

Referat fra ordinær generalforsamling 23. april 2025

Onsdag den 23. april 2025 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Vildrose I med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset på Thomas Koppels Allé.

Tilstede var 22 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 24 stemmer.

Foreningens formand Jan Boyesen velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI Boligadministration blev valgt som dirigent og referent.
Hass Holst blev valgt til at tage referatet af bestyrelsens mundtlige beretning.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsesmedlem Rasmus Epsholm er trådt ud af bestyrelsen efter mange års tro tjeneste. Det efterlader en åben suppleantplads i bestyrelsen.

Likvidering af foreningen.

Foreningens brandrådgiver har ændret tilgangen til hvordan vi kan overholde brandreglerne som ejerboliger. Tidligere var tilgangen at foretage fysiske ændringer af bygningerne, mens der nu arbejdes med en komparativ analyse. Vi har i bestyrelsen siden sidst undersøgt og drøftet de økonomiske aspekter og skatteforhold ved en eventuel omlægning. Pt ligger vores sag hos kommunen, som kommunikerer med vores landmåler H.P. Faustrup omkring de tekniske aspekter i sagen. Kommunen sendte et mangelbrev i november 2024 i.fbm. vores ansøgning om at udmatrikulere, men de fleste udfordringer er efterhånden løst. Vi venter nu på at det sidste forhold bliver accepteret af kommunen før at der kan træffes en afgørelse i sagen og den forhåbentlig kan sendes videre til Geodatastyrelsen. Overordnet er vi i bestyrelsen positive, og det ser ud til at vi er tæt på en positiv afgørelse.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Beslutningsmyndighed mellem de tre foreninger i Vildrosen.

V1s bestyrelse er i dialog med GF og V2s bestyrelse, og overordnet kan vi sige, at vi i V1s bestyrelse ønsker at beslutninger omkring vores bygninger og rettigheder til permanent arealudnyttelse ligger hos V1s bestyrelse. Det er en lang proces, og det er en diskussion med mange facetter, og derfor tager det tid. Vi beder om andelshavernes tålmodighed, og vi arbejder videre med det.

Tagprojektet

Tilbage i 2020 og igen i 2023 fik vi foretaget flere destruktive undersøgelser af foreningens tage. Undervejs har foreningen sparet sammen til en større istandsættelse. De seneste undersøgelser viste, som vi også orienterede om sidste år, en mindre udvikling i den forkerte retning. Vi har siden sidst arbejdet sammen med vores rådgiver i Bunch om at komme nærmere en arbejdsplan og vi er kommet frem til en overordnet plan for tagreoveringen.

Tagene bliver i store træk opført igen, som de ser ud i dag. Der bliver ikke etableret grønne tage, og der bliver ikke opsat solceller. Ovenlysvinduerne kommer efter al sandsynlighed til at ligne de nuværende med en mulighed for at tilkøbe et vindue, der kan åbnes. Det vender vi tilbage med. Bunch har senest orienteret os om, at de desværre igen er blevet forsinket, men vi har en plan for udsendelse af udbudsmateriale i løbet af sommeren og gerne påbegynde selve arbejdet i sensommeren eller efteråret 2025. Bestyrelsen orienterer senere om, i hvilken rækkefølge husene vil blive lavet. Tidsplanen for hele byggeprojektet hedder lige nu en periode på op til halvandet år. Der kommer fuldt stillads over husene, og vi må forvente, at det kommer til at fylde en del, når de går i gang. Det seneste estimat omkring en samlet pris ligger lige nu mellem 12 og 15 millioner. Bestyrelsen informerer om, at vi vil hyre en bygherrerådgiver.

Grundejerforeningens generalforsamling

Bestyrelsen deltog i GFs grundejerforening og kan berette følgende fra mødet: Vi vedtog sammen med V2, at GF fra 2025 skal hensætte 200.000 kroner til "uforudsete udgifter" i fremtidige budgetter. Uforudsete udgifter, der overstiger dette beløb, skal betales separat af de to foreninger (V1 og V2) i henhold til fordelingsnøglen. Vi talte også med GF om "stormødet" i Vildrosen. V1 og V2 var enige om, at Stormødet er et godt format til at udvikle ideer sammen, men at beslutningskompetencen skal ligge hos de demokratisk valgte bestyrelser. Også GF ser derfor frem til den kommende afklaring af de forskellige bestyrelsers ansvarsområder og beslutningskompetencer.

Baneudvidelsen

V1, V2 og GF nedsatte en fælles arbejdsgruppe. I første omgang lykkedes det at få projektet underlagt en VVM undersøgelse. VVM undersøgelsen er nu gennemført – Sund og Bælt får lov til at udvide banen som ansøgt. Der vil i første omgang udvides med 1 spor og gøres plads til 1 mere ved samme lejlighed.

Økonomi

Bestyrelsen beretter om foreningens gældspleje og omlægning af lån. I 2020 nedkonverterede vi vores lån og faldt derved ca. 600.000 i årlig ydelse. I 2023 opkonverterede vi en del af vores lån og skar derved ca. 11 mio. af vores gæld. Det betyder, at vi i år har kunnet lave en dobbelt omlægning, hvor vi kunne opkonvertere vores lavrente lån og derved skære ca. 5 mio. yderligere af vores gæld - og samtidig nedkonvertere vores højrente lån og derved mindske den ydelsesstigning, som opkonverteringen medførte. Vi lavede denne omlægning i februar 2025 og har nu ét samlet 4% lån med 30-års afdragsfrihed på ca. 49 mio., hvilket er under 50% af foreningens værdi. Inden omlægningen i 2020 skyldte vi ca. 65 mio.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Vi har i bestyrelsen været opmærksomme på muligheden for, at vi kommer til at likvidere foreningen og har valgt et lån, der vil være fordelagtig både som andelshavere og ejere. Som fortsat andelsforening vil det være forventningen at vi på et tidspunkt kan nedkonvertere til lavere rente og dermed lavere ydelse. Skulle det ikke blive muligt, kan vi med 30 års afdragsfrihed sidde med dette lån i mange år. Ved likvidering og konvertering til ejer, har vi nu lavere gæld og vil dermed hver især skulle betale mindre ved indfrielse af gælden.

Dags dato står der ca. 8,6 mio. på vores driftskonto, som vi har sparet op til det kommende tagprojekt.

Bestyrelsen orienterede også om, at vi ved at lave aftaleindskud hos Nordea, hvor vi har bundet dele af vores opsparing i aftalte perioder til højere indlånsrente, har tjent ca. 260.000 skattefrie kroner til foreningen.

Bestyrelsen orienterede desuden om overvejelserne bag det stillede forslag til generalforsamlingen: At give tilladelse til at igangsætte renoveringen af tagene. At give tilladelse til at anvende op til 15 mio. DKK på projektet. Og at give tilladelse til at bestyrelsen, i samarbejde med foreningens rådgiver, vælger entreprenøren efter udbudsprocessen.

Af spørgsmål og bemærkninger til beretningen fremkom følgende:

Spørgsmål: Er der stemning for at nedsætte et udvalg, der undersøger, hvad foreningen kan bruge de solpaneler, der tages ned fra tagene i forbindelse med tagprojektet, til.

Svar: Der var stemning for, at det blev undersøgt, hvad foreningen kan anvende de brugte solpaneler til

Beretningen blev **taget til enstemmig efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen samt sendt til medlemmerne på mail den 7. april 2025. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 1.049.009 kr.

Flere i forsamlingen ønskede en højere andelsværdi end den foreslåede i andelsværdiberegning på 1,65.

Der blev stillet ændringsforslag til, at der fra reserverne på 20 mio. kr., som var afsat til tagrenoveringen, anvendes 8 mio. kr. til andelsværdiberegningen, således at der tilbage i reserverne står 12 mio. kr. til tagrenoveringen.

Ændringsforslaget blev **vedtaget**

Dirigenten har efterfølgende bedt revisor udarbejde nyt regnskab for 2024 med en reserve på 12 mio. kr. til tagrenovering og dette er modtaget.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **2,145695** (sidste år: 1,65).

Årsrapporten med ændringer blev **enstemmig vedtaget**.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort op foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen samt sendt til medlemmerne på mail den 7. april 2025. Budgettet var udarbejdet under forudsætning af, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Ansøgning om tilladelse til igangsætning af reovering af foreningens tage.

Bestyrelsen søger generalforsamlingens tilladelse til at igangsætte en reovering af tagene på alle 5 boligblokke. Projektet gennemføres med et samlet budget på op til 15 mio. kr. og i et samarbejd med foreningens byggerådgiver. Opgaven vil sendes i udbud og arbejdet forventes at strække sig fra mellem ét til tre år afhængigt de indkommende tilbuds forslag til tidsplan. Det samlede budget for projektet må ikke overstige 15 mio. kr. Såfremt det viser sig nødvendigt at bruge flere midler end det afsatte budget, vil bestyrelsen indhente fornyet godkendelse fra generalforsamlingen. Såfremt foreningen beslutter at likvidere før reoveringen af tagene er fuldført, vil bestyrelsen arbejde for en fælles løsning, som sikrer, at reoveringen af samtlige tagene i alle 5 blokke gennemføres i fællesskab.

Afstemning:

Bestyrelsen anmoder generalforsamlingen om at godkende følgende:

1. Tilladelse til at igangsætte reoveringen af tagene.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

2. Tilladelse til at anvende op til 15 mio. kr. på projektet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

3. Tilladelse til at bestyrelsen, i samarbejde foreningens rådgiver, vælger entreprenøren efter udbudsprocessen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmer Hasse Holst og Jacob Honig på valg, begge blev genvalgt. Derudover var bestyrelsesmedlem Rasmus Espholm udtrådt af bestyrelsen siden sidste generalforsamling, og der skulle således vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år. Pernille Grünberger havde



Andelsboligforeningen Vildrose I

varetaget Ramus' bestyrelsespost, siden han udtrådte af bestyrelsen. Pernille Grünberger ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem for et år og blev valgt.

Som suppleanter blev Kenny Mikkel Sørensen genvalgt

Til grundejerforeningens bestyrelse blev Almut Reichel genvalgt for en 2-årig periode. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev Morten Lindow valgt

Som suppleant til grundejerforeningen blev Maria Fonseca Nielsen genvalgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Boyesen	26 D	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Pernille Grünberger	20 E	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Hasse Holst	14 F	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Morten Tandrup	18 F	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jacob Honig	14 C	på valg i 2027
Suppleant	Kenny Mikkel Sørensen	18 B	på valg i 2026

Grundejerforening:

Bestyrelsesmedlem	Morten Lindow	22 C	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Almut Reichel	26 A	på valg i 2027
Suppleant	Maria Fonseca Nielsen	18A	på valg i 2026

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Spørgsmål: Starter renovering af tagene i blok 18. Går bestyrelsen væk fra at lave en masterplan.
Svar: Nej bestyrelsen er i gang med en masterplan.

Spørgsmål: Hvad er tidshorisonten for likvidering af andelsboligforeningen, hvis kommune giver grønt stempel.
Svar: Finansieringen skal være på plads, udmatrikulering skal være i orden før det grønne stempel kan gives af kommunen. Der skal laves kontrakter på boligerne. Der skal laves aftale om en ejerforening. Tidshorisonten fra godkendelse er ca. 1 år og skal ske indenfor et kalenderår.

Spørgsmål: Der var ønske om el-ladestandere i foreningen
Svar: Grundejerforeningen har undersøgt det. Der er indhentet tilbud fra Clever på el-ladestandere, men det viser sig at der ikke er ampere nok til en sådan etablering i foreningen. Beslutningen



Andelsboligforeningen Vildrose I

på grundejerforeningens møde blev derfor at det ikke var et ansvar grundejerforeningen ville påtage sig, men at det i stedet var den enkeltes ansvar at anskaffe en el-ladestander. Det blev oplyst, at en andelshaver havde undersøgt det, men det kan heller ikke lade sig gøre, da foreningens medlemmer ikke har separate P-pladser. Der var stemning for, at dem der kunne være interesseret i el-ladestander taler sammen og undersøger mulighederne. Interesserede henvender sig til Jan Boyesen.

Spørgsmål: Der fremkom en idé om at købe en støjmåler, så støjen fra togbanen kan måles.
Svar: Det er ikke bare et udstyr man køber – det bliver også for teknisk svært at overbevise kommunen om, at togbanen larmer mere end tilladt og som oplyst i svaret til gruppen, der har varetaget indsigelse om sporudvidelsen og fået et nej på indsigelsen.

Der fremkom stor applaus til bestyrelsen for deres store arbejde i årets løb.

Bestyrelsen oplyste at der efter generalforsamlingen var mulighed for at notere venner og bekendte på foreningens venteliste

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. 20:00

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

vildrose1.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent - Jan Boyesen, formand - Pernille Grünberger, bestyrelsesmedlem
Morten Tandrup, bestyrelsesmedlem - Hasse Holst, bestyrelsesmedlem – Jacob Honig, bestyrelsesmedlem



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Vildrose I
A2	Adresse	Thomas Koppels Allé 14A-F, 18A-F, 20A-F, 22A-D og 26 A-D, 2450 København SV
A3	CVR-nr.	30 96 90 06

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	28. april 2025
--	----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	91.100.000 kr.	28.152 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	16.817.052 kr.	5.197 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	1.240 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	10.701 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.254 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	22.955 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		



Andelsboligforeningen Vildrose I

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		
	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



PENNEO

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

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

Jan Boyesen Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: 373c1e3a-c795-4284-a642-88bb01e5ea96

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-05-13 07:29:52 UTC



Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-13 08:04:29 UTC



Morten Tandrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: e42bcefa-42da-4a81-9cfc-304eb20cc26d

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-13 08:11:19 UTC



Hasse Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: efdc480c-b65a-4302-bd62-4b7a4f267f8f

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-13 13:08:46 UTC



Jacob Halvor Maagaard Honig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: 0223d71d-bddc-40db-88ae-674e85b487ab

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-15 09:20:36 UTC



Pernille Grünberger

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: c00f03f7-8b26-4ae4-a561-911a913e3b5f

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-05-16 11:53:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.