Referat af ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Vildrose 1

Torsdag d. 24. september 2026

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent
2. Fremlæggelse af tagprojekt status og økonomi
3. Beslutning om udbedring og finansiering (afstemning)
4. Beslutning om ekstra økonomisk buffer (afstemning)
5. Eventuelt

Til stede (F = repræsenteret ved fuldmagt):

- 14A, 14B, 14C, 14E, 14F
- 18A, 18B, 18C
- 20A, 20B (F) , 20C (F), 20D, 20E, 20F (F)
- 22A (F), 22C, 22D
- 26C (F), 26D

1. **Valg af dirigent og referent**
   Dirigent: Morten
   Referent: Michael

2. **Fremlæggelse af tagprojekt status og økonomi**

   Tagprojekt status
   Hasse fremlagde status for tagprojektet og fremviste billeder af tag, konstruktion, samlinger, isolering med plamager af skimmelsvamp mv. fra blok 20:
   a. Skimmelsvamp er konstateret som forventet.
   b. Desuden er det konstateret at dampspærre over badeværelser mange steder mangler (aldrig etableret), hvilket sandsynligvis er en del af forklaringen på tilstedeværelsen af skimmelsvamp.
   c. Tætning omkring udluftningskanaler er ikke udført korrekt.
   d. Strøm er trukket forkert igennem dampspærre og ikke efterfølgende tætnet korrekt.

   På baggrund af konstruktion/tilstand af tag i blok 20 skal der etableres ny dampspærre samt udskiftes yderligere isolering i blok 20 og det antages at tilsvarende udbedringer vil være nødvendigt i de resterende blokke.

   Det betyder, at der er en forventet ekstra udgift til tagprojektet - og det er på den baggrund, at der er indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, som kan give

bestyrelsen mandat til at igangsætte de nødvendige udbedringer på alle blokke samt godkende finansieringen af dem (pkt. 3). Samtidig beder bestyrelsen, efter anbefaling fra bygningsrådgiver, om at der afsættes en ekstra buffer til uforudsete udgifter for at sikre projektets fremdrift og fordi det vil kunne gøre projektet dyrere at skulle afvente en ekstraordinær generalforsamling i tilfælde af påkrævet ekstra arbejde (pkt. 4).

Alle beslutninger om ekstra tiltag/godkendelse af udførte arbejder samt ekstra arbejde og økonomi hertil sker efter anbefaling fra bygherrerådgiver Bunch, som følger projektet tæt. Der afholdes bygherremøder hver 14. dag inkl. repræsentant(er) fra bestyrelsen.

Tagprojektet er delt op i to faser; fase 1 er blok 20, fase 2 er resterende fire blokke. Hasse oplyste om opdateret tidsplan for projektet, rækkefølge mv. Der kommer særskilt og løbende information om dette.

Kontaktoplysninger: Vigtigt at de kontaktoplysninger, som hver blokrepræsentant sender til bestyrelsen, er e-mailadresser som jævnligt tjekkes.

Økonomi
Morten uddybede økonomien for tagprojektet og baggrund for afstemningerne i pkt. 3 og 4, som også er beskrevet i indkaldelsen (bilag 1).

I indkaldelsen er angivet forslag til finansiering af de ekstra udgifter, herunder bl.a. overførsel af overskud på AB V1 konto i Jyske Bank til GF V1 tagprojekt. Det blev pointeret, at dette finansieringsforslag ikke indgår i afstemningerne ved denne generalforsamling, da overførsel af midler fra AB V1 konto i Jyske Bank til GF V1 tagprojekt-konto i Nordea vil kræve en særskilt afstemning.

Vi godkendte d. 10. september, at entreprenør efter etape 1 kan fortsætte med etape 2, hvilket som nævnt er de resterende fire blokke efter blok 20. Dermed har vi også overholdt den aftalte deadline, der udløser en rabat på godt 406.000 kr., da tidlig besked om at kunne fortsætte arbejdet giver entreprenør en besparelse ift. stilladser.

3. **Beslutning om udbedring og finansiering (afstemning)**
Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen godkender udbedringen af skimmelsvamp og manglende dampspærre på alle blokke og godkender de ekstra udgifter til dette samt en økonomisk buffer på 600.000 kr., således at bestyrelsen har mandat til at anvende op til 14.600.000 kr. på tagprojektet.

Afstemning
Imod: 0
Blanke: 0
For: Samtlige
Godkendt

4. **Beslutning om ekstra økonomisk buffer (afstemning)**
   Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen godkender en yderligere økonomisk buffer på 400.000 kr., således at , at bestyrelsen har mandat har til at anvende op til 15.000.000 kr. på tagprojektet med henblik på at undgå potentielle fordyrende afbrydelser i tagprojektet.

   Afstemning
   Imod: 0
   Blanke: 0
   For: Samtlige
   Godkendt

5. **Eventuelt**

   Grundskyld
   Morten gav en status ift. afklaring af beskatningsgrundlag for grundskyld. Vurderingsstyrelsen har oplyst beskatningsgrundlag for grundskyld til nogle af de ideelle anparter. Nogle er uforholdsmæssigt høje, hvilket vurderingsstyrelsen selv er enig i, mens andre er meget lavere. Morten pointerede, at det er de enkelte anparters eget ansvar at afklare beskatningsgrundlag med Vurderingsstyrelsen. Bestyrelsen faciliterer pt. en proces, som forhåbentligt sikrer en grad af ensartethed/overblik i vurderingerne, men efter overgangen til ejerboliger er beskatningsgrundlag nu et privat anliggende.

Bestyrelsens underskrifter

Pernille Grünberger (forperson)	Dato: 28/9-26	Underskrift:
Morten Tandrup (forperson)	Dato: 28/9-26	Underskrift:
Hasse Holst	Dato: 29/9-26	Underskrift:
Michael Friedrich Bachmann	Dato: 28/9-26	Underskrift:
Inge Thaulow	Dato: 30/9-26	Underskrift:

DAGSORDEN

1. *Valg af dirigent og referent*
2. *Fremlæggelse af tagprojekt status og økonomi*
3. *Beslutning om udbedring og finansiering (afstemning)*
    - *Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen godkender udbedringen af skimmelsvamp og manglende dampspærre på alle blokke og godkender de ekstra udgifter til dette samt en økonomisk buffer på 600.000 kr., således at bestyrelsen har mandat til at anvende op til 14.600.000 kr. på tagprojektet.*
4. *Beslutning om ekstra økonomisk buffer (afstemning)*
    - *Bestyrelsen stiller forslag om at generalforsamlingen godkender en yderligere økonomisk buffer på 400.000 kr., således at , at bestyrelsen har mandat har til at anvende op til 15.000.000 kr. på tagprojektet med henblik på at undgå potentielle fordyrende afbrydelser i tagprojektet.*
5. *Eventuelt*

Ad 3 og 4: Finansieringen foreslås dækket ved (i prioriteret rækkefølge):

1. *At et evt. overskud fra AB V1 konto i Jyske Bank overføres til GF V1 tagprojekt kontoen i Nordea, således at der kan disponeres over disse midler til tagprojektet.*
2. *At der trækkes på de opsparede midler til vedligehold på GF V1 driftskontoen.*
3. *At der laves ekstraordinære opkrævninger hos anpartshavere.*
4. *At der optages et fælles lån.*

Bedste hilsner, Bestyrelsen

Bilag 1: Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling udsendt pr. mail 10. september 2026

Kære alle i GF V1

I indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling ***torsdag d. 24. september kl. 17.00 i fælleshuset.***

Er man forhindret, så husk at give en fuldmagt (vedhæftet) til en anden anpartshaver.

Baggrund:
Under den igangværende tagrenovering af blok 20 er det konstateret, at der mangler dampspærre flere steder i konstruktionen over badeværelser og at dette derfor skal monteres. Desuden at der er skimmelsvamp i en del af isoleringen, som derfor skal udskiftes. Vores bygningsrådgiver har gennemgået forholdene og er enig med entreprenøren i at det er afgørende nødvendigt at udbedre disse ting.

Da arbejdet på blok 20 er i gang, er det ekstra arbejde på denne blok allerede godkendt med en ekstra udgift på 490.205 kr. Med forventning om at de samme udbedringer vil være nødvendige i de øvrige blokke, vil det medføre en samlet merudgift på ca. 2,1 mio. Samtidig anbefaler vores byggerådgiver, at vi fortsat bevarer en buffer på 1 mio. kr. til uforudsete udgifter, hvilket er forventeligt i denne type projekter. Sammenlagt vil det øge det beløb, der skal reserveres til projektet fra 13,5 mio. til 15 mio. kr.

Finansiering af ekstra 1,5 mio.
Vi har som AB V1 ca. 1 mio. stående i Jyske Bank til eventuelle ekstra udgifter i AB V1, inden denne likvideres. Hvis vi er heldige, vil der kun være få resterende udgifter for AB V1 og dermed vil vi muligvis kunne anvende midler fra denne konto til tagprojektet. Derudover kan vi trække på vores driftskontos midler til løbende vedligehold, lave ekstraordinære opkrævninger eller optage lån. Eller en kombination af disse muligheder.

Bemærk, at vi pt. ikke ved om vi det er 15 mio. projektet ender med at koste, men at det på nuværende tidspunkt er det beløb, vores bygningsrådgiver anbefaler at vi reserverer og har til rådighed.

Begrundelsen for at bevare en buffer på 1 mio. er, at der kan opstå akutte ting under arbejdet, hvor det kan være meget uheldigt at skulle lave en fordyrende pause i det pågående arbejde for at vente 14 på en ekstraordinær generalforsamling. Naturligvis vil intet ekstra arbejde og ingen ekstra udgifter blive godkendt af bestyrelsen uden anbefaling og godkendelse fra vores bygningsrådgiver.

Vi har opdelt afstemningen i to punkter, hvor det første forslag omhandler et beløb, vi kan håbe at kunne frembringe uden ekstra opkrævninger eller lån - mens det andet forslag sandsynligvis vil kræve ekstra opkrævning og/eller lån.

Vi skal give vores bygningsrådgiver svar hurtigst muligt, da arbejdet er i gang og de ekstra arbejder skal forhandles på plads. Det er derfor vigtigt, at I møder op eller giver fuldmagt (vedhæftet) til en anden anpartshaver.