

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Vilhelmsro Syd II

Mandag den 20. april 2026 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Vilhelmsro Syd II på Fredensborg Bibliotek, Mødelokale B, Jernbanegade 3, 3480 Fredensborg, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
5. Forslag:
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om at indgå foreningsaftale med internet udbyder. (Fibernet) Bestyrelsen har været i dialog med fire internetudbydere – Hiper, Fiberby, YouSee og Fastspeed – hvoraf to har mulighed for at levere internet i vores område - YouSee og Fastspeed. (Kvalificeret flertal)
 - (1) Internet udbyder: YouSee (jf. bilag 1)
 - (2) Internet udbyder: Fastspeed (jf. bilag 2)
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om ny revideret husorden (jf. bilag 3)
 - c) Bestyrelsen stiller forslag angående opsætning af solceller med individuel afregning. (jf. bilag 4) (Kvalificeret flertal)
6. Valg forperson samt 2-4 medlemmer

a) Forperson	Vibeke Jensby	ikke på valg
b) Bestyrelsesmedlem	Sarah Bonde	ikke på valg
c) Bestyrelsesmedlem	Lisa Hougaard	ikke på valg men udtræder
d) Bestyrelsesmedlem	Steen Jürgensen	ønsker genvalg
e) Bestyrelsesmedlem	Dan Pedersen	ønsker ikke genvalg
f) Suppleant	Kent Andersen	ønsker genvalg
7. Eventuelt.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog administrator, advokat Ken Torpe Christoffersen (KTC), som dirigent og referent, og dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og derved lovligt afholdt, og der var ikke indsigelser herimod.

KTC kunne konstatere, at der til stede på generalforsamlingen var i alt repræsentanter for 14 andele, herunder 1 ved fuldmagt.

KTC forespurgte generalforsamlingen, om et konklusionsreferat var tilstrækkeligt, og dette blev accepteret uden bemærkninger.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning

Forperson Vibeke Jensby aflagde bestyrelsens beretning for det forgangne år.

Der var enkelte forespørgsler til især rørskader.

Vibeke oplyste endvidere, at salgsproceduren næsten var færdig og kommet på uHabi, hvilket alle kunne gå ind og tjekke.

KTC oplyste lidt omkring de nye regler om ladestandere, som vil blive nærmere beskrevet i en vejledning fra WTC lidt senere på foråret, når alle vilkår kendes.

Beretningen blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Foreningens revisor, Morten Bjerregaard fra Kallermann Revision, var mødt til generalforsamlingen og gennemgik regnskabet samt lavede nedslag heri.

Der var enkelte spørgsmål undervejs, og disse blev besvaret af Morten og KTC.

Andelskronen blev oplyst til 11,90, og både andelskrone og regnskab blev enstemmigt vedtaget.

Regnskabet blev underskrevet af dirigenten.

Ad pkt. 4 – Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

KTC gennemgik kort budget 2026, og reguleringen relaterer til optagelse af realkreditlånet og den heri indeholdte renteudgift på kr. 163.793, som det primære forhold.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5 - Forslag

Ad pkt. 5a – Bestyrelsen stiller forslag om at indgå foreningsaftale med internet udbyder (Fibernet). Bestyrelsen har været i dialog med fire internetudbydere – Hiper, Fiberby, YouSee og Fastspeed – hvoraf to har mulighed for at levere internet i vores område - YouSee og Fastspeed.

Forslaget blev motiveret af hovedsagelig Sarah, og Vibeke kommenterede herpå.

Forslaget blev sat til afstemning med bilag 2 først – Fastspeed - da dette var det mest omfattende. Forslaget faldt med 5 stemmer for og 9 stemmer imod.

Herefter blev forslaget med bilag 1 – YouSee - sat til afstemning. Forslaget faldt tillige med 6 stemmer for, 5 stemmer i mod og 3 blanke, da forslaget krævede kvalificeret flertal.

Ad pkt. 5b - Bestyrelsen stiller forslag om ny revideret husorden, jf. bilag 3

Lisa gennemgik kort husorden og de heri anførte ændringer, og der var enkelte bemærkninger hertil fra forsamlingen.

Forslaget blev vedtaget med 13 stemmer for og 1 stemme imod.

Ad pkt. 5c - Bestyrelsen stiller forslag angående opsætning af solceller med individuel afregning, jf. bilag 4

Steen motiverede forslaget, og der var enkelte spørgsmål til forslaget undervejs.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev foreløbigt vedtaget med 13 stemmer for og 1 blank.

Forslaget vil blive sat til endelig vedtagelse på en senere ekstraordinær generalforsamling.

Ad pkt. 6 – Valg forperson samt 2-4 medlemmer

Ad pkt. 6a – Valg af forperson

Forperson Vibeke Jensby og bestyrelsesmedlem Sarah Bonde var ikke på valg.

Ad 6b – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Lisa Hougaard ønskede at træde ud af bestyrelsen, selvom hun ikke var på valg, hvilket blev accepteret.

Dan Pedersen ønskede ikke genvalg.

Som nyt medlem af bestyrelsen blev Annette Eschen Nielsen fra nr. 648 valgt.

Steen Jürgensen blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Forperson Vibeke Jensby
Bestyrelsesmedlem Sarah Bonde
Bestyrelsesmedlem Steen Jürgensen
Bestyrelsesmedlem Annette Eschen Nielsen

Ad 6c – Valg af suppleanter

Kent Andersen ønskede genvalg som suppleant, og blev genvalgt enstemmigt.

Ad 7 – Eventuelt

Der var ikke nogen der ønskede ordet under eventuelt.

KTC afsluttede generalforsamlingen kl. 19.45 og takkede for en god og konstruktiv generalforsamling med god ro og orden.

Således passeret.

Ken Torpe Christoffersen

Bestyrelsens beretning 2026

- Lisas mails ”Status på prisen på vinduesprojektet, kreditforeningslånet og boligydelsen fremover” d. 12. og 13. april
 - Lisa har sendt det som privatperson, det fik hun ikke gjort opmærksom på – det er altså IKKE fra bestyrelsen, og bestyrelsen har ikke godkendt tallene, der fremgår i mailene.
 - Bestyrelsen har endnu ikke lavet et samlet byggeregnskab, men vil tage det op på næste bestyrelsesmøde. Det
- Velkommen til de nye i foreningen
 - 654 – 1/8 – Vibeke flyttede fra 686 til 654
 - 686 – 1/9 – Hanne og Michal
 - 668 – 1/1 – Pia og Peter
 - (664) – er flyttet på plejehjem, bestyrelsen arbejder med at få sat hendes bolig til salg.
- Sammenkomster – vi arbejder for et velfungerende fællesskab, der er behageligt at deltage i fordi vi mener, at et godt fællesskab bidrager til kendskab til hinanden og en lyst til at bidrage til foreningen
 - Vi holdt en forrygende havefest i forbindelse med havedagen og 40 års jubilæet i 2025
 - Rejsegilde for vinduesprojektet i efteråret
 - Julekomsammen med gløgg og æbleskiver
 - Vi genoptager de ugentlige møder udendørs, vi har ikke sat os fast på en ugedag. Mette i Vilhelmsro Syd I fortæller, at de har nogle meget velfungerende møder fredag eftermiddag og Mette og jeg foreslår at vi laver fællesmøder for vores foreninger én gang om måneden på en fredag, hvor man kan komme og møde de mennesker, der bor i foreningen ved siden af! Vi sender dato(er) ud.
- Vinduesprojektet er afsluttet
 - Vinduesgruppen har gjort det sindssygt godt! Det har været et stort arbejde og som helhed er det virkelig veludført. Der mangler stadig en detalje i en enkelt bolig.
 - På x-ordinær GF februar 2025 var estimatet til realkreditlån på 4.700.000 kr.

- Lånet er på 4.126.000 kr., rentesats 4%, afdragsfrit i 10 år, 30-årig løbetid.
- Som nævnt laver bestyrelsen et samlet byggeregnskab, hvor udgifter, der ikke er medtaget i realkreditlånet, vil blive vist.
- Husk at læse vejledningen om vinduerne, der ligger på Uhabi

- Vedligeholdelsesplan – forsikringen har bedt om at vi får lavet en vedligeholdelsesplan fordi vi får udbetalt flere penge fra dem end vi betaler til dem. Især er de bekymrede for vores skjulte rør.
 - Vi har indhentet tilbud og går videre med det snarest
 - Vi ønsker en vedligeholdelsesplan for at styre budget og arbejder på bygningerne.

- Vi afventer Thøger Larsen til udbedring af tagrygning i 648-652 og 670-676, de kommer i løbet af foråret. Det var budgetteret til sidste år, pga. vinduesprojekt er det udskudt.

- Gartnerne fungerer godt, vi brugte ca. 26.000 kr. på denne post i 2025 (budgetteret til 50.000)
 - Vi forventer ikke at fælde egen i år
 - Kirsebærtræet er beskåret og sydbøgen fældet
 - Gartnerne har også klippet avnbøgene, hvilket vi ellers selv plejer at stå for – det betyder selvfølgelig at vi bruger lidt flere penge på gartner end vi strengt nødvendigt behøver

- Vinterrydning
 - Snevagten er dyr – 23.000 kr. 2025 (budget: 20.000 kr.), og pga. sneen i januar/februar brugte vi også mange penge på snerydning i starten af 2026.
 - Vi opsiger aftalen med Snevagten snarest og planlægger at indgå aftale med Mikael Elgaard eller Den Grønne Gren
 - Foreningen står for rydning af hovedveje, stier bliver også ryddet og saltet (det er de ikke før Snevagten). Men man skal selv sørge for at fjerne sne op til sit hus, foran affaldsbeholdere, ved sin parkeringsplads. Hvis man ikke selv vil gøre det, kan det være at en nabo kan hjælpe og ellers må man ud i byen og betale nogen for at gøre det for en.

- Udskiftning af vandmålere til fjernaflæste enheder
 - Er udført d. 16. april
 - Måske kan udskiftningen af hovedmåleren ændre på vandspildet?
 - Det er efterfølgende konstateret at nogle af de nye målere ikke er helt tætte – tjek selv for utætheder og meld tilbage til Steen (662).

- Service på gasfyr udført på nær én bolig
 - Gasfyr fungerer uden væsentlige udfordringer

- Valuar
 - Vi har bundet os for 3 år til Valuaren.dk, hvilket sparer os 1.725 kr. pr. år.

- Hjemmeside og foreningens drev
 - Firmaet bag vores hjemmeside vedligeholder ikke platformen mere. Vi har fortsætter med at have en hjemmeside uden login-muligheder som således kun er et visitkort
 - Foreningens filer flyttes til Uhabi. Vi betaler alligevel for Uhabi og kan lige så godt udnytte muligheden der.
 - Derfor – få logget ind på Uhabi!!!
 - Vi har også en præsentation af foreningen på Waitly

- Salgsproceduren er opdateret i samarbejde med WTC så den nu kan fungere som vejledning for sælger, køber, WTC, bestyrelse, salgsgroupe. Den bliver lagt på Uhabi når den er endeligt godkendt af bestyrelsen.

- Opdateret Praktisk Håndbog
 - Der er guide til hvordan man skal forholde sig ved
 - problemer med gasfyr
 - forsikringsskader
 - håndværkerliste
 - aftale hos Flügger
 - læs den inden du kontakter bestyrelsen
 - print den ikke ud, da den kan blive opdateret

- Bestyrelsens konstitution er også inkluderet – så hvis du f.eks. har et problem med boliger, skal du kontakte bestyrelsesmedlemmet for boliger

- Parkering
 - Overhold reglerne
 - Vær overbærende overfor dine med-andelshavere, der har brug for at læsse af/på.

- Havedag
 - Oplæring i plæneklipper
 - Dato sendes ud efter næste bestyrelsesmøde

- Hjertestarter gik i stykker sidste sommer. Sammen med Rytterhusene er vi blevet godkendt til fadderskabsaftale fra Trygfonden, hvor vi får en hjertestarter helt gratis, inkl. batterier og elektroder i de første ca. tre år. Derefter skal vi selv betale batterier og elektroder (ca. 1.300 kr. ca. hvert tredje år).
 - Lisa, David og Hanne har meldt sig til at blive oplært i HLR sammen med 3 personer fra Rytterhusene
 - Vi har endnu ikke fået en dato for HLR-kursus til de udvalgte eller dato for modtagelse hjertestarteren, men vi forventer at der ikke går så længe.
 - Lisa fortsætter som tovholder

- Digital underskrift af bestyrelsesreferater
 - Mindre administration
 - Referaterne bliver også lagt på Uhabi i bestyrelsesdelen

- Andel Lumen, som har stået for driften af vores lygtepæle er ophørt som selskab. Vi deler elskab med Vilhelmsro Syd I og Rytterhusene, den bedste og billigste løsning var at fortsætte fælles drift igennem de elskabet og afregne pr. enhed/lygtepæl. Rytterhusene står for regnskabet mod 150 kr. pr. regning. (ét nyt elskab koster 25.000 kr.)

- Ny energimærkning blev lavet lige inden vinduerne blev sat i
 - På trods af nye vinduer ændrer vi ikke kategori, men ligger nu i den bedre ende af kategori C (så vi er tættere på kategori B)
- Min arbejdstid – man kan forvente svar på mail indenfor en uge. Det vil ofte kun dreje sig om 1-2 dage.

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.”

Ken Torpe Christoffersen

Dirigent

Serienummer: ecb590cc-3cb9-48a6-b8ca-d7987d098cab

IP: 80.63.xxx.xxx

2026-04-24 08:38:19 UTC



Sarah Bonde Holmegaard Hansen

Medlem

Serienummer: 7b3d21ee-157d-4ff6-a28e-f1c4940221bc

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-04-24 09:10:37 UTC



Steen Jes Jürgensen

Medlem

Serienummer: 222130b1-c1ec-4283-a9d1-201b13036d77

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-04-25 16:11:51 UTC



Annette Eschen Nielsen

Medlem

Serienummer: 5b024a8d-2316-4b17-9d1e-6c692eea8e4f

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-04-26 20:42:28 UTC



Vibeke Jensby

Formand

Serienummer: 68c14495-4189-4a77-801e-7e23bc2c1f43

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-04-27 13:37:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: YFAFH-6LH6Y-1CR43-C0N18-HQN74-VJ6HW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.