

Referat fra ordinær generalforsamling 25. april 2019

Onsdag den 25. april 2019 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, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 15 stemmer.

Foreningens formand Jan Boyesen 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.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Indlæg fra Jan Boyesen:

EL-sag: En beboer fik stød, da HPFI-relæ ikke slog fra. En elektriker har tilset HPFI-relæet, som ikke slog fra i boligen. Fejlen lå i HPFI-relæet. Der blev desuden konstateret fejl, idet der ikke er monteret switch på solcelleinverter. HPFI i alle boliger er testet, og der er moteret switch i alle boliger med solcelleinverter.

Solceller: Alle boliger med inverter til solceller skal huske at tilmelde sig netto-afregning. Ventetiden er ca. 42 uger.

Skattesagen/Grundskyld: Foreningen har i årevis betalt en høj grundskyld. Denne er der klaget over for mange år tilbage, og kontinuerligt herefter næsten hvert år. For 5 år siden blev der indsendt endnu en klage over grundskylden. Det har været en kompliceret sag, men for en måned siden modtog bestyrelsen en skrivelse fra skatteankestyrelsen med forslag til afgørelse i sagen. Bestyrelsen forventer at hører mere herom. Grundskylden vil falde fremover, hvis forslaget til afgørelse gennemføres.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Taget: I 2015 blev der udarbejdet vedligeholdelsesplan af Trio Arkitekter, hvoraf det bl.a. fremgik, at taget burde efterses/reparerer. Fokus var på løsnet tagpap, defekte sterninddækninger og mindre omfattende reparationer. Byggefirmaet logik og Co mente imidlertid at opgaven var mere omfattende. Bestyrelsen har kontaktet en uvildig tekniker, fra Bunk-Bygningsfysik, som har været på besøg i ejendommen og gennemgået tagene. Rapporten viser, at tagene består af et lag tagpap (normalen er 2) – derefter spånplade (i Danmark anvendes OSB-plade) – derefter 7 cm luft – derefter OSB-plade osv. Ved ovenlysvinduerne er der ikke luftgennemstrømning. Derefter er tagene scannet. Nogle steder er der hul i taget og fugtigt med vand. Da der ikke er luftgennemstrømning dannes der kondens i tagkonstruktionen. Der er konstateret skimmelsvamp. Det anbefales af Bunk-Bygningsfysik, at i hvert fald taget over badeværelserne skiftes.

Bestyrelsen vil præsentere disse skjulte fejl/mangler i tagkonstruktionen overfor bygherre (Kuben), og arbejde videre med sagen med juridisk bistand. Der er ikke noget økonomisk overblik over projektets omfang pt., da rapporten på tagene kom den 25. april 2019 (sammen dag som generalforsamlingens afholdelse). Der skal laves yderligere undersøgelser for at kortlægge skadens omfang.

Indlæg fra Hasse Holst:

Facaderne: Der er sat nye brædder nogle steder på facaderne, som efterfølgende er malet sorte. Derved fremstår facaderne ikke længere ens i samme sorte farve. Pt. er maling af alle facader i sort sat på hold pga. den kedelige rapport om tagenes tilstand. Kuben ville ikke male alle bygninger, med nye brædder, fuldt ud, hvorfor kun de nye brædder blev malet sorte. Derfor står bygningerne med nuanceforskelle. Bestyrelsen vil henvende sig til Kuben om fuld maling. Træværket har ikke behov for maling pt., så det afventer.

Indlæg fra Morten Lindow

Grundejerforeningen: Vildrose II er ved at omdanne deres andelsboligforening til en ejerforening. I den forbindelse har Vildrose I været i dialog med Vildrose II omkring fællesarealerne.

Ved omdannelse til ejerforening vil en del af fællesarealerne blive privatejede. Endeboligerne i Vildrose II får privatret til arealet ved tørrestativet. Ellers går matrikelskel til skel til terrasse.

Stort set fortsætter Grundejerforeningen som nu, da Vildrose II har fået udarbejdet en servitut, hvoraf det fremgår at Ejerforeningen har brugsret til disse privat udmatrikulerede arealer og disse rettigheder videreføres til Grundejerforeningen

Kommentarer til beretningen:

Almut: Der har været problemer med el i hendes hus. Bl.a var der ingen jordforbindelse. Der er installeret nyt jordspyd.

Beretningen blev **taget til enstemmigt efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 410.049 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.268.867 kr.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	91.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	28.121 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.997.656 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	617 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	7.132 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	20.372 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	27.504 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	27 %
----	--	------

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: 1,248763).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

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



Andelsboligforeningen Vildrose I

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 1.440.800 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:

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Johanne Mygind på valg, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at hun ikke ønskede genvalg. Der blev ikke valgt nyt bestyrelsesmedlem til denne bestyrelsespost. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Hasse Holst og Morten Lindow på valg, Hasse Holst modtog genvalg. Morten Lindow modtog ikke genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Jacob Honig valgt.

Som suppleant blev Morten Tandrup valgt.

Formanden takkede Morten Lindow og Johanne Mygind for deres store arbejde i bestyrelsen i gennem de sidste mange år.

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

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Boyesen	26 D	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Espholm	22 B	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Hasse Holst	14 F	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Bo Kristoffersen	20 F	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Jacob Honig	14 C	på valg i 2021
Suppleant	Morten Tandrup	18 C	på valg i 2020



Andelsboligforeningen Vildrose I

Grundejerforening:

Bestyrelsesmedlem	Mette Ovgaard	26 D	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Almut Reichel	26 A	på valg i 2020
Suppleant	Anne Dorthe Bach	14 B	på valg i 2020

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Morten Lindow oplyste, at andelshaverne på denne generalforsamling kunne indstille en person pr. bolig på foreningens venteliste. Morten vil fortsætte arbejdet med ajourføring af ventelisten, selvom han er udtrådt af bestyrelsen.

Fra forsamlingen blev der spurgt til om tanken til omdannelse til ejerforening er død?

Svar fra bestyrelsen: Ja! Det er sagen pt. pga. vandrette skel og dermed kan vores bebyggelse ikke udmatrikuleres. Der er ingen aktuelle planer om, at tage sagen op igen for nuværende (der skal nok ske noget politisk).

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævdede generalforsamlingen kl. 19:29

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
Bo Kristoffersen, 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 registreret, 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

2019-05-27 12:41:59Z

NEM ID 

Jacob Halvor Maagaard Honig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-872614161312

IP: 78.111.xxx.xxx

2019-05-28 12:00:28Z

NEM ID 

Bo Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-676611726094

IP: 2.107.xxx.xxx

2019-06-01 04:24:29Z

NEM ID 

Jan Boyesen Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-06-02 13:31:36Z

NEM ID 

Hasse Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-06-18 06:10:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZN471-VPWUJF-I3UDW-50HBE-01EX1-4G88P

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>