

## **ANDELSBOLIGFORENINGEN VILDROSE 1**

### **REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2012**

---

Torsdag d. 16. februar 2012 kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Vildrose 1, i fælleshuset, Thomas Koppels Allé.

Tilstede: På generalforsamlingen var der fremmødt repræsentanter for 22 andelshavere, heraf 4 fuldmagter, af foreningens 26 andele.

Desuden var fremmødt ejendomsadministrator Hans Arne Christensen, Dan-Ejendomme as og revisor Geertje Engelholm, Revisionsfirmaet Nielsen & Christensen.

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Gennemgang af foreningens vedligeholdelsesplan.
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning af eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag
7. Valg til bestyrelse og grundejerforening.
8. 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 Jesper Hansen bød velkommen til de fremmødte andelshavere, samt til foreningens administrator og revisor.

#### **Ad 1 Valg af dirigent og referent**

Hans Arne Christensen blev valgt som dirigent og referent. Hans Arne Christensen takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, og beslutningsdygtig i forhold til alle punkter på dagsordenen.

## **Ad 2. Bestyrelsen beretning**

Formand Jesper Hansen fremlagde bestyrelsens beretning. Fra beretningen kan nævnes følgende:

Formanden bød velkommen til de nye andelshavere i foreningen. Der har været 6 overdragelser i 2011.

Der har været afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger i 2011. Begge har omhandlet økonomiske forhold.

Ejendomsskattesagen, hvor foreningen har begæret genoptagelse af skatteansættelsen, er endnu ikke afgjort. Bestyrelsen har fået besked på at Skat vil behandle sagen i 2012

Der er på en tidligere generalforsamling vedtaget en vedtægtsændring vedr. kamphunde. Vedtægtsændringen er endnu ikke implementeret i vores vedtægter.

Der har været gennemgang af lejlighedernes Genvex-anlæg. Leverandøren af disse anlæg har anerkendt at der er mangler ved systemet.

Nordea kredit har igen hævet bidragssatsen på foreningens lån. Bestyrelsen har afholdt møde med Nordea Kredit om stigningerne og om lånene generelt. Bestyrelsen er indstillet på at søge professionel rådgivning i forbindelse med en evt. omlægning af foreningens lån.

Der blev redegjort for stridighederne omkring bådforenings grund.

Beretning blev herefter taget til efterretning.

## **Ad. 3. Gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesplan.**

Der er indhentes overslag på udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan. Udgiften vil ligge på kr. 10-13.000 ex. moms.

## **Ad 4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi**

Revisor Geertje Engelholm gennemgik foreningens årsrapport 2011 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen af årsrapporten skal nævnes:

Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2011 – blev gennemgået, resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. – 117.916. Resultatet for 2011 er påvirket af stigninger i bidragssatsen for foreningen lån. Stigningerne har resulteret i ekstraopkrævninger af boligafgift besluttet på ekstraordinær generalforsamling.

Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået og balancerer med 84.803.410.

Revisor gjorde opmærksom på at ejendommens værdi er opgjort på baggrund af anskaffelsværdien. Ejendommens prioritetsgæld består af et fastforrentet obligationslån uden afdrag som forfalder i 2017. Egenkapitalen på statusdagen udgør 15.796.614. Der har i år sket regulering af oprindeligt andelsindskud således at det stemmer med det faktisk indbetalte beløb.

Herefter blev andelskroneberegningen gennemgået. Med baggrund i anskaffelsessummen kan den maksimale andelsværdi beregnes til 0,9788. Marginalt mindre end sidste år.

Årsrapport 2011 inkl. En andelskrone på kr. 0,9788 blev herefter vedtaget.

#### **Ad 5. Forelæggelse af budget til godkendelse og eventuel ændring af boligafgiften.**

Revisor og administrator fremlagde driftsbudgettet for 2012. Der er indarbejdet en månedlig gennemsnitlig stigning i boligafgiften på 5 % gældende fra 1. januar 2012.

I budgettet er der indarbejdet den stigning i bidragssatsen, som er varslet af Nordea Kredit pr. 1. april 2012. Budgettet udviser et resultat på kr. 0 og det er bestyrelsens og administrators overbevisning at det i 2012 ikke vil være nødvendigt at indkalde til ekstraordinære generalforsamlinger pga. ikke budgetterede poster.

Det skal bemærkes at der i budgettet ikke er taget hensyn til evt. positivt udfald af skattesagen.

Budget 2012 inkl. stigning i boligafgiften på 5 % pr. 1. januar 2012 blev herefter vedtaget.

#### **Ad. 6. Forslag**

##### **6.1 Ændring af vedtægterne § 4.1.**

Forslaget er en følge af at revisor har påpeget at foreningens vedtægter ikke stemmer overens med virkeligheden. Indskuddet blev ændret kort tid efter stiftelsen, men ændringen blev aldrig skrevet ind i vedtægterne.

Som ny § 4.1 indsættes :

<i>Lejemålsnr.</i>	<i>Adresse</i>	<i>Andelsindskud</i>
1	Thomas Koppels Allé 22 D	607.024
2	Thomas Koppels Allé 22 C	629.319
3	Thomas Koppels Allé 22 B	603.043
4	Thomas Koppels Allé 22 A	633.300
5	Thomas Koppels Allé 20 F	616.977
6	Thomas Koppels Allé 20 E	658.779
7	Thomas Koppels Allé 20 D	612.996
8	Thomas Koppels Allé 20 C	639.272
9	Thomas Koppels Allé 20 B	612.996
10	Thomas Koppels Allé 20 A	643.253
11	Thomas Koppels Allé 18 A	612.001
12	Thomas Koppels Allé 18 B	634.295
13	Thomas Koppels Allé 18 C	608.020
14	Thomas Koppels Allé 18 D	653.803
15	Thomas Koppels Allé 18 E	608.020
16	Thomas Koppels Allé 18 F	638.276
17	Thomas Koppels Allé 26 D	623.347
18	Thomas Koppels Allé 26 C	593.090
19	Thomas Koppels Allé 26 B	619.366
20	Thomas Koppels Allé 26 A	597.071

21	Thomas Koppels Allé 14 F	602.048
22	Thomas Koppels Allé 14 E	624.342
23	Thomas Koppels Allé 14 D	598.067
24	Thomas Koppels Allé 14 C	643.850
25	Thomas Koppels Allé 14 B	598.067
26	Thomas Koppels Allé 14 A	628.323

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med kvalificeret flertal.

## **6.2. Tilføjelse til vedtægternes § 23A.**

Bestyrelsen foreslår, at følgende bestemmelse indsættes i vedtægterne. Formålet med ændringen er at følge med den digitale udvikling, sikre hurtigere kommunikation og samtidig lette de administrative og økonomiske byrder forbundet med kopiering og udsendelse af et stort antal dokumenter hvert år.

### **§ 23A. Kommunikation**

*Stk. 1. Bestyrelsen er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. i henhold til disse vedtægter ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremsendes elektronisk, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.*

*Stk. 2. Alle medlemmer skal, om muligt, oplyse e-mail-adresse, e-Boks el.lign. til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i disse oplysninger.*

*Stk. 3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den af medlemmet oplyste e-mail-adresse, e-Boks el.lign. skal anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/nettet skal anses for korrekt fremlagt/-sendt. I sidst nævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/nettet.*

*Stk. 4. Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter bliver bekendtgjort ved opslag således, at beboere uden e-mail-adresse el.lign. kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.*

*Stk. 5. Bestyrelsen er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.*

Forslaget blev efter forelæggelse sat til afstemning og vedtaget med kvalificeret flertal.

## **Ad. 7. Valg til bestyrelse og grundejerforening.**

På valg var til bestyrelsen var:

Formand Jesper Hansen – ønskede alene genvalg som bestyrelsesmedlem

Anne Dorte Bach – ønskede ikke at genopstille

På mødet meldte Karin Olsen at hun ønske at opstille som bestyrelsesmedlem og Alvaro Fonseca Riuz ønskede at genopstille som suppleant, mens der ikke var nogen som ønskede at opstille som formand. Det blev besluttet at give bestyrelsen bemyndigelse til efterfølgende at vælge en formand på første bestyrelsesmøde.

Jesper, Karin og Alvaro blev herefter valgt med applaus. På et efterfølgende møde har bestyrelsen konstitueret sig således.

Formand, Jesper Hansen, 26 C.  
Næstformand Marie Storr-Paulsen, 22 B  
Sekretær: Karin Olsen, 20 A  
Arne Bak-Sørensen, 20 F  
Martin Kjems, 20 E  
Bolette Kùllman 26, A

På valg i år 2014  
På valg i år 2013  
På valg i år 2014  
På valg i år 2013  
På valg i år 2013  
På valg i år 2013

Suppleant, Alvaro Fonseca Riuz.

På valg i år 2013

På valg til grundejerforeningen var:

Morten Lindow, 22 C  
Lise Ørgaard Johansen

ønskede at genopstille  
ønskede at genopstille

Begge blev valgt med applaus.

#### Ad 8. Eventuelt.

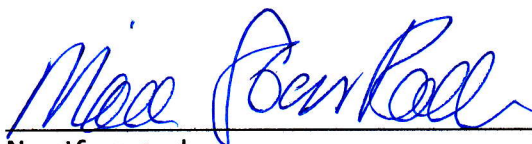
Der blev redegjort for solcelleanlægget, herunder udbetaling af den resterende støtte fra EU.

Der blev stillet forslag om fredagsbar. Forslaget blev overgivet til festudvalget.

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



Formand Jesper Hansen



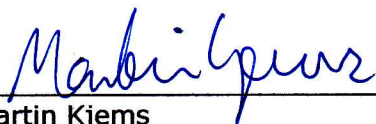
Næstformand  
Marie Storr-Paulsen



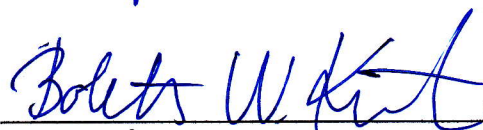
Karin Olsen



Arne Bak-Sørensen



Martin Kjems



Bolette Kùllman

Dirigent Hans Arne Christensen  
Dan-Ejendomme as