

## Referat fra ordinær generalforsamling 27. august 2020

Torsdag den 27. august 2020 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 19 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 20 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.

Denne generalforsamling skulle have været afholdt inden udgangen af april måned i henhold til foreningens vedtægt. Det har ikke været muligt på grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud.

### Ad 2 - Bestyrelsens beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### Generelt vedligehold – Hasse orienterede

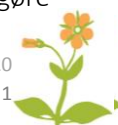
Vi er ved at indhente tilbud på ny vedligeholdelsesplan.

Vi har haft en maler til at besigtige vores døre og vinduer – Maleren bedømmer ikke at vi har noget der haster. Det kommer selvfølgelig med i kommende vedligeholdelsesplan.

Vi har aftalt med en tømmers at han skal se på terrasseskel og komme med tilbud på eventuel udskiftning eller udbedring.

Vi har konsulteret en byggesagkyndig i forhold til en rapport om facaderne. Den har vi præsenteret for en advokat og hans bedømmelse var, at der ikke var noget at gøre.

Advokaten mener ikke, vi har noget at komme efter Kuben med længere. Der er ikke nogen vi kan gøre ansvarlige for længere. Det er os som forening der har ansvaret fremover.



# Andelsboligforeningen Vildrose I

Nogen andelshavere har konstateret nogen små sprækker mellem brædderne på de nye facader.

Vi har også haft en el-sag kørende i mange år. Heller ikke her kan vi få Kuben til at forholde sig til det længere. Bestyrelsen udarbejder et forslag om, at foreningen betaler for udskiftning af samtlige kontakter i samtlige huse selvom kontakter ifølge vedtægterne er individuelt ansvar. Men da det er en sikkerhedsmæssig uholdbar situation vil bestyrelsen komme med et forslag. Formodentligt vil det ligge et sted mellem 500.000 – 700.000 kroner.

## Likvidering af andelsboligforening og velkommen til nye andelshavere (Jan)

### Salg af andele

Der er solgt 2 boliger siden sidst og vi har fået følgende nye naboer

22A - Velkommen til Rasmus' og Majas familie

20B - Velkommen til Andrews og frues familie

### Likvidering af andelsboligforeningen.

Der er ikke noget nyt under solen og dermed ikke anledning til at forfølge sagen nærmere. Vi vedbliver med at være en andelsforening.

### Omlægning af lån

Vi havde en ekstraordinær generalforsamlingen i foråret. Her blev det besluttet at omlægge vores lån. I fase 1 er der nu foreløbigt omlagt 35 millioner kroner.

Denne låneomlægning er gennemført for en del af vores lån.

Den resterende låneomlægning vil ligge til april 2021.

Til den tid besluttet det i øvrigt om vi skal optage et ekstra lån på 3 millioner til et eventuelt tagprojekt.

Trods det giver låneomlægningen stadig en bedre økonomi end tidligere.

Vi overvejer desuden at få os en permanent rådgiver det holder øje med markedet og giver besked, hvis der er noget der kan betale sig.

### Tagene

Jakob orienterer kort om historikken og om nuværende status.

Situationen er nu at vi har fået lavet en undersøgelse og vi har fået en rådgivning fra Bunchs Bygningsfysik om at udskifte tagene på baggrund af fejlkonstruktion og resulterende skimmelsvamp.

Efterfølgende har V2 fået foretaget undersøgelser. Deres fugtmålinger og målinger tyder muligvis på vi ikke har så travlt og at vi ikke nødvendigvis behøver at skifte tagene.

Derfor vil vi genoptage dialogen til Bunch for at spørge mere ind til fugtmålinger og finde ud af om rapport kan tolkes på sammen måde som V2 og derved nedsætte behovet for komplet udskiftning. Under alle omstændigheder er der ikke noget, der tyder på, at det haster og vi måske venter op til 5 år, hvor vi under alle omstændigheder udskifter tagpap.

Vi har bedt Bunch om at udarbejde udbudsmateriale, så vi kan indhente tilbud fra forskellige leverandører – måske på flere løsninger --> komplet eller delvis udbedring.



# Andelsboligforeningen Vildrose I

Den advokat vi har snakket med om facaderne, har vi i øvrigt spurgt om, det kunne være muligt at forsøge med vores forsikringer.

Han anbefalede, at vi sender en skadesanmeldelse ind til både vores nye og vores gamle forsikringselskab. Så vi fremsender 2 skadesanmeldelser

Sidst, men ikke mindst anbefaler bestyrelsen at man aktivt anvender Genvex og skruer op når man har benyttet badeværelset.

Beretningen blev **taget til enstemmig efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 835.604 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.270.789 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 Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
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 ...	4.223.234 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.305 kr. pr. m2

### Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	108,75 kr. pr. m2
----	--------------------------	-------------------

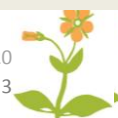
### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	7.132 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	19.715 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	26.847 kr. pr. m2

### Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2015)
----	--	-----------

### Friværdi



# Andelsboligforeningen Vildrose I

P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 28 %

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.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort op foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under forudsætning af, at boligafgiften var uændret i 2019.

Det blev bemærket, at der er afsat 2.000.000 kr. til reparation og vedligeholdelse. Resultatet ved denne store vedligeholdelsespost vil blive et likviditetsmæssigt underskud på 170.800 kr. Der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med optagelse af lån og anvendelse af mere end 2.000.000 kr. til reparation og vedligeholdelse.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 5 - Forslag

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

### Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. foreningens adresse

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at foreningens adresse fremgår af vedtægten.

Nuværende formulering:

§ 2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen del nr. 2, 3, 4, 5, og 6 af del af matr.nr. 4 Kongens enghave, København, beliggende Thomas Koppels Allé, 2450 SV.

Foreslås ændret til:

§ 2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen del nr. 2, 3, 4, 5, og 6 af del af matr.nr. 4 Kongens Enghave, København, beliggende Thomas Koppels Allé **14 A-F, 18 A-F, 20 A-F, 22 A-D og 26 A-D**, 2450 **København** SV.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



## Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. sikkerhed for pant i andele

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at panthavere (i de enkelte andele) kan købe andelen på et eventuelt tvangssalg og på den måde beskytte deres tilgodehavende. Banker kræver denne formulering i vedtægten i forbindelse med lån til andelshavere.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

Nyt § 3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Vedtages denne vedtægtsændring bliver nuværende § 3.2 til § 3.3. og så fremdeles

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation – ny § 3A

Bestyrelsen foreslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

### § 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks



# Andelsboligforeningen Vildrose I

orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Jan Boyesen på valg, og han modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Rasmus Espholm på valg og modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Bo Christoffersen modtog ikke genvalg. Morten Tandrup blev valg som nyt bestyrelsesmedlem.

Som suppleant blev Kenny Mikkel Sørensen valgt.

Til grundejerforeningens skulle der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer. Der stillede 4 kandidater op til bestyrelsen. Efter skriftlig afstemning blev Mette Overgaard og Almut Reichel valgt.

Der skulle endvidere vælges en suppleant til grundejerforeningens bestyrelse. Der stillede 2 kandidater op. Efter skriftlig afstemning blev Inge Thaulow valgt.

**Bestyrelsen** ser herefter således ud:

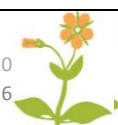
Formand	<b>Jan Boyesen</b>	26 D	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	<b>Rasmus Espholm</b>	22 B	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	<b>Hasse Holst</b>	14 F	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	<b>Morten Tandrup</b>	18 C	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	<b>Jacob Honig</b>	14 C	på valg i 2021
Suppleant	<b>Kenny Mikkel Sørensen</b>	18 B	på valg i 2020

**Grundejerforening:**

Bestyrelsesmedlem	<b>Mette Ovgard</b>	26 D	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	<b>Almut Reichel</b>	26 A	på valg i 2021
Suppleant	<b>Inge Thaulow</b>	20 D	på valg i 2021

## Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:



# Andelsboligforeningen Vildrose I

Det blev henstillet til at andelshaverne skulle huske deres pligter med græsslåning.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. 19:50.

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

[vildrose1.sjeldani.dk](http://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.”

## Morten Tandrup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-611358006188

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-09-11 07:06:19Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-09-11 07:16:52Z

NEM ID 

## Hasse Holst

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-09-12 09:50:23Z

NEM ID 

## Jacob Halvor Maagaard Honig

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-872614161312

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-09-13 13:28:37Z

NEM ID 

## Jan Boyesen Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-09-13 15:36:50Z

NEM ID 

## Rasmus Henrik Espholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-676940717712

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-09-20 13:52:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 81GVB-WCOOQ-MXVKW-GEIYK-SBMEP-055VE

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](mailto: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>