

Andelsboligforeningen Vildrose I

Referat fra ordinær generalforsamling 24. juni 2015

Onsdag den 24. juni 2015 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 17 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21 stemmer.

Ad 1 - Valg af dirigent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Dog bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen skulle have været afholdt i april måned. Forsinkelsen skyldtes travlhed hos revisor. Foreningens medlemmer havde ingen indvendinger imod gennemførelse af generalforsamlingen.

Dagsorden var udfærdiget i henhold til vedtægterne.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev gennemgået af bestyrelsesmedlemmer:

Indlæg fra Hasse Holst:

Bygningerne:

5 års gennemgangen er ovre, og i samarbejdet med Kuben er der ikke sket det store. Bestyrelsen ligger stadig i forhandlinger men beslutningerne ligger ved Kuben.

Tagrenderne er stadig utætte men Hasse rykker for svar en gang månedligt. Malerarbejdet af overstået men der viser sig desværre udtræk efter det brandhæmmende materiale er påført husene. Hasse har forhørt sig om, hvad der kan gøres ved det, og desværre konstateres det ved forespørgsel ved andre malere at udtrækket med stor sandsynlighed ikke kan dækkes. Bestyrelsen er i forhandlinger med Kuben, så Kuben kan betale noget mere maling.

EL-sag:

Der skulle have været monteret tyller i kontakterne, men if. en mulig EU afgørelse er det ikke længere en mangel/ulovligt. De tilfælde af brand kan ikke bevises at være fra manglende tyller. Fronterne til kontakterne er "på trapperne".



Andelsboligforeningen Vildrose I

Egen maler:

Maleren er billig og upålidelig. Malerarbejdet er færdigt et halvt år forsinket. Facaderne ved kajak-huset er malet om, og der er afrenset de steder, hvor der var svinet.

Vedligeholdelsesplan:

Vedligeholdelsesplanen er under udarbejdelse af Trio Arkitekter. Bestyrelsen har bedt Trio Arkitekter om at der i planen splittes op, hvad der skal anvendes af midler til materialer og hvad der skal anvendes af tid på de enkelte vedligeholdelsesopgaver.

Genvex-systemet:

Der er omdelt vejledning til Genvex-systemet i alle postkasser.

Indlæg fra Jan Johnsen:

Ny administrator:

Overdragelsen fra DEAS til SJELDANI har været lang og besværlig. Efter mange måneder hvor foreningen gennemgik hvidvaskning og terrorsikring ved Nets i Ballerup, er det nu muligt for alle beboere at tilmelde sig automatisk PBS-betaling af den månedlige opkrævning af boligafgift mv.

Indlæg fra Jan Boyesen:

Skattesagen:

Skattesagen består af to sager og er ikke færdig endnu.

Sagen om fastsættelsen af grundværdien er landet på et 28.000.000 kr. Der er i årenes løb derfor betalt for meget i skat. Der forventes et beløb på ca. 500.000 kr. i tilbagebetaling af skat.

Sagen om forbedringer og byggemodning er ifølge byggeregnskabet højere end det der er opgjort over for foreningen. Vejen (Thomas Koppels Allé) er fra 1976 og dermed mener bestyrelsen, at fradraget er sat forkert.

De to sager kører stadig men forventes færdig snarest (inden udgangen af 2015).

Konvertering til ejerforening:

Der har været afholdt beboermøde med advokat Janus Fürst, som fortalte at det godt kan lade sig gøre at omdanne A/B Vildrose I til ejerforening. På mødet var der positiv opbakning fra beboerne om at stifte ejerforeningen. På mødet blev det besluttet, at indhente tilbud fra 3 advokater. Valget er faldet på Bent Riis, som har stiftet 20 ejerforeninger. Bent Riis' 1. honorar udgør 20.000 kr. Bent Riis har modtaget foreningens regnskab for 2014, og der afventes nu et oplæg samt en dato for afholdelse af informationsmøde med Bent Riis, realkreditinstitut samt beboerne. Dato for informationsmøde forventes oplyst i uge 27.

Informationsmødet og evt. ekstraordinær generalforsamling forventes afholdt i september 2015. I starten af 2016 forventes endnu en ekstraordinær generalforsamling hvor den endelige beslutning om overgang til ejerforening skal tages.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Indlæg fra Lone Stæhr og Morten Lindow:

Omlægning af lån:

Foreningens 10 årige afdragsfri lån på 68.000.000 kr. udløber 31.12.2016. Der har været overvejelse om at omlægge lånet til et mere favorabelt lån, men på grund af mulig overgang til ejerforening er låneomlægningen udskudt, da lånet vil skulle indfris til overkurs. Da Nordea har hørt at foreningen går i tanker om at stifte en ejerforening har Nordea hævet bidragssaten på lånet med 0,20 %. Stigningen træder i kraft pr. 1.7.2015.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2014. Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på 62.319 kr. Der betales ikke afdrag på realkreditlån.

Andelskroneværdien blev fastsat til kurs **0,991604** (2014: 0987743).

Årsregnskabet og andelskroneværdien blev enstemmigt **godkendt**.

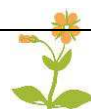
Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015. Budgettet var udarbejdet under forudsætning af, at boligafgiften er uændret.

Det blev bemærket, at der er afsat 100.000 kr. til løbende vedligeholdelse. Ligesom det blev bemærket, at foreningen ikke afdrager på realkreditlånene. Bidragssatsen til Nordea Kredit er steget med 0,20 %

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor prioritetsrenterne kun var ca. 3.000 kr. højere i 2015 end i 2014, nu hvor Nordeas bidragssats er steget. Efterfølgende har revisor svaret, at stigningen i renter/bidrag for 2015 er rigtig – nøjagtigt en stigning på kr. 68.160. Bidraget stiger 0,20 % af en hovedstol på kr. 68.160.000 og det stiger pr. 1/7 2015.

Driftsbudgettet enstemmigt **godkendt**.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Ejerforening

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til inden for en beløbsgrænse af 60.000 kr., at arbejde videre med stiftelse af ejerforening. Beløbet finansieres af driftsbudgettet.

Bestyrelsen orienterede om overvejelserne om at omdanne foreningen til en ejerforening. Bestyrelsen vil få udarbejdet en for analyse, som skal vise om det overhovedet er muligt og hvilke konsekvenser det vil få for foreningens medlemmer. Når for analysen er udarbejdet, vil der blive afholdt et beboermøde, hvor foreningens rådgiver vil gennemgå analysen.

Det blev diskuteret, hvordan de andelshavere, som ikke har råd til at købe deres rækkehus som ejerlejlighed, skal forholde sig. Der blev nævnt flere muligheder, og når foreningen kommer længere i processen, vil disse spørgsmål blive endeligt besvaret.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

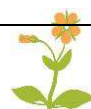
På valg til bestyrelsen var Jan Johnsen, Hasse Holst og Jan Boyesen som blev genvalgt. Lise Johansen valgte at trække sig ud af bestyrelsen og Rasmus Espeløth blev valgt i hendes sted for eet år. Bodil Nygaard blev valgt som suppleanter. Til grundejerforeningens bestyrelse blev Andreas Thulin og Almut Reichel ligeledes genvalgt. Mette Ougaard blev valgt som suppleant til grundejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Morten Lindow	22 C	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem	Jan Johnsen	22 A	på valg i 2015
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Espholm	22 B	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem	Hasse Holst	14 F	på valg i 2015
Bestyrelsesmedlem	Lone Stæhr	26 C	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem	Jan Boyesen	26 D	på valg i 2015
Suppleant	Bodil Nygaard	14 A	på valg i 2015

Grundejerforening:

	Andreas Thulin	22 D	på valg i 2015
	Almut Reichel	26 A	på valg i 2015
Suppleant	Mette Ougaard	26 D	på valg i 2015



Andelsboligforeningen Vildrose I

Ad 7 - Eventuelt

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

Der vil blive afholdt arbejdsdag sammen med grundejerforeningen den 26.9.2015

Rasmus Espholm nævnte, at det kunne være en god idé at etablere internet i fælleshuset. Rasmus indhenter priser på installeringen – men beslutningen skal tages i grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har givet tilladelse til at der indkøbes HiFi-anlæg til fælleshuset.

Der blev opfordret til at alle beboere holder døre og vinduer lukkede og låste, da der har været et par indbrud uden tegn på at døre og vinduer var brudt op.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. 20:41.

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



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Lene Hansen

underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:17349449-RID:1253096069855

IP: 195.225.90.179

02-09-2015 kl. 12:33:53 UTC

NEM ID 

Rasmus Henrik Espholm

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-676940717712

IP: 130.226.237.192

03-09-2015 kl. 08:15:01 UTC

NEM ID 

Morten Lindow

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-599602108560

IP: 2.107.248.129

04-09-2015 kl. 08:59:15 UTC

NEM ID 

Lone Stæhr

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-230215807575

IP: 5.103.100.160

05-09-2015 kl. 08:36:03 UTC

NEM ID 

Jan Eric Johnsen

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-798493391678

IP: 131.164.239.149

06-09-2015 kl. 18:36:59 UTC

NEM ID 

Jan Boyesen Andersen

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378

IP: 2.110.10.78

06-09-2015 kl. 19:07:07 UTC

NEM ID 

Hasse Holst

underskriver

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094

IP: 2.107.248.78

06-09-2015 kl. 19:51:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z7XPN-P78E8-OJJAQ-85ELV-83DZX-DC122

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>