Som suppleant til grundejerforeningens bestyrelse blev Karin Olsen valgt.

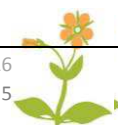
Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Boyesen	26 D	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Jan Johnsen	22 A	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Espholm	22 B	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Hasse Holst	14 F	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	Lone Stæhr	26 C	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Morten Lindow	22 C	på valg i 2017
Suppleant	Bodil Nygaard	14 A	på valg i 2017

Grundejerforening:

Bestyrelsesmedlem	Mette Ovgard	26 D	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	Almut Reichel	26 A	på valg i 2017
Suppleant	Karin Olsen	20 A	på valg i 2017

Ad 7 - Eventuelt



Andelsboligforeningen Vildrose I

Følgende emner, kommentarer, bemærkninger m.v. blev fremsat:

Tak til bestyrelsen for deres gode indsatser og arbejde.

Reglerne for afskærmning ud over terrassekanten blev gennemgået. På nuværende tidspunkt, er der ikke nogen, der håndhæver reglerne, men hvis foreningen bliver ejerforening, kommer der nye vedtægter, hvor reglerne vil fremgå.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. **21:00**.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om ejerforeningen på:

<http://vildrose1.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent - Jan Boyesen formand - Rasmus Espholm, bestyrelsesmedlem
Lone Stæhr, bestyrelsesmedlem - Jan Johnsen, bestyrelsesmedlem - Hasse Holst, bestyrelsesmedlem
Morten Lindow, bestyrelsesmedlem



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Boyesen Andersen

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378

IP: 37.49.139.51

16-08-2016 kl. 14:21:10 UTC

NEM ID 

Lone Stæhr

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-230215807575

IP: 5.186.157.11

16-08-2016 kl. 19:28:20 UTC

NEM ID 

Rasmus Henrik Espholm

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-676940717712

IP: 131.164.234.155

17-08-2016 kl. 15:48:13 UTC

NEM ID 

Hasse Holst

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094

IP: 94.191.184.60

23-08-2016 kl. 11:11:56 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.90.179

24-08-2016 kl. 08:02:10 UTC

NEM ID 

Jan Eric Johnsen

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-798493391678

IP: 193.3.142.123

26-08-2016 kl. 06:36:48 UTC

NEM ID 

Morten Lindow

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-599602108560

IP: 2.107.248.129

31-08-2016 kl. 18:44:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5F5S2-38W8X-V55IK-NH5QA-M3TDF-5C001

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>