

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Vilhelmsro Syd II

Tirsdag den 22. april 2025 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Vilhelmsro Syd II på Fredensborg Bibliotek, 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 gives mandat til at omlægge realkreditlån for et år ad gangen eller ind til næste generalforsamling på følgende vilkår: Hvis en omlægning kan gennemføres med lavere rente og dermed samlet ydelse, men fortsat med fast lavere rente, løbetid 30 år og maksimalt 10 års afdragsfrihed. (Kvalificeret flertal)
 - b) Bestyrelsen gives mandat til at igangsætte etablering af kvashegn som vil indramme kompostering på ca. 60-65 kvadratmeter på fællesarealet. Placeringen heraf vil være området, der grænser op til Velins Marker mellem husene nr. 660 og 662. Se bilag 1. Beløbet hertil har en prisramme på kr. 8-10.000,00. Beløbet tages fra foreningens opsavede midler. (Kvalificeret flertal)
 - c) Bestyrelsen stiller forslag om, at andelshaver må opsætte et solcelleanlæg på taget af deres tildelte boliger med individuel afregning. Se bilag 2. (Kvalificeret flertal)
6. Valg (2-4 medlemmer)

a) Forperson	Vibeke Jensby	ønsker genvalg
b) Bestyrelsesmedlem	Sarah Bonde	ønsker genvalg
c) Bestyrelsesmedlem	Kent Andersen	ønsker ikke genvalg – udtræder
d) Bestyrelsesmedlem	Steen Jürgensen	ikke på valg – valgt 2024
e) Bestyrelsesmedlem	Dan Pedersen	ikke på valg – valgt 2024
f) Suppleant	Birgit Løve Olsen	ønsker ikke genvalg
7. Eventuelt.

Formand Vibeke Jensby bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog administrator v/advokat Malin Lundø Brun (MLB) som dirigent og referent, og dette blev enstemmigt vedtaget.

MLB takkede for valget.

MLB konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og derved lovligt afholdt samt beslutningsdygtig, hvilket der ikke var indsigelser imod.

Til stede på generalforsamlingen var i alt repræsentanter for 20 andelshavere, herunder 5 repræsenteret ved fuldmagt.

MLB oplyste, at referatet fra generalforsamlingen ville blive et beslutningsreferat, hvoraf alle trufne beslutninger ville fremgå, men ikke indholdet af alle drøftelser, herunder indlæg fra medlemmerne, på generalforsamlingen.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning

Formand Vibeke Jensby aflagde bestyrelsens beretning for det forgangne år. Bestyrelsens beretning udsendes sammen med dette referat.

Der var flere spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, som blev besvaret af formand Vibeke Jensby under beretningens aflæggelse.

Beretningen blev enstemmigt taget til efterretning.

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

MLB gennemgik årsregnskabet for 2024, der udviste, at de samlede indtægter havde andraget kr. 896.589, medens de samlede udgifter havde andraget kr. 898.205, hvilket havde givet et resultat før finansielle poster på kr. – 1.616, og et resultat efter finansielle poster (årets resultat) på kr. 7.509.

Foreningens egenkapital var pr. 31. december 2024 blevet reduceret til i alt kr. 36.815.596. MLB konkluderede, at andelsboligforeningen måtte anses for at være en særdeles velkonsolideret andelsboligforening.

MLB gennemgik nøgletalsoplysningerne.

Der var enkelte spørgsmål/bemærkninger til regnskabet.

Et medlem forespurgte, om foreningen ligeledes havde måtte betale ekstraordinært renovationsgebyr i 2024, hvilket imidlertid afkræftedes.

Et medlem forespurgte, hvorpå den store stigning i administrations- og foreningsomkostningerne beroede. MLB gennemgik note 5, hvoraf det fremgik, at den store stigning beroede på de udgifter, som foreningen havde haft til bygningsrådgivning i forbindelse med udskiftning af vinduer og døre, som havde beløbet sig til kr. 206.087.

Årsrapporten for 2024, herunder vurderingsprincippet, beregningen af andelskronen samt andelsværdien for de enkelte enheder blev herefter godkendt.

Andelsværdien for de respektive andelstyper andrager herefter følgende:

64 m ²	1.200.747 kr.
77 m ²	1.426.118 kr.
94 m ²	1.677.419 kr.
110 m ²	1.911.772 kr.

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

MLB gennemgik budgettet 2025, hvor der budgetteres med indtægter på i alt kr. 899.580, medens at der budgetteres med udgifter på i alt kr. 899.580, hvorfor der budgetteres med et "nul" resultat.

Det præciseredes, at der ud over boligafgiften, vil blive opkrævet for tv-pakke og aconto forbrug vand samt for 50L affaldssække hos de andelshavere, der har en sådan.

Der var enkelte spørgsmål/bemærkninger til budgettet.

Et medlem forespurgte, hvorvidt der var taget højde for lån til finansieringen af de nye døre og vinduer. Formand Vibeke Jensby oplyste, at der ikke var taget højde herfor i budgettet, idet advokat Ken Torpe Christoffersen fortsat arbejdede på banklån, og at dette først forventedes at komme på plads hen over sommeren 2025.

Et medlem tilkendegav, at de i budgettet anførte boligafgifter iht. budget 2025 efter dennes opfattelse ikke var korrekte, idet den boligafgift, som medlemmet blev opkrævet, ikke svarede til den anførte. MLB lovede at undersøge dette.

Budgettet for 2025 blev dog enstemmigt godkendt, og boligafgiften ligeså.

Efter generalforsamlingen har MLB haft mulighed for at drøfte de i budgettet for 2025 anførte boligafgifter med foreningens controller, Camilla Maria Skibsted Hincheli, som har oplyst, at det har måtte konstateres, at opkrævningerne af fællesudgifter ved en beklagelig fejl fra administrators side ikke er blevet tilrettet fra og med den 1. januar 2025, jf. budgettet for 2025.

Controller Camilla Maria Skibsted Hincheli har oplyst, at andelshaverne pr. 1. juni 2025 vil blive opkrævet boligafgift iht. til budgettet 2025. Der vil tillige blive foretaget en regulering for månederne januar til maj 2025, som vil blive efteropkrævet/tilbagebetalt pr. 1. juni 2025.

Controller Camilla Maria Skibsted Hincheli har uddybende oplyst følgende:

Andelshavere med et fordelingstal på 64 vil få refunderet i alt kr. 195,25 pr. 1. juni 2025

Andelshavere med et fordelingstal på 77 vil få refunderet i alt kr. 95,15 pr. 1. juni 2025

Andelshavere med et fordelingstal på 94 vil blive efteropkrævet i alt kr. 35,85 pr. 1. juni 2025

Andelshavere med et fordelingstal 110 vil blive efteropkrævet i alt kr. 159,15 pr. 1. juni 2025.

Ad pkt. 5 - Forslag

Ad pkt. 5 a) – Bestyrelsen gives mandat til at omlægge realkreditlån for et år ad gangen eller ind til næste generalforsamling på følgende vilkår: Hvis en omlægning kan gennemføres med lavere rente og dermed samlet ydelse, men fortsat med fast lavere rente, løbetid 30 år og maksimalt 10 års afdragsfrihed. (Kvalificeret flertal)

Bestyrelsesmedlem Sarah Bonde motiverede på bestyrelsens vegne forslaget.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5 b) - Bestyrelsen gives mandat til at igangsætte etablering af kvashegn som vil indramme kompostering på ca. 60-65 kvadratmeter på fællesarealet. Placeringen heraf vil være området, der grænser op til Velins Marker mellem husene nr. 660 og 662. Se bilag 1. Beløbet hertil har en prisramme på kr. 8-10.000,00. Beløbet tages fra foreningens opsparede midler. (Kvalificeret flertal)

Bestyrelsesmedlem Kent Andersen motiverede på bestyrelsens vegne forslag om inddragelse af areal til kompostering af diverse afklip fra buske og mindre træer. Beløbet skulle tages fra foreningens opsavede midler, nærmere betegnet fra det beløb, som foreningen havde afsat til vedligeholdelse af grønne områder, og som var indeholdt i budgettet for vedligeholdelse af de fælles grønne områder i 2025.

Der udspandt sig en længere drøftelse af forslaget, hvor der fremkom divergerende opfattelser af, hvorvidt kvashegnet ville være til gene for de af foreningens medlemmer, der boede i nærheden af den påtænkte placering af kvashegnet.

Efter en længere drøftelse af forslaget valgte bestyrelsen at trække sig tilbage for at træffe beslutning om, hvorvidt bestyrelsen som følge af den stedfundne diskussion ønskede at trække forslaget.

Efterfølgende meddelte formand Vibeke Jensby, at bestyrelsen havde truffet beslutning om ikke at trække forslaget tilbage, da bestyrelsens forslag byggede på en professionel vurdering, og at bestyrelsen i øvrigt fastholdt, at der efter bestyrelsens vurdering var tale om et godt forslag. Formand Vibeke Jensby forsikrede foreningens medlemmer om, at såfremt det efterfølgende måtte vise sig, at etablering af kvashegn ikke var hensigtsmæssigt og medførte gener for nogle af foreningens medlemmer, ville dette kunne nedlægges igen.

Forinden forslaget blev bragt til afstemning, forespurgte MLB, om der ønskedes skriftlig afstemning, hvilket bekræftedes.

MLB anmodede om, at der blev nedsat et stemmeudvalg, og Sarah Bonde og Lisa Hougaard blev enstemmigt valgt som stemmeudvalget.

Forslaget blev vedtaget.

Ad pkt. 5 c) - Bestyrelsen stiller forslag om, at andelshaver må opsætte et solcelleanlæg på taget af deres tildelte boliger med individuel afregning. Se bilag 2. (Kvalificeret flertal)

Bestyrelsesmedlem Steen Jürgensen motiverede på bestyrelsens vegne forslaget.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Forslaget blev herefter bragt til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad pkt. 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Ad pkt. 6a) – Valg af formand

Formand Vibeke Jensby var på valg og havde meddelt, at hun var villig til genvalg.

Der var ingen andre, der ønskede at kandidere som formand.

Vibeke Jensby blev enstemmigt genvalgt som formand for en 2-årig periode med applaus.

Ad 6b – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmerne Steen Jürgensen og Dan Pedersen var ikke på valg, idet de begge var blevet valgt i 2024 for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Sarah Bonde og Kent Andersen var på valg. Bestyrelsesmedlem Sarah Bonde havde meddelt, at hun var villig til genvalg, mens at bestyrelsesmedlem Kent Andersen havde meddelt, at han ikke var villig til genvalg, idet han ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Lisa Hougaard kandiderede som ny bestyrelsesmedlem.

Der var ingen andre, der ønskede at kandidere som bestyrelsesmedlem.

Sarah Bonde blev herefter enstemmigt genvalgt for en 2-årig periode, mens Lisa Hougaard blev valgt for en 2-årig periode med applaus.

Ad 6c – Valg af suppleanter

Birgit Løve Olsen havde meddelt, at hun ikke var villig til genvalg.

Kent Andersen kandiderede som ny suppleant (1. suppleant).

Der var ingen andre, der ønskede at kandidere som suppleant.

Kent Andersen blev herefter enstemmigt valgt som 1. suppleant med stor applaus.

Der blev ikke valgt nogen 2. suppleant.

Ad 7 – Eventuelt

Under punktet Eventuelt blev følgende punkter drøftet.

Formand Vibeke Jensby opfordrede alle medlemmer, der havde ændringsønsker til forhold i foreningen, til at meddele dette til bestyrelsen.

Herefter var der ikke yderligere punkter til drøftelse.

MLB takkede for en god, saglig og konstruktiv generalforsamling, og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.41.

Således passeret.

Malin Lundø Brun
Dirigent og referent

Vibeke Jensby
Formand

Steen Jürgensen

Dan Pedersen

Sarah Bonde

Lise Hougaard

Bestyrelsens beretning for ABF Vilhelmsro Syd II ved generalforsamlingen

d. 22. april 2025 ved forperson Vibeke Jensby

- Der er i 2024 afholdt én ekstraordinær generalforsamling og 10 bestyrelsesmøder.
- Velkommen til Elise, der flyttede ind i 688 d.1/6 2024.
- Foreningens dokumentarkiv ligger nu på et Google Drev, 3 bestyrelsesmedlemmer har adgang.
- Fibernet er afsluttet – hvis der er problemer, skal andelshaver selv løse dem.
- Vandforsyningen – alle vandmålere blev skiftet i foråret 2024, de sidste stophaner fik skiftet pakning i efteråret. Vi er stadig ansvarlig for spildet mellem hovedmåler og bimålere, regningen herfra sættes i budgettet fra næste år.
- De grønne fællesområder
 - Jesper Weng og partner kommer ca. 6 gange i år og tager sig af det grønne område, inkl. etablering af kvashegn, nedskæring af potentil-bed og beskæring af kirsebærtræ ved 666's parkeringsplads. Pris: ca. 48.000 inkl. moms.
 - Fældning af egen ved flagstangen og sydbøgen ved siden af 678 planlægges til 2026 eller 2027.
 - Robotplæneklipper – vi har valgt den model, vi havde på prøve, som kan tage 5000 m². Den bliver sat op d. 9/5. Dan og Steen bliver ansvarlige. Pris: ca. 40.000 kr. Vi får indscannet hele vores område, så plæneklipperen evt. med tiden også kan tage græsset foran halvandenplanshusene og langs stamvejen.
 - Frivillig havedag i efteråret – vi ordnede bedet ved 692's skur, lagde dræn og sten i de små områder mellem skurene 688-692 og ordnede bedene omkring.
 - Der er indkøbt en almindelig plæneklipper til de områder som robotplæneklipperen ikke kan tage. Dan og David tog græsslåningstjansen frivilligt sidste år, det håber vi også at de gør i år. Der er også indkøbt en buskrydder. Både plæneklipperen og buskrydderen må kun bruges til fællesarealerne, andelshaverne må ikke bruge udstyret til egne haver.
 - Dan og Kent beskar træerne ved stamvejen i januar.
- Tre andele har etableret ladestander til elbil.
- Tagenes rygningen kan holde ca. 15 år mere, men skal tættes i 648-652 og 670-676, vi har vurderet at det kunne vente til foråret. Vi har fået tilbud fra to firmaer, projektet indgår i budgettet for i år.
- Vinterrydning – vi har haft Snevagten, det var dyrt og ikke helt tilfredsstillende. Vi ser på andre løsninger. Snerydning sker kun af hovedkørevejen. Egen indgang og ved egen parkeringsplads skal man selv rydde. Der er salt i skuret.

- Valuarvurdering – er nu kun lovpligtig hver 3. år, men revisor har brug for den hvert år. Vores nuværende valuar vil ikke lave en tillægsvurdering, vi vil indhente tilbud fra andre valuarfirmaer.
- Aftalekonto – for at optjene renter af vores indestående i banken, har vi sat 700.000 kr. over på en aftalekonto, hvor pengene er bundet i en måned ad gangen.
- Bolig 678 har oplevet fugt i gulvet, der er foretaget forskellige undersøgelser, nu er fugten tørret op uden intervention.
- Andel Lumen, der leverer strøm til vores udendørsbelysning, nedlægges som firma, og vi skal derfor finde en anden løsning. Vi ønsker at fortsætte sammen med de to andre foreninger som hidtil, da det vil koste ca. 50.000 kr. for etablering af 2 nye elskabe, og det ser vi ingen grund til.
- Uhabi – alle skal oprette sig!
- Vinduer og døre – bestyrelsen har besluttet at give tilladelse til eftermontering af solcelledrevet åbningsmekaniske på badeværelses-ovenlysvinduer (2- og 3-værelshuse). Det vil blive skrevet ind i Husordenen. Pris: ca. 5000 kr. for solcellen + udgifter til montering. Lisa koordinerer det.
- Bolig 692 havde i februar et stoppet afløb fra badet med efterfølgende vand i stueetagen. Det skete fordi der i halvandenplanshusenes afløb fra badene er et ubrugt tilløb i afløbet - når vandlåsen stopper til, løber vandet ud af det ubrugte tilløb og ud i etageadskillelsen. Vi planlægger forsegling af de ubrugte tilløb til afløbene i alle høje huse.
- Energimærkningen udløber i år, Sarah har bestilt en ny, der kan laves en note/tillæg om vores nye vinduer og døre. Pris for energimærkning er ca. 14.000 kr.
- Gasfyrene – vi forventer at køre service på alle fyr til sommer.
- Der er indkøbt en ny bænk, der står ved gyngestativet.
- Havedag 2025 bliver sandsynligvis lørdag d. 21. juni med fest om aftenen. Vi bekræfter datoen snarest. Vi tænker på at sætte festteltet op.
- Flagdage – man er velkommen til at hejse flaget på mærkedage, husk blot at tage det ned igen om aftenen.
- Bolig 654 sættes til salg d. 25. april med overtagelse d. 1. august 2025.
- Fra maj begynder vi igen at mødes på bænken ved petanquebanen onsdag eftermiddag kl. 16.
- Efter vi har flyttet ventelisten til Waitly har vi fået mange nye opskrivinger, der står nu 62 på den eksterne venteliste.

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.”

Vibeke Jensby

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vilhelmsro Syd II

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-05-20 10:31:45 UTC



Leon Dan Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bb904a66-50af-419e-ba16-1b2fef2908b9

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-20 11:15:00 UTC



Dore Elise Ragnhild Malin Lundø Brun

Dirigent

På vegne af: WTC advokaterne A/S

Serienummer: 0a475bcd-f1d2-4753-b8c6-8f4b21b8bc0d

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-05-20 13:15:45 UTC



Steen Jes Jürgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vilhelmsro Syd II

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

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-05-20 18:03:51 UTC



Lisa Hougaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 16351e0f-7a72-43ce-98e8-eec361b12bce

IP: 80.198.xxx.xxx

2025-05-21 07:24:12 UTC



Sarah Bonde Holmegaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-22 07:31:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.