

Referat fra ordinær generalforsamling 28. april 2022

Torsdag den 28. april 2022 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Vildrose I med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt indendørs i fælleshuset på Thomas Koppels Allé.

Tilstede var 16 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 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.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

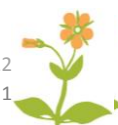
Tag-projektet

Vi skal have skiftet tagene ud grundet fejlkonstruktion og fugt. Der er ikke sket så meget i løbet af det seneste år, men vi har heller ikke travlt idet rådgiveren ikke mener det haster.

Vi vil gerne afvente en eventuel likvidering før tagrenovationen sættes i gang, da en mulig brandgodkendelse kan stille krav der kan påvirke tagkonstruktionen og det ville være vigtigt at gøre begge dele i samme ombæring.

Vi har også undersøgt muligheden for at etablere tagterrasser. Vi har valgt at sætte det på hold i bestyrelsen idet der ikke er flertal for en fælles løsning, men opfordrer til at der etableres et arbejdsudvalg der kan se nærmere på mulighederne for dem der er interesserede. Hvis der er omkostninger forbundet til dette arbejde må de interesserede i arbejdsgruppen selv afholde dem.

Dette arbejde skal være klart når tagprojektet sættes i gang, da tagterrasserne kræver en mindre forstærkning som skal gennemføres som en del af tagprojektet.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Kommunen kan godkende tagterrasser hvis der ikke etableres en ekstra etage/ lille trappehus til at komme ud og såfremt der ikke er naboer i området som gør indsigelser.

Etablering af tagterrasser forudsætter en godkendes af en generalforsamling.

Spørgsmål – Hvis man ikke vil have tagterrasse, er det så muligt at lave solceller i stedet.

Det er formentligt ikke rentabelt at etablere nye solceller, da man ikke længere kan komme ind under renoveringen. Men det står andelshavere frit for at etablere en arbejdsgruppe der undersøger mulighederne for at etablere nye solceller ifm. renoveringen af taget.

Omlægning af lån

Det har været godt at omlægge lån. Vi skylder 66.6 mill.

Lånet er fordelt ud på tre forskellige lånetyper som har forskellige løbetider, forskellige rentesatser mv.

Vi sparer samlet set ca. 600.000 kr./år i forhold til tidligere.

Ambitionen er ikke nødvendigvis at blive gældfri som forening – siger vores rådgiver, men et godt leje man i hvert fald bør forfølge at ikke mere end 50% belåning. Ydermere, er ambitionen at huslejen ikke skal stige.

Renovering af facader

Vi har indgået en aftale med en entreprenør om renovering af facaderne. Herunder udskiftning af brædder, maling med linolie, udskiftning af topbrædder af terrasseadskillelsen og metalskinner til skodderne.

De går i gang på mandag med blok 14 og fortsætter opefter indtil det afsluttes ca. midt juli.

Der skal stilles stillads op og terrasserne er arbejdsrum så de skal være ryddet når der arbejdes på ens blok.

Jan tjekker lige en ekstra gang med maleren om skæl og skure er med i tilbuddet. Hvis ikke så får vi et med i tilbuddet.

Vi er blevet rådgivet om typen af maling og på baggrund af det blev det linoliebaseret fremfor plastalkyd.

Skattesagen

Vi har fået ca. 300 t.kr. tilbage og venter nu på at det kommende system skattesystem etableres.

Likvidering

Vi fik et afslag i oktober 2016. Afslaget beroede grundlæggende at vi blev vurderet som etageejendomme da vi ikke kun har vertikale skæl hvilket sætter skærpede krav til brandadskillelse mellem matriklerne.

Vi har ventet på V2 og vi har set at de fik lov og efterfølgende har en arbejdsgruppe arbejdet på det igen.

Der er nemlig kommet en regelændring, der gør, at det en uvildig 3-part som laver den faglige vurdering af kravene. En særlig certificeret brænd rådgiver. Dette kunne måske være en fordel da eventuelle politiske undertoner blev taget ud af ligningen.

Vi har indtil videre snakket med en kategori 2-brandrådgiver – desværre kan disse kun forholde sig til allerede foreslåede løsninger. Så vi skal snakke med en kategori-3-brandrådgiver, der selv kan foreslå løsninger, og dem der er ganske få af i Danmark. Så der er meget lang ventetid og er meget dyre.

Indtil videre er det ikke lykkedes at finde en brandrådgiver der har tid, men vi er gået i gang med at ringe rundt til dem alle sammen i landet.

Vi har 4 teser i gruppen:

1. Er reglerne tolket korrekt? Måske kommunen i sin tid har tolket det for skrap. Reglerne har måske også lidt ændret sig siden sidst – og måske de er blevet lidt mere lempelige
2. Dispensation – Det tror vi ikke på
3. Tjekke hvad vi egentligt har – måske det er nok det vi har, men vi ved ikke helt præcist hvad det er af stabilitet og brandadskillelse i vores huse.



Andelsboligforeningen Vildrose I

4. Etablere yderligere brandsikring – eksempelvis ekstra gips – Men afhænger af brandrådgivers løsningsforslag når og hvis vi får et sådan.

Så vi ved dybest set ikke om det kommer til at ske, men der arbejdes på sagen og hårdt på at skaffe en rådgiver.

Genvex

Der kommer Genvex-service i midt maj.

Man skal huske at skifte filtre og passe Genvex da det er individuelt ansvar, jævnfør vedtægter. Levetiden på motoren som påvirkes af hvordan man passer det

Beretningen blev **taget til enstemmig efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 878.733 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.194.754 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "A2010".

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 28.04.2022

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

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

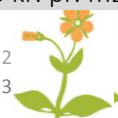
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Ja
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	91.100.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	28.152 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	11.946.222 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.692 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	1.305 kr. pr. m2
----	-----------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	7.132 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	17.329 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	24.460 kr. pr. m2



Vedligeholdelse

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ... Ja (2021)

Friværddi

P Friværddi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 37 %

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Bestyrelsen havde i regnskabet indstillet andelskronen til 1,43.

Fra forsamlingen blev der stillet ændringsforslag til en andelskrone på 1,55.

Ved afstemning blev ændringsforslag med en andelskrone på 1,55 **ikke vedtaget**.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 1,43 (sidste år: 1,43).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort op foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under forudsætning af, at boligafgiften var uændret i 2022.

Det blev bemærket, at der er afsat 1.124.000 kr. til reparation og vedligeholdelse.

Resultatet ved denne store vedligeholdelsespost vil blive et likviditetsmæssigt resultat 0 kr.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Der var ikke indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. overdragelse

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 13.2 ændres. Der tilføjes et nyt litra D

Nuværende formulering:

- 13.2 A) Den, der indstilles af andelshaveren, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.



- B) Andre andelshaver, efter anciennitet i foreningen. Hvis flere andelshavere, med samme anciennitet, ønsker den udbudte andel, trækkes der lod mellem disse eksisterende andelshavere. Ellers tilbydes andelen til den andelshaver med den højeste anciennitet i foreningen. **Når andelshavere flytter internt, nulstilles ancienniteten i foreningen.**
- C) Overdragelse gennem venteliste. I forbindelse med den årlige ordinære generalforsamling kan hver andelshaver tilføje en person til ventelisten. Andelshaver skal møde frem personligt på generalforsamlingen og indlevere en papirseddel med navn og e-mail på den der ønsker at blive skrevet på ventelisten, samt navn på den opskrivende andelshaver. Sedlen indleveres til bestyrelsen og efterfølgende gennemføres en lodtrækning for at etablere rækkefølgen af de nye ventelistepersoner, som alle placeres efter de personer som allerede befinder sig på listen.
- D) Andre, der af den fraflyttende andelshaver indstilles til bestyrelsen. Den fraflyttende andelshaver kan vælge at tage udgangspunkt i foreningens køberkartotek hvor interesserede kan skrive sig op. Kartoteket er ikke en venteliste og der er ingen prioriteret rækkefølge.

Ændres til med nyt litra D (ændringen er markeret i **rød skrift**):

- 13.2
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B) Andre andelshaver, efter anciennitet i foreningen. Hvis flere andelshavere, med samme anciennitet, ønsker den udbudte andel, trækkes der lod mellem disse eksisterende andelshavere. Ellers tilbydes andelen til den andelshaver med den højeste anciennitet i foreningen. **Når andelshavere flytter internt, nulstilles ancienniteten i foreningen.**
 - C) Overdragelse gennem venteliste. I forbindelse med den årlige ordinære generalforsamling kan hver andelshaver tilføje en person til ventelisten. Andelshaver skal møde frem personligt på generalforsamlingen og indlevere en papirseddel med navn og e-mail på den der ønsker at blive skrevet på ventelisten, samt navn på den opskrivende andelshaver. Sedlen indleveres til bestyrelsen og efterfølgende gennemføres en lodtrækning for at etablere rækkefølgen af de nye ventelistepersoner, som alle placeres efter de personer som allerede befinder sig på listen.
 - D) **Overdragelse til Vildrose 2. Beboere i Vildrose 2 gives mulighed for at købe andelen. Hvis flere i Vildrose 2 ønsker at overtage andelene trækkes der lod mellem disse.**
 - D) Andre, der af den fraflyttende andelshaver indstilles til bestyrelsen. Den fraflyttende andelshaver kan vælge at tage udgangspunkt i foreningens køberkartotek hvor interesserede kan skrive sig op. Kartoteket er ikke en venteliste og der er ingen prioriteret rækkefølge.

Såfremt forslaget vedtages bliver nuværende § 13.2, D til § 13.2 E

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 - Vedligeholdelsesarbejder

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte vedligeholdelsesarbejder indenfor en beløbsramme af max. 1.500.000 kr. Projektet finansieres af foreningens opsparede kapital. Vedligeholdelsesarbejderne inkluderer maling af læhegn samt skure.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Jan Boyesen på valg og blev genvalgt. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Espholm og Morten Tandrup på valg, begge blev genvalgt.

Som suppleant blev Kenny Mikkel Sørensen genvalgt.

Til grundejerforeningens bestyrelse blev Almut Reichel genvalgt, og som nyt bestyrelsesmedlem blev Inge Thaulow valgt.

Som suppleant til grundejerforeningens bestyrelse blev Morten Lindow valgt for en to-årig periode.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Boyesen	26 D	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Espholm	22 B	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Hasse Holst	14 F	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Morten Tandrup	18 F	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Jacob Honig	14 C	på valg i 2023
Suppleant	Kenny Mikkel Sørensen	18 B	på valg i 2023

Grundejerforening:

Bestyrelsesmedlem	Inge Thaulow	20 D	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Almut Reichel	26 A	på valg i 2023
Suppleant	Morten Lindow	22 C	på valg i 2024

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der kommer Genvex-service i midt maj.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. 19:55

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 - Rasmus Espholm, bestyrelsesmedlem
Morten Tandrup, bestyrelsesmedlem - Hasse Holst, bestyrelsesmedlem - Jacob Honig, 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.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-23 09:27:56 UTC

NEM ID 

Morten Tandrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-611358006188

IP: 2.107.xxx.xxx

2022-05-23 11:06:35 UTC

NEM ID 

Jacob Halvor Maagaard Honig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-872614161312

IP: 217.63.xxx.xxx

2022-05-23 12:55:57 UTC

NEM ID 

Jan Boyesen Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378

IP: 131.164.xxx.xxx

2022-05-24 08:04:29 UTC

NEM ID 

Hasse Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094

IP: 2.107.xxx.xxx

2022-05-26 03:58:40 UTC

NEM ID 

Rasmus Henrik Espholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-676940717712

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-06-04 12:07:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DBSEC-MAB0N-J3MB8-V4JO2-56VFG-H5KL3

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 tidsstemplet 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>