

Referat fra ordinær generalforsamling 25. april 2018

Onsdag den 25. april 2018 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforening Vildrose I med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset på Thomas Koppels Allé.

Tilstede var 14 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer.

Foreningens formand Jan Boyesen bød velkommen til denne 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.

Dirigenten oplyste at der til generalforsamlingen var indkommet et forslag fra Morten Lindow, som foreslog at foreningen benyttede den kontante handelsværdi som udlejningsejendom til værdiansættelse af ejendommen, og oplyste at dette forslag blev behandlet under pkt. 3 – Årsrapport, da det retteligt hører til her.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Indlæg fra Jan Boyesen:

Sidste år blev det besluttet, at holde lav profil efter foreningen havde fået nej til at omdanne andelsboligforeningen til ejerforening. Vildrose II's ansøgning er godt i gang og har fået Ok fra Københavns Kommune. Jan har talt med BDI om afslaget til omdannelse til ejerforening, og afslaget skyldes især at skellene mellem boligerne kun har 60 minutters brandadskillelse. Jan har været i dialog med Københavns Kommune om man ikke kan tinglyse vedligeholdelse af brandforholdene. Københavns Kommune vil ikke gå med til dette, og der er derfor ikke yderligere at foretage sig i denne sag.

Hvis der er nogen interesserede, der vil undersøge yderligere er de velkomne til at kontakte formanden eller bestyrelsen.

Tagene: Solcelleanlægget er skruet ind i tagpappet, så der er huller og i de huller trænger formentligt vand ind. Vildrose II har tjæret tagpappet for en pris på 50.000 kr. At skifte alt tagpappet koster 1.2 mio. Der vil blive



Andelsboligforeningen Vildrose I

indkaldt en uvildig rådgiver til at vurdere hvad der er bedst og billigst at gøre ved taget. Der er afsat penge til tagene, og der skal ske noget med dem i løbet af 218. Levetiden på tagpap er ca. 25 år.

Vedtægten er opdateret med alle rettelser igennem tiden fra foreningen blev stiftet. Jan Boyesen sender et sæt til SJELDAN så vedtægterne kan uploades til foreningens hjemmeside.

Indlæg fra Hasse Holst:

Facaderne: Bliver ordnet inden efteråret. Kuben erstatter brædder der er ødelagt og der behandles på de hvide udtræk. Resten af facaderne males på foreningens regning. Der er indkøbt materialer og der er lavet en plan over hvor der skal skiftes og hvor der skal males. Der vil komme yderligere orientering om hvornår arbejdet går i gang.

El-sagen: Er afsluttet. Der er skiftet kontakter i husene, hvor der har været noget galt.

Tagrender: Der drypper bliver lappet

Genveks: Der bliver lavet service om 2 uger. Bl.a. skiftes der pollenfiltre.

Der var et spørgsmål om Genveks kan trække kold luft ind i boligerne. Lasse kunne oplyse, at det ikke var muligt pt. men, at han vil undersøge om der er mulighed for det.

Indlæg fra Lone Hansen:

Forsikringer

Vildrose1+2 og GFs forsikringer er gennemgået og der indhentet alternativt tilbud fra alternativt forsikringsselskab.

Opmærksomhedspunkter var at vi manglede en arbejdsskadeforsikring til dækning af evt. personskader når beboere udfører arbejde for foreningerne. Eksempler kunne være på arbejdsdagene eller når der slås græs. Forsikringen er etableret i samråd med GF og dækker beboerne i begge andelsforeninger.

Herudover er skadesforløb gennemgået og det ser fint ud indtil videre, da der er forholdsvis få anmeldte skader. Systematikken fra forsikringsselskabets side er, at for hver skade der anmeldes forringes skadeforløbet og en præmieforøgelse rykker nærmere.

I år har Codan gennemgået sin portefølje af andelsforeninger og vi har ikke fået forringet vores vilkår og vi har en standarddækning. Gennem Sjeldani har vi attraktive rabatter, så præmien for eksempelvis Vildrose1s Erhvervsforsikring ligger på ca. 35.000kr årligt og en tilsvarende police hos Alm. Brand, som også gør en del i andelsforeninger ligger ca. 20.000kr. højere. Muligvis pga. vores postnummer (som i, de ønsker helst ikke at forsikre ejendomme i vores område).

Tagrender:

Der er fortsat store problemer hos Martin og Yelaika. Arne og Elsebeth har også problemer. Hasse og jeg arbejder videre på det. (jeg deltager gerne i udvalgsarbejde for bestyrelsen)



Andelsboligforeningen Vildrose I

Indlæg fra Morten Lindow:

Jf. beslutning på sidste års generalforsamling er der indhentet en valuarvurdering på ejendommen.

Indlæg fra Johanne Mygind:

Der har været egenbetalt vedligeholdelse af de enkeltes varmeanlæg, hvor der er skiftet en anode og lavet service.

Indlæg fra Rasmus Espholm:

Det er vigtigt at beboerne holder brandalarmerne vedlige. Hvis alarmerne er pillet ned, så sæt dem op igen. Der er udsendt mail om brandsikkerhed, som andelshaverne bedes læse.

Beretningen blev **taget til enstemmigt efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Regnskabet udviste et driftsmæssigt resultat på 1.667.652 kr. før afdrag på prioritetsgæld (1.277.265 kr.)

Foreningens lån er omlagt. I 2017 er der betalt afdrag på det ene lån, mens det andet lån er afdragsfrit til 2027.

Årsregnskabet blev **enstemmigt godkendt.**

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Regelsættet forventes vedtaget af Folketinget til sommer (juni eller juli måned 2018). Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

På baggrund af den valuarrapport, som bestyrelsen fik bemyndigelse til at indhente på sidste års ordinære generalforsamling den 26.4.2017 blev Morten Lindows forslag om, at foreningen benytter den kontante handelsværdi som udlejningsejendom til værdiansættelse af ejendommen behandlet under dette punkt på dagsorden.

Forslagsstiller promoverede sit forslag med, at han ønsker at fastsætte andelsværdien efter handelsværdien, da denne følger markedet. Derudover oplyste, han at han var bekendt med, at det kan være svært for købere



Andelsboligforeningen Vildrose I

af andelsboliger i foreningen at opnå lån, da bankerne "skuler" til, at foreningen anvender anskaffelsessummen – derfor stillede han sit forslag

Efter en lang debat både for og imod satte dirigenten det mest vidtgående forslag - alternativ 1 til afstemning.

Alternativ 1 - Andelskroneværdi ved fastsættelse til handelsværdi

Medstemmerne: Ja: 10 - Imod: 2 - Blanke: 4

Blev andelskroneværdien **vedtaget til kurs 1,248763** (2016: 0,951285).

Alternativ 2 - Andelskroneværdi ved anskaffelssum (som tidligere)

Kom ikke til afstemning da alternativ 1 blev vedtaget

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018. Budgettet var udarbejdet under forudsætning af, at boligafgiften var uændret i 2018.

Det blev bemærket, at der er afsat 553.400 kr. til reparation og vedligeholdelse (Til blandt andet tagene).

Driftsbudgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – **Værdiansættelse** af ejendommen

På baggrund af den valuarvurdering som foreningen har fået foretaget, foreslås det at foreningen benytter den kontante handelsværdi som udlejningsejendom til værdiansættelse af ejendommen.

Morten Lindow, 22C

Forslaget var behandlet under dagsorden punkt 3 – Forelæggelse af Årsrapport

Ad 6 - Valg



Andelsboligforeningen Vildrose I

På valg til bestyrelsen var formand Jan Boyesen, som modtog genvalg. Derudover var Rasmus Espholm og Lone Hansen. Rasmus Espholm modtog genvalg. Lone Hansen genopstillede ikke, og Bo Kristoffersen blev valgt som bestyrelsesmedlem.

Bodil Nygaard blev genvalgt som suppleant.

Til grundejerforeningens bestyrelse blev Mette Overgaard og Almut Reichel genvalgt. Som suppleant til grundejerforeningens bestyrelse blev Ann Dorthe Bach valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Boyesen	26 D	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Johanne Mygind	20 B	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Espholm	22 B	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Hasse Holst	14 F	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Bo Kristoffersen	20 F	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Morten Lindow	22 C	på valg i 2019
Suppleant	Bodil Nygaard	14 A	på valg i 2019

Grundejerforening:

Bestyrelsesmedlem	Mette Ovgard	26 D	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Almut Reichel	26 A	på valg i 2019
Suppleant	Anne Dorthe Bach	14 B	på valg i 2019

Ad 7 - Eventuelt

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

Trapperne: Man må godt fjerne gelænder ved trapperne indenfor, men det skal reetableres ved fraflytning

Ventelister: Morten Lindow oplyste, at han noterer interesserede på ventelisterne efter generalforsamlingen.

Affald: Plastikbeholderne må ikke overfyldes, da det afstedkommer at plastik flyver rundt i området.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. 19.45

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

vildrose1.sjeldani.dk



Andelsboligforeningen Vildrose I

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent - Jan Boyesen formand - Rasmus Espholm, bestyrelsesmedlem
Johanne Mygind, bestyrelsesmedlem - Bo Kristoffersen, bestyrelsesmedlem - Hasse Holst, bestyrelsesmedlem
Morten Lindow, bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: 312DB-A7VJD-2204V-3BE78-B337I-4F6VO



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.”

Bo Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-676611726094

IP: 129.178.182.82

2018-05-18 11:21:18Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.90.179

2018-05-18 11:23:35Z

NEM ID 

Hasse Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094

IP: 2.107.248.204

2018-05-20 18:48:06Z

NEM ID 

Jan Boyesen Andersen

Formand

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378

IP: 37.49.139.51

2018-05-22 07:35:08Z

NEM ID 

Johanne Mygind

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-025677418715

IP: 188.183.30.77

2018-05-23 08:57:06Z

NEM ID 

Rasmus Henrik Espholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-676940717712

IP: 94.189.23.178

2018-05-26 08:02:28Z

NEM ID 

Morten Lindow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-599602108560

IP: 2.107.248.129

2018-06-06 18:45:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 312DB-A7VJD-2204V-3BE78-B337I-4F6VO

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>