

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Vilhelmsro Syd II

Onsdag den 17. april 2024 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:
 - 5a) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring §10 og §20 i A/B Vilhelmsro Syd II's vedtægter jf. bilag 1.
Vedtægtsændringen vil være omkostningsfri, da bestyrelsen selv tilretter vedtægten.
6. Valg:
 - a) Formand Vibeke Jensby er ikke på valg
 - b) Bestyrelsesmedlem Kent Andersen er ikke på valg
 - Bestyrelsesmedlem Sarah Bonde er ikke på valg
 - Bestyrelsesmedlem Steen Jürgensen ønsker ikke genvalg
 - Bestyrelsesmedlem Per Hansen ønsker ikke genvalg
 - c) Suppleant
 - Suppleant Birgit Løve Olsen ønsker 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 18 andelshavere, herunder 4 repræsenteret ved fuldmagt.

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 formanden under beretningens aflæggelse.

Beretningen blev enstemmigt taget til efterretning.

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

Revisor Morten Bjerregaard, Kallermann Revision A/S, gennemgik årsregnskabet for 2023, der udviste, at de samlede indtægter havde andraget kr. 894.364, medens de samlede udgifter havde andraget kr. 859.965, hvilket havde givet et resultat før finansielle poster på kr. 34.399, og et resultat efter finansielle poster (årets resultat) på kr. 34.399.

Foreningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2023 i alt kr. 37.502.587. Revisor Morten Bjerregaard konkluderede, at andelsboligforeningen måtte anses for at være en særdeles velkonsolideret andelsboligforening.

Revisor Morten Bjerregaard gennemgik nøgletalsoplysningerne.

Årsrapporten for 2023, herunder vurderingsprincippet, beregningen af andelskronen samt andelsværdien for de enkelte enheder blev herefter godkendt.

Andelsværdien for de enkelte enheder andrager herefter følgende:

64 m ²	1.221.196 kr.
77 m ²	1.450.406 kr.
94 m ²	1.705.987 kr.
110 m ²	1.944.330 kr.

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

MLB gennemgik budgettet 2024, hvor der budgetteres med indtægter på i alt kr. 901.080, medens at der budgetteres med udgifter på i alt kr. 901.080, 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 ingen spørgsmål eller bemærkninger til budgettet.

Budgettet for 2024 blev herefter enstemmigt godkendt, og boligafgiften ligeså.

Ad pkt. 5 - Forslag

Ad pkt. 5 a) - Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring §10 og §20 i A/B Vilhelmsro Syd II's vedtægter jf. bilag 1. Vedtægtsændringen vil være omkostningsfri, da bestyrelsen selv tilretter vedtægten.

Formand Vibeke Jensby motiverede forslaget.

MLB bemærkede, at administrator til fulde kunne tilslutte sig de foreslåede vedtægtsændringer, da retspraksis havde vist, at der var behov for at foretage justeringer af andelsboligforeningernes vedtægter for at sikre andelsboligforeningen på bedst mulige vis.

Forinden forslaget blev sat til afstemning bemærkede MLB, at beslutningen om vedtægtsændringerne, jf. foreningens vedtægter § 23, stk. 2, alene kunne vedtages af generalforsamlingen, såfremt mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret, og et flertal på mindst 2/3 af ja/nej-stemmer.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Da mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret, og alle de repræsenterede medlemmer i øvrigt stemte for forslaget, og der således var et flertal på mindst 2/3 der stemte for forslaget, blev forslaget vedtaget.

Ad pkt. 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Ad pkt. 6a) – Valg af formand

Formand Vibeke Jensby var i 2023 blevet valgt for en 2- årig periode, hvorfor hun ikke var på valg.

Ad 6b – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmerne Kent Andersen og Sarah Bonde var i 2023 ligeledes blevet valgt for en 2-årig periode, hvorfor de heller ikke var på valg.

Bestyrelsesmedlem Per Hansen blev i 2022 valgt for en 2-årig periode, og var derfor på valg. Per Hansen havde meddelt, at han ikke ønskede genvalg grundet forestående salg af sin andelsbolig.

Bestyrelsesmedlem Steen Jürgensen blev i 2023 valgt som suppleant for en 1-årig periode, men var indtrådt i bestyrelsen i stedet for Annette Nielsen. Steen Jürgensen havde meddelt, at han ikke ønskede genvalg.

Dan Pedersen stillede op som nyt bestyrelsesmedlem, og blev enstemmigt valgt som nyt bestyrelsesmedlem med applaus.

Da der ikke var andre der ønskede at kandidere til den ledige bestyrelsespost, meddelte Steen Jürgensen, at han var villig til genvalg. Steen Jürgensen blev enstemmigt genvalgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Ad 6c – Valg af suppleanter

Steen Jürgensen og Birgit Løve Olsen var blevet valgt som henholdsvis 1. og 2. suppleant for en 1-årig periode i 2023. Steen Jürgensen var imidlertid efterfølgende indtrådt i bestyrelsen.

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

Der var ingen andre der ønskede at kandidere som suppleant.

Birgit Løve Olsen blev herefter valgt som 1. suppleant for en 1-årig periode med applaus.

Der blev ikke valgt nogen 2. suppleant.

Ad 7 – Eventuelt

Under punktet Eventuelt blev følgende punkter drøftet.

Et medlem ønskede medlemmernes tilkendegivelse af, hvorvidt de var interesserede i, at der arbejdes videre med muligheden for etablering af solceller. Der udspandt sig en drøftelse heraf. Det konstateredes, at en del forhold, der krævede nærmere undersøgelse, herunder hvorvidt det ville være muligt at få etableret solceller på foreningens nuværende tage, og i bekræftende fald, hvad tagenes restlevetid forventedes at være. Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af Steen Jürgensen og Dan Pedersen.

Et medlem ønskede medlemmernes tilkendelse af, hvor mange der var interesserede i etablering af el-ladestandere. Der udspandt sig en drøftelse heraf. Det blev konstateret, at etablering af el-ladestandere krævede, at forholdene blev undersøgt nærmere. Der var divergerende opfattelser af, hvorvidt dette var et projekt, som man burde kaste sig ind i på nuværende tidspunkt, da ønsket om etablering af el-ladestandere ikke vurderedes at være presserende. Der var mange andre arbejdsopgaver, der vurderedes at være af mere presserende karakter. Det var i øvrigt ikke muligt at nedsætte en arbejdsgruppe på nuværende tidspunkt.

Formand Vibeke Jensby forespurgte om medlemmerne var interesseret i, at bestyrelsen udsendte et nyhedsbrev fra tid til anden. Medlemmerne tilkendegav, at de var positivt indstillet heroverfor.

Herefter var der ikke yderligere punkter til drøftelse.

MLB takkede for et godt og konstruktivt møde og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.15.

Således passeret.

Malin Lundø Brun
Dirigent og referent

Vibeke Jensby
Bestyrelsesformand

Kent Andersen

Sarah Bonde

Steen Jürgensen

Dan Pedersen

Penneo dokumentnøgle: AN2M8-C5T0N-ZYXU6-J0ZU5-MG1KC-EM1CC

Bestyrelsens beretning 2024

Velkommen til årets generalforsamling!

Siden sidste generalforsamling er der afholdt 10 bestyrelsesmøder og 2 ekstraordinære GF (31. maj 2023 og i februar) og et GF-forberedelsesmøde.

Annette udtrådte af bestyrelsen i oktober 2023 og Steen indtrådte.

Solgte boliger

Velkommen til alle nye andelshavere!

678 blev overdraget 1. september til Camilla og Dennis og Silke og Sofia

670 blev overdraget i midt-november til Gitte

660 overdraget 31/21 til Linette

684 overdraget 1. februar til Janni, Alexander og Valdemar

688 er sat til salg

Utætheder i tage

Var et problem allerede for et år siden for andelshavere i både høje og lave huse.

Nogle loftsvinduer i lave huse renses for mos og repareret (650, 652 og 674).

Tage i de høje huse:

678 – tag er grundigt undersøgt og repareret. Inder-tag er taget ned og to tegl er skiftet.

692 – tag er undersøgt.

690 - i august 2023 stormskade på nordsiden – dækket af forsikring. Problemer igen efterfølgende i efteråret på sydsiden, repareret.

Mos-behandling af alle tage foretaget i august/september. Vi afventer stadig fuld virkning.

Havedagen

Maling af skure, gyngestativ, bænke, vedligeholdelse af arealer.

Næste havedag er d. 15. juni.

Vinduer og døre

Vi arbejder på at få rådgiverkontrakten på plads, vi afventer advokatens tilbagemelding.

Byggerådgiver Bokelund forventer kunne indgå kontrakt med entreprenør primo august 2024.

Lisa er kommet med i vinduesgruppen.

Fibernet

Det har været meget længe undervejs, og det virker ikke endnu.

Vandskade

678 fra utæt faldstamme, dækket af forsikring (samlet regning: 48.295 kr., selvrisiko ca. 11.322 kr.). Der er opstået problemer igen, vi forventer at det bliver fuldt dækket af forsikring.

Parkeringspladsen ved 678

Er ændret så renovationsvognen kan komme rundt

Vandregnskab

Der er uændret 10% spild mellem hovedmåler og bimålere i 2023.

For at reducere bestyrelsens arbejdsopgaver er der truffet aftale med Fredensborg Forsyning (FF) om overgang til individuel afregning med kommunen. Stopphanerne omkring vandmålerne skal/er blevet efterset og de defekte er repareret.

Skift af vandmålere er planlagt til d. 22. april, hvorved vi overgår til afregning ved kommunen. Vi håber, at vi dermed også kan slippe for at dække vandspildet på 10%, som jo nu betales af andelshaverne.

Info fra FF: Måler aflæses 1 x årligt i december så tæt på d. 31/12 som muligt, FF udsender besked om dette i starten af december.

Forbrug indtil den første aflæsning beregnes til 40 m³ pr. registrerede voksne i husstanden.

Årsopgørelse udsendes i februar til e-boks. Der opkræves for forbrug 2 x årligt (februar og august).

Man får en faktura fra FF, der kan tilmeldes PBS eller via FF's hjemmeside.

Skellet mod Velin

Aftalen med Velin har været udfordret i Vilhelmsro Syd I, hvor en andelshaver ifølge Velin overskred aftalen. Her skal vigtigheden i overholdelse af aftalen understreges – der må ikke plantes træer eller buske på det stykke, der tilhører Velin, ej heller må der henlægges affald. Det er yderst vigtigt at det overholdes, da Velin ellers vil have anledning til at sætte hegn op om sin grund, hvorved andelshaverne mod syd vil miste en del af deres have.

Fastsættelse af skel

Med baggrund i Velins markering af sin grund, har vi undersøgt vores skel. Skel mod vest er afgjort af Vilhelmsro Syd I, da de har haft landmåler ude. Skel mod syd måles fra husmurene, Steen har en optegnelse over det. Vi mangler skelpælene ud mod hovedvejen, altså mod nordvest og nordøst.

Gartnerordning

Bestyrelsen var utilfredse med gartnerordning både i kvalitet, pris og service, derfor besluttedes det at opsige aftalen med gartner Jørgen W. Den er opsagt pr. 1. maj, og han kommer her ikke mere. Per (688) har været primus motor i dette, men nu hvor Per har sat sin andel til salg, må vi gentænke situationen. Dette vil medføre ændringer i regnskabet, da udgiften til vedligehold af fællesområder var sat ned, fordi Per gerne ville tage sig af det.

Den helt store opgave er græsslåning, bestyrelsen er ved at indkøbe en gps-styret robotplæneklipper, der kan slå græsset på de store områder. Om den kan klare de mindre områder foran 668, 678-692 og ved indkørslen til foreningen vil komme an på en prøve. Hvis ikke, løser vi det på en anden måde. Græsset ved hovedvejen tilhører kommunen, derfor vil vi ikke længere vedligeholde dette område.

Der vil blive indkøbt en busktrimmer til brug ved havedagen.

Der er etableret strøm til robotten i fællesskuret.

Beskæring af buske og træer skal en klares af en gartner ved behov. Anden vedligeholdelse og udvikling af fællesområderne foretages på havedagene ud fra en plan lagt af bestyrelsen.

Lader til elbiler

Flere andelshavere har eller ønsker elbil, hvorfor tiden er kommet til at undersøge mulighederne for etablering af ladestander, individuelt eller fælles. Vi er ved at få undersøgt vores elnets kapacitet.

Gasfyr

Garantien udløber i juni i år, vi vil se behovet an i et år, hvorefter vi vil tage stilling til evt. at indgå en fast serviceordning.

Ejendomsvurderinger

Der er kommet nye ejendomsvurderinger, revisor er inviteret til generalforsamlingen bl.a. for at vi kan få klarhed over hvad det betyder for os og hvordan vi bør forholde os til det.

Anmeldelse af forandringer

Alle ændringer skal anmeldes og godkendes af bestyrelsen!!!!

Der skal i princippet også ansøges om ganske små ændringer såsom opsætning af nye køkkenskabe.

Byggerådgiver Bokelund har vurderet, at da der ikke eksisterer fyldestgørende tegninger af byggeriet, er det ikke muligt at lave en generel vurdering af hvilke vægge, der vil kunne fjernes som standard. Derfor skal der ansøges hver gang, inden en ændring foretages.

Dem, der har foretaget ændringer, og som ikke har anmeldt ændringerne, skal være venlige at få det gjort nu, så vi kan registrere det.

Venteliste – v. Sarah

For at reducere arbejdsbelastningen i bestyrelsen har vi flyttet vores venteliste over på platformen Waitly.dk. Ventelistegebyret har vi øget til 200 kr. pr. år. Pt. står der 49 på den eksterne liste, 9 på den interne (den interne liste er gratis). Sarah er primær på salg, og der er lavet en mailadresse specifikt til ventelisten.

Formandsmail

Der er også lavet en mailadresse specifikt til formandsarbejdet, tanken er, at mailadressen hører formandskabet til, så man ikke skal bruge sin private mail til dette arbejde.

Parkering – v. Steen

Er en udfordring for flere. Hver andelshaver råder over én parkeringsplads.

Onsdagsfællesskab

Starter onsdag d. 1. maj. Vi håber at se rigtig mange!

Tlf.numre og mail

Opdatér selv i ProBo. Send også en mail til formanden ved ændring af mailadresse.

Fortsættelse af Overdrevsvejen

Vi opfordrer til indmeldelse i "Foreningen omkring Overdrevsvejen", der arbejder imod en fortsættelse af Overdrevsvejen ud til Helsingør motorvejen. Kontingent er 0 kr. Jo flere medlemmer, desto stærkere står foreningen. Hanne deltog i mødet, der blev holdt tidligere i april. "Foreningen omkring Overdrevsvejen" har siden 2002 arbejdet imod en eventuel forlængelse af Overdrevsvejen gennem fokusområdet (bæltet fra Overdrevsvejens afslutning ved Kulsviervej, over Grønholt-området, videre fortrinsvis nord om Lønholt, syd om Asminderød og forbi Knurrenborg Vang, videre over Søholm-området og ud til Helsingørmotorvejen). De har igennem deres mangeårige arbejde oparbejdet en erfaring og ekspertise, som de gerne vil dele med

ligesindede. Foreningen giver mulighed for at mødes og diskutere, hvad der kan gøre for at påvirke byrådets beslutning.

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.”

Dore Elise Ragnhild Malin Lundø Brun

Dirigent

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

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-05-03 06:59:02 UTC



Vibeke Jensby

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vilhelmsro Syd II

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

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-05-03 08:09:40 UTC



Leon Dan Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-05-05 09:13:47 UTC



Steen Jes Jürgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vilhelmsro Syd II

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

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-05-09 16:45:24 UTC



Sarah Bonde Holmegaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vilhelmsro Syd II

Serienummer: sarahholmegaard@gmail.com

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-05-14 08:35:27 UTC



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