

Referat fra ordinær generalforsamling 27. april 2021

Tirsdag den 27. april 2021 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 21 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21 stemmer. Tilstede var ligeledes René Poulsen fra Realrådet.

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.

Rasmus Espholm fra bestyrelsen tilbød at skrive referat over indlægget fra René Poulsen samt bestyrelsens beretning

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

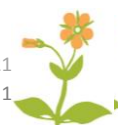
Bestyrelsen aflagde følgende beretning og René Poulsen informerede om bestyrelsen omlægning af foreningens lån:

Indlæg fra lånerådgiver

Morten introducerer Rene (Realrådet) – lånerådgiver – og begrundelsen for vi har indgået aftale med en sådan. Historien om låneomlægningen repeteres.

I forbindelse med vores låneomlægninger fik vi rådgivning omkring omlægningen, men de har vist sig ikke at være proaktive i forhold til løbende at vurdere mulighederne. Realrådet tilbyder en sådan overvågningsservice.

Rene fra Realrådet fortæller om samarbejdet med bestyrelsen i forbindelse med låneomlægningen. Og hvad det er vi har valgt i forhold til de muligheder der tegnede sig da vi diskuterede og gennemførte omlægningen.



Andelsboligforeningen Vildrose I

Vi har fået en sikker og forudsigelig model som egner sig udmærket til behovene i en Andelsforening – herunder sikkerhed og forudsigelighed.

Efterhånden er det svært at sammenligne de forskellige lånetyper og eventuelle muligheder for fremtidige konverteringer. Det kan Realrådet holde øje med for os og vi kan så tage stilling til eventuelle ændringer skulle muligheden opstår.

Rene fortalte lidt om fremtidsudsigterne og hvor vi eventuel kan forfølge nye fordelagtige muligheder.

Morten (Bestyrelse) afslutter med at give en status på finansieringen af tagprojektet. Så vi har ind til videre optaget et lån på 3 millioner til tagprojektet. Men det vil sandsynligvis være nødvendigt at udvide dette senere. Låneomlægningen har givet en besparelse som også kan indgå i finansieringen af tagprojektet.

Bestyrelsens beretning

Hasse - vedligehold

Siden vi sidst var samlet har vi fået udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan. Planen gennemgås ikke, men vi har økonomi på kontoen til at gennemføre anbefalinger. Dog forventer at vi at vurdere muligheder som tagprojektet skrider frem.

På planen er der elementer som – maling af facader, maling af døre og vinduer mv.

Kenny og Hasse har arbejdet med en plan for vores indvendige stikkontakter. Vi har talt om en fælles udskiftning, men flere har allerede udskiftet dem og vi har brug for penge til tagene. Så vi udsender et tilbud fra en elektriker i løbet af foråret – som det anbefales at man udnytter som hver enkelt andelshaver. Vi går ikke på kompromis med kvaliteten, men timelønnen er det muligt at forhandle med firmaerne.

Jakob – Tage

Historien og problematikken om tagene repeteres kort. Herunder gennemgang og vurdering af tagene i flere omgange – gennemført af Bunch bygningsfysik.

Efterfølgende har vi haft en del møder om vores muligheder. Deres anbefaling er en gennegribende renovation med nyt tag og 2 lag tagpap. Bestyrelsen udfordret Bunch i forhold til om det ikke er muligt at gennemføre renovation i et mindre omfang.

Det har dog vist sig at det ikke er meget billigere og ikke er lige så godt. Vi har fået en alternativ vurderet af et andet firma, Logik&Co. Her er vurderingen også at en gennegribende renovering er den rigtige.

Logik&Co har suppleret med et forslag om etablering af grønne tage. Det kunne give tagpappen en længere levetid da den beskyttes mod sollys.

Muligheden for tagterrasse kom op igen. Logik&Co anbefalder at man så nærmere på det da man kunne foretage eventuelle nødvendige justeringer i forbindelse tagprojektet.

Vi har bedt om en vurdering fra en arkitekt og afventer i øjeblikket svar.

Næste trin er udarbejdelsen af udbudsmateriale for den fulde tagrenovation. Bunch hjælper med dette udbudsmateriale som kan sendes ud til ca. 5 entreprenører som kan vælge at byde på opgaven.

Vores oprindelige plan var at vi kunne gå i gang i slutningen af sommeren, men det er sandsynligt det skubbes lidt. Der er travlt i byggebranchen og priserne er høje – så det er muligt det kan betale sig at vente lidt. Vores



rådgivere er ikke bekymrede så det haster ikke mere end det jager. Vi vil gerne undersøge tingene forholdsvist grundigt inden vi bruger så mange penge.

Spørgsmål – hvad med solcellerne? Vi har fået tilbud på nedtagning og genopsætning. Vores plan er ikke at sætte dem op igen.

Spørgsmål – Kan vi blive boende mens der repareres tage? Ja – der vil være gener, men vi kan blive boende – håndværkerne kommer ikke ind i husene.

Spørgsmål – Anlægstiden? Der er forskellige modeller. Det vil nok være bedst med en blok ad gangen – så erfaringer kan genbruges og måske 2-3 huse om året. Det er endnu ikke endeligt fastlagt.

Spørgsmål – Kan vi få tagvinduer der kan åbnes? God ide – det skal undersøges nærmere

Morten – udsugning

Vi har snakket med Genvex om en mulig automatisering af udsugning på badeværelse på første sal. Genvex-Benny mener at det er muligt at konstruere en løsning så vi sikrer automatisk udsugning det vigtigste steder ved at bruge fugtighedsmålere.

Vi forventer at sætte denne forbedring i værk da det nedsætter fugtproblemer i tagkonstruktionen.

Jan – skattesagen mv.

Vi har fået medhold i vores klager – Så det er godt – vi betaler mindre i skat. Det er med tilbagevirkende kraft så vi får lidt penge tilbage.

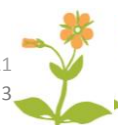
Vi er i gang med at vurdere om vi skal genoptage sagen om likvidering – omlægning til ejerforening. Måske man kan komme nogen af udfordringer i møde ved mindre ændringer der øger brandadskillelsen. Mikkel Anthonisen og Jan Boyesen har etableret en arbejdsgruppe der skal undersøge mulighederne og som formentlig vil gøre brug af eksterne rådgivere i processen.

Beretningen blev **taget til enstemmig efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 547.401 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.272.715 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".



Andelsboligforeningen Vildrose I

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 ... | 5.414.421 kr. |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 1.673 kr. pr. m2 |

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

| | | |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ... | 7.132 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 19.347 kr. pr. m2 |
| K3 | Teknisk andelsværdi ... | 26.479 kr. pr. m2 |

Vedligeholdelse

| | | |
|----|---|-----------|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ... | Ja (2021) |
|----|---|-----------|

Friværdi

| | | |
|----|--|------|
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... | 30 % |
|----|--|------|

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 2021, som havde været offentliggjort op foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under forudsætning af, at boligafgiften var uændret i 2021.

Det blev bemærket, at der er afsat 1.068.500 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

Nuværende formulering:

13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt 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, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra A og B, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf., denne paragrafs stk. 2 litra C.
- C) Ekstern venteliste. (De nærmere regler for placering på ekstern venteliste drøftes.)
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.3 Den eksterne ventelister, jf. denne paragrafs stk. 2, litra C er til enhver tid offentlig tilgængelig på Internettet.

Ændres til:

- 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.
- 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.
- 13.3 På ventelisten jf. denne paragrafs stk. 2, litra C registreres hvilke andelshavere der har opskrevet de pågældende personer. Såfremt en andelshaver fraflytter foreningen, slettes de personer som den pågældende andelshaver har opskrevet



Andelsboligforeningen Vildrose I

Motivation: Der er rigtig mange der skriver direkte til bestyrelsen for at komme på venteliste. Det kan man jo ikke da det kun er på GF dette er muligt – ved at en eksisterende andelshaver indleverer en kandidat. Man kan skrive sig op i køberkartoteket, men det er ikke en venteliste og der er ikke en prioriteret rækkefølge. For at undgå de mange henvendelser har bestyrelsen evalueret vores hjemmesides informationer om overdragelse og er i den sammenhæng blevet opmærksom på forskelle mellem vedtægter og de informationer der udstilles på hjemmesiden.

Arbejdet med at skabe overensstemmelse mellem informationer og vedtægter har resulteret i nedenstående forslag om vedtægtsændringer.

Der er særligt fokus på at rette fejl og på at etablere en transparent løsning som er nem at administrere i fremtiden.

Der blev fra en andelshaver stillet følgende ændring til § 13.2, stk. B (ændringen er tilføjet med kursiv og fed skrift

Ændring § 13.2, stk. 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.***

Ændringsforslaget blev vedtaget. Herefter blev hele forslaget med ændringen **vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. fremgangsmåde

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 15.7 ændres

Nuværende formulering:

15.7 Procedure for salg af andel

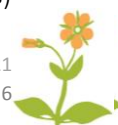
Når en andelshaver har besluttet sig til at sælge sin andel er proceduren følgende:

1. Meddel det til bestyrelsen (formand eller kasserer). Bestyrelsen i samarbejde med sælger vil herefter søge boligen solgt i den prioriterede rækkefølge 1-3 ovenfor. Er boligen ikke solgt efter 1 måned har andelshaveren ret til selv at søge salg på det åbne marked (pkt 4), evt ved brug af køberkartoteket.
2. Vurdering af stand og værdien af forbedringer foretages af en af administrator udpeget synsperson. Udgiften til vurdering betales af sælger. Denne vurdering fastsætter den maksimale købspris.
3. Administrationsselskabet ordner alle papirer vedr. overdragelsen. Udgiften til dette betales af køber

Prioritering af købere til andele i AB Vildrose 1 foregår i nedenstående rækkefølge:

1. Evt, salg til sælgers børn, forældre, søskende eller bytte ifølge lovgivningen
2. Køber blandt nuværende beboere i Vildrose 1 efter anciennitet i AB Vildrose 1 (intern flytning).
3. Køber fra Vildrose 2 efter anciennitet i AB Vildrosen 2
4. Køber fra ekstern venteliste administreret af bestyrelsen for AB Vildrose 1
5. Hvem som helst som sælger vælger at sælge til (her kan køberkartoteket anvendes)

Ændres til: (Ændringen er markeret gennemstreget)



Andelsboligforeningen Vildrose I

15.7 Procedure for salg af andel

Når en andelshaver har besluttet sig til at sælge sin andel er proceduren følgende:

1. Meddel det til bestyrelsen (formand eller kasserer). Bestyrelsen i samarbejde med sælger vil herefter søge boligen solgt i den prioriterede rækkefølge 1-3 ovenfor. Er boligen ikke solgt efter 1 måned har andelshaveren ret til selv at søge salg på det åbne marked (pkt 4), evt ved brug af køberkartoteket.
2. Vurdering af stand og værdien af forbedringer foretages af en af administrator udpeget synsperson. Udgiften til vurdering betales af sælger. Denne vurdering fastsætter den maksimale købspris.
3. Administrationselskabet ordner alle papirer vedr. overdragelsen. Udgiften til dette betales af køber

Prioritering af købere til andele i AB Vildrose 1 foregår i nedenstående rækkefølge:

1. Evt, salg til sælgers børn, forældre, søskende eller bytte ifølge lovgivningen
2. Køber blandt nuværende beboere i Vildrose 1 efter anciennitet i AB Vildrose 1 (intern flytning).
3. ~~Køber fra Vildrose 2 efter anciennitet i AB Vildrosen 2 (Slettes)~~
4. Køber fra ekstern venteliste administreret af bestyrelsen for AB Vildrose 1
5. Hvem som helst som sælger vælger at sælge til (her kan køberkartoteket anvendes)

Der blev fra en andelshaver stillet følgende ændring til § 15.7, efter stk. 3 "Prioritering af køber til andele i Vildrose 1 foregår i nedenstående rækkefølge":

Ændring: pkt. 3 og 4 rykker plads og pkt. 3 ændres - ændring er markeret gennemstreget og slettes.
pkt. 4 bliver pkt. 3 og pkt. 3 bliver pkt. 4
3. Køber fra ekstern venteliste administreret af bestyrelsen for AB Vildrose 1
4. Køber fra Vildrose 2 ~~efter anciennitet i AB Vildrosen 2~~

Ændringsforslaget blev vedtaget. Herefter blev hele forslaget med ændringen **vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Hasse Holst og Jacob Honig på valg, begge blev genvalgt. Som suppleant blev Kenny Mikkil Sørensen genvalgt.

Til grundejerforeningens bestyrelse blev Mette Ovgaard og Almut Reichel genvalgt. Som suppleant til grundejerforeningens bestyrelse blev Inge Thaulow genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | | |
|-------------------|------------------------------|------|----------------|
| Formand | Jan Boyesen | 26 D | på valg i 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Rasmus Espholm | 22 B | på valg i 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Hasse Holst | 14 F | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Morten Tandrup | 18 F | på valg i 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Jacob Honig | 14 C | på valg i 2023 |
| Suppleant | Kenny Mikkil Sørensen | 18 B | på valg i 2022 |



Andelsboligforeningen Vildrose I

Grundejerforening:

| | | | |
|-------------------|----------------------|------|----------------|
| Bestyrelsesmedlem | Mette Ovgard | 26 D | på valg i 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Almut Reichel | 26 A | på valg i 2022 |
| Suppleant | Inge Thaulow | 20 D | på valg i 2022 |

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen oplyste at det er på denne tid af året at andelshaverne skal skifte filtre i deres genveks-installation.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for et godt møde og hævede generalforsamlingen kl. 20:04

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

2021-05-05 10:56:39Z

NEM ID 

Morten Tandrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-611358006188

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-05-07 05:34:22Z

NEM ID 

Hasse Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-05-10 04:40:05Z

NEM ID 

Jan Boyesen Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378

IP: 93.162.xxx.xxx

2021-05-10 16:58:29Z

NEM ID 

Rasmus Henrik Espholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-676940717712

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-05-16 19:44:47Z

NEM ID 

Jacob Halvor Maagaard Honig


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-872614161312

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-05-28 13:42:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TZOLM-EC7MK-BH4IF-OYTTE-WOSQI-PLZUI

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>