Referat fra generalforsamling den 02. september 2026. Deltagere: Der var 18 boliger repræsenteret + 2 fuldmagter

Det betyder, at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Valg af dirigent:

Bestyrelsen havde anbefalet revisor Evan Klarholt, som blev valgt uden modkandidat.

Evan bekræftede rettidig indkaldelse samt modtagelse af 2 forslag fra Rene Rubæk vedrørende beregning af andelskronen samt ændring af vedtægt vedrørende fremleje af værelse.

Evan oplyste, at forslaget vedrørende indsigelse af andelsværdien ikke kunne behandles særskilt, men skulle tages op under punkt 3 for godkendelse af regnskab og værdiansættelse

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var tidligere udsendt pr. 27.08.2026 på mail til beboerne, men Frank ville dog gerne knytte et par kommentarer til nogle af punkterne.

Fjernvarme: Bestyrelsen vil dog understrege, at vi fortsat afventer en tilbagemelding og forklaring fra Vestforbrændingen om, hvorfor vi i Vingebo ikke kan benytte os af det oprindelige tilbud om installation af fjernvarme og pludseligt skal have etableret en central varmestation til vores bebyggelse.

Vi har endnu ikke fået noget svar fra dem.

Vi kan dog konstatere, at vores nuværende gasanlæg kan holde lidt endnu.

Valuarvurdering og foreningens økonomi

Der i år indhentet en ny valuarvurdering af foreningens ejendom.

Den nye vurdering udgør 45,782 millioner og er dermed 2,748 millioner højere end vurderingen fra 2023.

Derfor blev det drøftet om udgiften til udskiftning af tag samt etablering af ny varmekilde var ”medregnet” 2 gange, idet bestyrelsen har foreslået en yderligere reservation på 1 mio. kr.

Bestyrelsen finder det vigtigt, at vi ikke automatisk omsætter hele en værdistigning i ejendommen til en højere andelsværdi. Vingebo står på længere sigt over for betydelige vedligeholdelsesudgifter – blandt andet til tagene – og en fornuftig reservation er med til at skabe en mere robust økonomi.

Samtidig reducerer det risikoen for, at andelsværdierne på et senere tidspunkt skal sættes ned, når større vedligeholdelsesarbejder skal gennemføres.

Bestyrelsens holdning er derfor fortsat, at vi skal finde en fornuftig balance mellem en rimelig udvikling i andelskronen og en sund, langsigtet økonomi.

Forelæggelse af den reviderede årsrapport med forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse

Revisor Evan gennemgik regnskab og resultatopgørelse pkt. for pkt.

Forslag fra Rene Rubæk om tilbageførsel af regnskabets reservering på 10 mio og dermed en andelskrone på ca. 10.

Efter længere drøftelse af "begreber" og konsekvenser for dette forslag, ønskede Rene Rubæk at ændre tilbageførslen til 5 mio., hvorefter forslaget gik til afstemning.

Forslaget blev nedstemt og Bestyrelsens reservation/hensættelse blev godkendt. Den opgjorte værdi i regnskabet blev hermed godkendt. Valuarværdien blev valgt som grundlag for opgørelse af andelenes maksimale salgsværdi.

Der var inden generalforsamlingen sat spørgsmål til note 13 Forpligtelser på kr. 14.898.939,01 i forbindelse med foreningen har modtaget i støtte fra staten/kommunen i forbindelse med etableringen.

Spørgsmålet gik på om tilskuddet skal tilbagebetales og om beløbet påvirker valuarvurderingen.

Revisor har besvaret dette spørgsmål og henvist til andelsboliglovens §5 stk. 12:

Note 13 er det vi i regnskabsmæssige sammenhænge kalder en eventualforpligtelse - og skal som sådan ikke indregnes i balancen.
Beløbet kan kun kræves tilbagebetalt hvis foreningen vælger at opløse foreningen og i den forbindelse er det en "kan" regel - der stå altså ikke at beløbet "skal" tilbagebetales - så hvis foreningen opløses vil der blive truffet afgørelse herom - det vil jo nok være afgørende hvad grunden til opløsningen er ----- men jeg kender ikke til sager.
Der er regnskabspraksis for at det optages på denne måde i andelsbolig regnskab - og er et notekrav jvf. Andelsboligloven §5 stk 12

1. *Stk. 12.*

   Er der ydet støtte fra staten eller kommunen til etablering af en andelsboligforening, skal størrelsen af den udbetalte støtte, som efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan kræves tilbagebetalt ved salg af

andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening, anføres i en note til årsregnskabet.

Revisor gjorde opmærksom på, at nuværende valurvurdering er gældende indtil 30.06.2029, hvilket betyder, at der ikke kan sælges en bolig i foreningen mellem den 30.06.2029 og indtil der af holdes generalforsamling i september 2029, hvor ny vurdering skal besluttes. Derfor vil det være bedst, hvis vurderingen gælder fra den 30.06 og 42 måneder frem og derved undgår at løbe ind i et "hul", hvor der potentiel ikke kan sælges en bolig.

Pkt. 4 forelæggelse af drift-og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgift.

Pkt. udgår, idet boligafgiften blev fastsat på ekstraordinær generalforsamling den 23.03.2026.

Behandling af indkomne forslag

Forslag vedrørende vedtægtsændring vedrørende fremlejning af værelser blev sendt til afstemning.

Der var alene 2 stemmer for, hvorfor forslaget blev nedstemt.

Valg af bestyrelse og suppleanter

Næstformand Frank Krogstrup Sørensen var på valg og blev genvalgt uden modkandidat

Det blev samtidig oplyst, at bestyrelsesmedlem Bjarne Larsen var på valg, idet han ved seneste generalforsamling indtrådte fra at være suppleant og dermed valgt for 1 år.

Bjarne Larsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem uden modkandidat.

Begge suppleanter Niels Olsen og Oscar Thorborg genopstillede og blev genvalgt uden modkandidater

Valg af revisor

Evan Klarholt blev genvalgt

Valg til de nedsatte udvalg

IT/bredbånd genvalg af Johan og Finn

Vedligeholdelsesudvalg genvalg af Bjarne, Jan Brabrand og Johan

Vingehus udvalg genvalg af Inger, Hanne og Jeanette

Værktøjsudvalg genvalg af Rene Jeppesen

Webmaster genvalg af Henriette og Frank

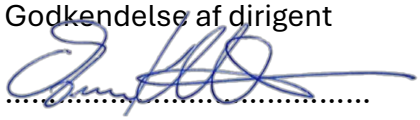
Evt.

Vores vinduespudser til Vingehuset faldt desværre i vandet sidste gang han var på besøg. Heldigvis kom han ikke til skade. Vi skal dog have en løsning på, hvordan der på en sikker måde kan foretages udvendig vinduespudsning i Vingehuset. Gode forslag er velkomne.

Herefter takkede dirigenten for aftens deltagelse og der bydes på en stykke brød og et glas vin.
For referat Jeanette

.....

Godkendelse af dirigent



.....

Evan Klarholt

Jan Brabrand	Frank Sørensen	Vivi Stallknecht	Bjarne Larsen	Jeanette Stieper
.....	.....	.....	.....	.....
Formand	Næstformand	Kasserer	bestyrelsesmedlem	bestyrelsesmedlem