

Referat fra ordinær generalforsamling 28. april 2022

Torsdag den 27. april 2023 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Vildrose I med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt udendørs ved fælleshuset på Thomas Koppels Allé.

Tilstede var 18 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 20 stemmer.

Foreningens bestyrelsesmedlem Hasse Holst bød 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.

Dirigenten oplyste at Forslag 3 (under Pkt. 5 Forslag) – Udstykning i 14 parceller og 1 fællesparcel vil blive behandlet under pkt. 4 – Budget, da beslutningen om dette forslag har betydning for budgettet.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Renovering af facader

Vores facaderenovering blev udbudt og gennemført som en totalentreprise. Bestyrelsen udarbejdede i sin tid et samlet udbudsmateriale, som blev sendt til flere leverandører. Valget faldt på Jørgen Holm A/S med underleverandører, der havde et bud på 1.4 millioner.

Projektet kom lidt skidt fra start da det var svært for leverandøren at finde den nødvendige arbejdskraft. Ud over forsinkelser resulterede det i anvendelsen af urutineret arbejdskraft med deraf følgende svingende kvalitet. Særligt hårdt gik det ud over blok 14.

Bestyrelsen blev hurtig opmærksom på problemerne og har løbende været efter leverandøren og vurderet kvaliteten af det udførte arbejde. Det meste er blevet ordnet, men der udestår stadig nogle udbedringer af



Andelsboligforeningen Vildrose I

malerarbejdet på blok 14. Det er netop igangsat, men der er en risiko for at det ikke er det hele der står til at redde.

Bestyrelsen har tilbageholdt honoreret for blok 14 indtil fejl er udbedret.

Det har været en stor opgave for bestyrelsen og vi vil overveje at få professionel rådgivning til at håndtere og kontrollere kommende projekter på vores vegne.

Maling af skure og skillevægge

Vedligehold af vores skure og skillevægge havde vi besluttet at tage ud af entreprisen da det var meget billigere selv at gøre det.

Der er indkøbt maling (den samme som til facaderne) og andelshaverne har modtaget en mail med retningslinjer – særligt skal vi være opmærksomme på at male med meget tynde lag – det er afgørende, når man maler med linolie.

Man kan gå i gang nu og arbejdet skal være færdiggjort 21. maj medmindre andet aftales med malerkomiteen (Kenny og Rasmus).

Bestyrelsen er i gang med at overveje om vi kan anvende alternative brædder til skillevæggene. Der vil muligvis være en del tab i forbindelse med renovering af terrasser.

Husk at melde jer til maling af fællesskuret – 5 frivillige mangler.

Generelt vedligehold

Gennem tiden har vi fået udarbejdet 2 forskellige vedligeholdelsesplaner. Dem bruger vi som grundlag for de vedligeholdelsestiltag som vi planlægger.

Vi har senest fået udskiftet vores taghætter som sidder over ind- og udsugning til Genvex. De eksisterende var tæret bort og samtidig overholder vi snedybdekrav.

Husk at skifte filtre i Genvex i april – også godt i forhold til pollen.

Vi er i gang med at bestille en fugemand til at vedligeholde fugerne i badeværelserne. Det vil sandsynligvis blive betragtet som fælles ansvar og afregnet som sådan.

Hvad der er fælles ansvar eller individuelt ansvar er reguleret i en liste i vedtægterne. Der er dog ting som ikke er nævnt. Bestyrelsen bruger risiko for skader på foreningen som helhed som rettesnor hvis en ting ikke står på listen.

Vi er også ved at indhente tilbud på vedligehold af alle ydre døre – smøring, justering og udskiftning af tætningslister. Dette vil være en individuel omkostning, da bestyrelsen vurderer, at det ikke udgør en risiko for hele foreningen.

Bestyrelsen har fundet 2 steder med råd i facaderne. Vi har fået tilbud fra 2 tømrerfirmaer og vi er ved at vælge.

Brædderne der ligger ved fælleshuset er afsat til den type reparationer og ikke til almen anvendelse.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Tagprojekt

Dette projekt har stået på nogle år, siden vi første gang fik Bunch til at foretage undersøgelser af vægt og skimmelsvamp.

I denne periode har vi sparet op og har egentligt penge til at gå i gang. Imidlertid afventer vi nu den potentielle likvidering, da den kan påvirke måden vi skal gribe tagprojektet på. Eksempelvis kan det være, at der vil være krav til brandsikring, som vi kan udbedre i samme ombæring.

Mens vi venter, har vi bestilt yderligere undersøgelser, som bliver lavet i efteråret i 2023. Vi har valgt efteråret, så vi er sikre på at vi ikke bliver snydt af sommerens varme og tørre vejrforhold.

Likvidering

Der har været nedsat en arbejdsgruppe til likvidering. Gruppen har brugt det sidste år på at finde og hyre en kategori 4 brandrådgiver og undersøge om det vil være muligt at indlede en ny likvideringssag hos kommunen. Sidst blev vi afvist på grund af nogle brandkrav, som ville være for omfattende at overholde.

Imidlertid er praksis hos kommunen blevet ændret – i dag er det en uvildig brandrådgiver, der skal vurdere om brandsikringen er tilstrækkelig.

Vores brandrådgiver (kategori 4) vurderer, at en potentiel likvidering ikke kan afvises på baggrund af brandtekniske årsager og at de ting vi skal forholde os til, er mindre omfattende end tidligere antaget. Dette er sket på baggrund af de oprindelige tekniske tegninger fra entreprenøren Kodumaja i Estland, som vi efter en ihærdig indsats fra Jan endelig fik udleveret og videregivet til brandrådgiver. Tegningerne viser at husene overholder REI60 specifikationen og at husene er brandstabile, fremfor EI60 specifikationen som tidligere antaget.

Frem mod sommeren vil brandrådgiver i samarbejde med bestyrelsen, likvideringsgruppen, advokat og landmåler arbejde på en ansøgning til kommunen. Hvis vi er heldige med sagsbehandlingstiden og hvis vildrosen beslutter det på en generalforsamling, kan vi måske komme i gang med likvideringen i 2024.

Inge nævner at det er meget vigtigt med en åben og transparent proces hvor der er tid til at få alle ombord og afsætte tid til dialog om foreningen i fremtiden mv.

I dag beder bestyrelsen ikke om lov til at likvidere. Forslaget handler om at godkende, at vi bruger nogle penge på rådgiver og ansøgning til kommunen. Hvis der kommer hvid røg, vil der komme dialogmøder og ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan træffes en beslutning. Derudover vil der blive udsendt materiale om økonomi mv., vedtægter til ejerforeninger, som man kan forberede sig på.

80% skal stemme for en eventuel likvidering for at den kan gennemføres.

Vi satser på at sende den nye ansøgning til kommunen i juni.

Vi har alle de gamle folk på, advokat Bent Riis, landmåler HP Faustrup og suppleret med brandinspektøren.

Bestyrelsen holder andelshaverne løbende opdateret, herunder informationsmøder efter behov.

Lån og økonomi



Andelsboligforeningen Vildrose I

Vi omlagde lån i 2020/2021 – til nogle gode sikre lån med fast og lav rente. Vores samlede gæld på 66 millioner er fordelt på 3 forskellige lån.

Omlægningen øgede vores årlige overskud til renovering mv. til ca. det dobbelt af tidligere – ca. 1.2 millioner i dag. Så vi sparer en del op til tagrenoveringen som vi forventer kommer, men som vi ikke kender prisen på. Det er tidligere blevet anslået til ca. 7 millioner, men det må forventes at være mere i dag.

Vi har ca. 6 millioner på driftskontoen, så vi skal ikke ud at låne alle pengene til tagrenovering.

Bestyrelsen bedømmer at der er et råderum og har derfor foreslået en huslejenedsættelse på 5% som skal til afstemning senere på mødet.

Vores økonomiske rådgiver har foreslået, at vi omlægger vores lån, for at vi kan høste en kursgevinst.

Derfor har bestyrelsen indsamlet forskellige forslag fra forskellige kilder. Den største kursgevinst giver en reduktion i gælden på i omegnen af 19 millioner (ca. 730.000/hus), men det er naturligvis også den model hvor foreningen skal udvise størst risikovillighed, da man overgår til en højere rente.

Bestyrelsen har efterfølgende forskellige forslag fra forskellige kilder og er i dialog med rådgiverne. For nuværende opererer vi med 4 scenarier inklusiv at fastholde vores nuværende finansiering. De øvrige muligheder spænder mellem den store kursgevinst med størst risiko, en model med meget lav risiko og tilsvarende lav gevinst, samt et scenarie mellem de to. Sidstnævnte virker som det mest attraktive indtil videre.

Der vil blive udsendt mere detaljeret information og såfremt vi vurderer at det er hensigtsmæssigt at konvertere, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Den mulige likvidering vil også have stor indflydelse på en eventuel omlægning. Hvis vi ved at vi skal likvidere, vil det nok være attraktivt at høste så stor gevinst som muligt. Vi har også mulighed for at omlægge i etaper – eksempelvis vælge en mellemform og så senere, hvis vi ved vi likvidere, går hele vejen og forfølge den store kursgevinst.

Beretningen blev **taget til enstemmigt efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 288.267 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.164.914 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort op foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under forudsætning af, at boligafgiften ville falde med 5% med virkning fra 1.1.2023.

Behandling af forslag 3 blev behandlet under pkt. 4 Budget da det havde betydning for budget 2023

Forslag 3 – Udstykning i 14 parceller og 1 fællesparcel blev behandlet under Pkt. 4 - Budget Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til i samarbejde med landinspektør HP Faustrup, Brandrådgiver 360 Brandrådgivning m.fl. at ansøge om at udstykke ejendommen i 14 parceller, heraf 13 boligparceller og 1 fællesparcel.

Forslaget inkluderer at der afsættes op til 250.000 kr. til processen med at ansøge Københavns Kommune om at overgå fra andelsboliger til ejerboliger ved at søge om at udmatrikulere vores nuværende matrikel i 14 parceller, heraf 13 boligparceller og 1 fællesparcel. Beløbet finansieres af foreningen opsparede midler.

Baggrund:

Efter at have modtaget detaljerede tegninger fra Kodumaja i Estland, samt have været i dialog med en kategori 4 brandrådgiver, er der fornyet håb om at vi vil kunne konvertere andelsboligerne til ejerboliger uden der ændres fysisk på selve husene.

Af de op til 250.000 kr. går op til 158.400 kr. inkl. moms til Certificeret brandrådgiver kategori 4, Thomas Friis Waltersdorff, fra 360 Brandrådgivning til at udarbejde de nødvendige brandtekniske dokumenter for en byggeansøgning og ibrugtagningstilladelse. De resterende midler bruges efter behov ifm. dialogen med kommunen, primært til landmåler H.P. Faustrup samt Bygningsrådgiver Bunch Bygningsfysik.

Tidsplan og proces præsenteres til generalforsamlingen.

Såfremt Københavns Kommune giver den nødvendige tilladelse til udmatrikulering vil det kræve en generalforsamlingsbeslutning at gennemføre likvideringen.

Det blev fra forsamlingen ønsket, at der indkaldes til dialogmøde efter Københavns Kommune har givet tilladelse og inden afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling om likvidering. Bestyrelsen oplyste at der vil blive holdt dialogmøder før beslutning om likvideringen skal træffes.

Forslaget blev **vedtaget**.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Nedsættelse af boligafgiften med 5 % reguleres med tilbagevirkende kraft til 1.1.2023 ved opkrævningen pr. 1.6.2023

Ad 5 - Forslag

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

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. **dødsfald**

Inge Taulow foreslår, at foreningens vedtægter § 17.2, litra B ændres.

Nuværende formulering:



Andelsboligforeningen Vildrose I

- 17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død og opfylder betingelserne i stk. 3.5. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Ændres til: (ændringen er markeret i **rød skrift**)

- 17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - B) **Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.**
 - C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død og opfylder betingelserne i stk. 3.5. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Der blev stillet nedenstående ændringsforslag:

- 17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - B) **Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.**
 - C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død og opfylder betingelserne i stk. 3.5. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. indskud

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 4.1 B ændres, så de lever op til de faktiske indskud i foreningens lejligheder (indskuddene i lejlighederne 5, 7, 9, 11, 15, 20 og 22 er de indskud der var oplyst i foreningens vedtægter ved stiftelsen af foreningen, og er ikke de gældende).

Det er foreningens revisor der har gjort opmærksom på forholdene, og noteret forholdet i foreningens revisionsprotokollat for 2022.

Nuværende formulering:

- 4.1 Indskud udgør et beløb, svarende til:



Andelsboligforeningen Vildrose I

Bolignummer	Adresse	Indskud
1	Thomas Koppels Allé 22 D	607.024 kr.
2	Thomas Koppels Allé 22c	629.319 kr.
3	Thomas Koppels Allé 22b	603.043 kr.
4	Thomas Koppels Allé 22a	633.300 kr.
5	Thomas Koppels Allé 20f	676.977 kr.
6	Thomas Koppels Allé 20e	658.779 kr.
7	Thomas Koppels Allé 20d	672.996 kr.
8	Thomas Koppels Allé 20c	639.272 kr.
9	Thomas Koppels Allé 20b	672.996 kr.
10	Thomas Koppels Allé 20a	643.253 kr.
11	Thomas Koppels Allé 18a	612.007 kr.
12	Thomas Koppels Allé 18b	634.295 kr.
13	Thomas Koppels Allé 18c	608.020 kr.
14	Thomas Koppels Allé 18d	653.803 kr.
15	Thomas Koppels Allé 18e	608.A20 kr.
16	Thomas Koppels Allé 18f	638.276 kr.
17	Thomas Koppels Allé 26d	623.347 kr.
18	Thomas Koppels Allé 26c	593.090 kr.
19	Thomas Koppels Allé 26b	619.366 kr.
20	Thomas Koppels Allé 26a	597.077 kr.
21	Thomas Koppels Allé 14f	602.048 kr.
22	Thomas Koppels Allé 14e	524.342 kr.
23	Thomas Koppels Allé 14d	598.067 kr.
24	Thomas Koppels Allé 14c	643.850 kr.
25	Thomas Koppels Allé 14b	598.067 kr.
26	Thomas Koppels Allé 14a	628.323 kr.

Ændres til: (ændringen er markeret i rødt skrift)

4.1 Indskud udgør et beløb, svarende til:

Bolignummer	Adresse	Indskud
1	Thomas Koppels Allé 22 D	607.024 kr.
2	Thomas Koppels Allé 22c	629.319 kr.
3	Thomas Koppels Allé 22b	603.043 kr.
4	Thomas Koppels Allé 22a	633.300 kr.
5	Thomas Koppels Allé 20f	616.977 kr.
6	Thomas Koppels Allé 20e	658.779 kr.
7	Thomas Koppels Allé 20d	612.996 kr.
8	Thomas Koppels Allé 20c	639.272 kr.
9	Thomas Koppels Allé 20b	612.996 kr.



Andelsboligforeningen Vildrose I

10	Thomas Koppels Allé 20a	643.253 kr.
11	Thomas Koppels Allé 18a	612.001 kr.
12	Thomas Koppels Allé 18b	634.295 kr.
13	Thomas Koppels Allé 18c	608.020 kr.
14	Thomas Koppels Allé 18d	653.803 kr.
15	Thomas Koppels Allé 18e	608.020 kr.
16	Thomas Koppels Allé 18f	638.276 kr.
17	Thomas Koppels Allé 26d	623.347 kr.
18	Thomas Koppels Allé 26c	593.090 kr.
19	Thomas Koppels Allé 26b	619.366 kr.
20	Thomas Koppels Allé 26a	597.071 kr.
21	Thomas Koppels Allé 14f	602.048 kr.
22	Thomas Koppels Allé 14e	624.342 kr.
23	Thomas Koppels Allé 14d	598.067 kr.
24	Thomas Koppels Allé 14c	643.850 kr.
25	Thomas Koppels Allé 14b	598.067 kr.
26	Thomas Koppels Allé 14a	628.323 kr.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – Udstykning i 14 parceller og 1 fællesparcel

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til i samarbejde med landinspektør HP Faustrup, Brandrådgiver 360 Brandrådgivning m.fl. at ansøge om at udstykke ejendommen i 14 parceller, heraf 13 boligparceller og 1 fællesparcel.

Forslaget inkluderer at der afsættes op til 250.000 kr. til processen med at ansøge Københavns Kommune om at overgå fra andelsboliger til ejerboliger ved at søge om at udmatrikulere vores nuværende matrikel i 14 parceller, heraf 13 boligparceller og 1 fællesparcel. Beløbet finansieres af foreningen opsparede midler.

Baggrund:

Efter at have modtaget detaljerede tegninger fra Kodumaja i Estland, samt have været i dialog med en kategori 4 brandrådgiver, er der fornyet håb om at vi vil kunne konvertere andelsboligerne til ejerboliger uden der ændres fysisk på selve husene.

Af de op til 250.000 kr. går op til 158.400 kr. inkl. moms til Certificeret brandrådgiver kategori 4, Thomas Friis Waltersdorff, fra 360 Brandrådgivning til at udarbejde de nødvendige brandtekniske dokumenter for en byggeansøgning og ibrugtagningstilladelse. De resterende midler bruges efter behov ifm. dialogen med kommunen, primært til landmåler H.P. Faustrup samt Bygningsrådgiver Bunch Bygningsfysik.

Tidsplan og proces præsenteres til generalforsamlingen.

Såfremt Københavns Kommune giver den nødvendige tilladelse til udmatrikulering vil det kræve en generalforsamlingsbeslutning at gennemføre likvideringen.

Forslaget blev behandlet under pkt. 4 – Budget da det havde betydning for budget 2023

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Hasse Holst og Jacob Honig på valg og ønskede genvalg. Pernille Grünberger stillede også op som bestyrelsesmedlem. Da der kun skulle bruges 2 bestyrelsesmedlemmer, blev der afholdt skriftlig afstemning blandt de tre kandidater der stillede op: Hasse Holst, Jacob Honig og Pernille Grünberger.

Ved skriftlig afstemning blev Hasse Holst og Jacob Honig valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Som suppleant blev Kenny Mikkel Sørensen genvalgt. Som ny suppleant blev Pernille Grünberger valgt.

Til grundejerforeningens bestyrelse blev Inge Thaulow og Almut Reichel genvalgt for en 2-årig periode. Suppleanten i grundejerforeningen, Morten Lindow havde valgt at udtræde som suppleant. Der blev ikke valgt ny suppleant til grundejerforeningen

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 2025
Bestyrelsesmedlem	Morten Tandrup	18 F	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Jacob Honig	14 C	på valg i 2025
Suppleant	Kenny Mikkel Sørensen	18 B	på valg i 2024
Suppleant	Pernille Grünberger	20 E	på valg i 2024

Grundejerforening:

Bestyrelsesmedlem	Inge Thaulow	20 D	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Almut Reichel	26 A	på valg i 2025
Suppleant			på valg i 2024

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

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



Andelsboligforeningen Vildrose I

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 dokumentnøgle: P8B57-8XQXY-PXDSJ-LJD3N-W1EOS-LYKY3



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.	27.04.2023
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
		91.100.000	28.152
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		
		27.810.496	8.594
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	1.305
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.		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	7.132
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.426



Andelsboligforeningen Vildrose I

	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	19.558
	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.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54
	(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 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: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-05-04 08:40:51 UTC



Morten Tandrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-611358006188

IP: 131.164.xxx.xxx

2023-05-04 09:01:50 UTC



Rasmus Henrik Espholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: 07f393ac-7fd9-436d-829a-42b843e29cbb

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-06 21:53:34 UTC



Jan Boyesen Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vildrose I

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-09 16:28:38 UTC



Jacob Halvor Maagaard Honig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

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

IP: 87.62.xxx.xxx

2023-05-12 14:38:23 UTC



Hasse Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-05-29 19:21:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: P8B57-8XQXY-PXDSJ-LJD3N-W1E05-LYK13

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>