

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AB JÆTTESTUEN

CVR Nr. 30029445

Sted: Motel Europa, Hobrovej 890, 9230 Svenstrup

Tidspunkt: 13. marts 2025

Fremmødte:

Der var repræsenteret 17 af foreningens 22 andelsboliger.

Fravær fra nr. 59, 65, 66, 67, og 70

Fuldmagt fra: nr. 59 og 65

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Henrik Jørgensen som dirigent og Jonna Sølbæk som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning (bilag 1).

Bestyrelsens beretning var forinden generalforsamlingen gjort tilgængelig på ProBo.

Formanden gennemgik kort beretningens indhold, hvortil der blev stillet enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Cecilia Brogaard Lohses gennemgik vores årsrapport og revisionsberetning. Vores andel er blevet mere værd, vi har en friværdis på 33% som er ret godt. Vi har alt i alt en sund økonomi.

Der forekom enkelte afklarende spørgsmål til årsrapporten, hvorefter den blev enstemmigt godkendt.

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

Cecilia Brogaard Lohses gennemgik budget som blev godkendt.

5. Indkomne 7 forslag (punkt A-G)

Forslagets indhold var forinden generalforsamlingen tilgængeligt på ProBo.

A) vedtægtsændring §28 (bilag 2, 3 og 4)

i. alternativer til vedtægtsændringer er følgende nedenstående 4 punkter.

- 1) Endnu flere opgaver udliciteres til Spar Nord ejendomsadministrator (bilag 5)
- 2) Udlicitering af bestyrelsesarbejde til advokat (Kræver vedtægtsændring) (bilag 6)
- 3) Godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer (bilag 7)

4) Bestyrelsesmøder i plenum.

Ideen er at 3 beboere fungerer som hhv formand, næstformand og kassere (dog fortsat med det ansvar, der følger med) Alle beboere deltager i bestyrelsesmøder som afholdes f.eks. nede i carportene. Bestyrelsesarbejde bliver således alles ansvar og ideen er at få en mere flad struktur, hvor man nedsætter arbejdsgrupper til at løse forskellige opgaver. Faldgruber er at alles ansvar kan ende med, at bliver ingens ansvar.

Ovenstående blev gennemgået og diskuteret med de input bestyrelsen havde fået, blandt andet om det juridiske grundlag for vedtægtsændringerne.

Som et alternativ til vedtægtsændringer der er foreslået om at bestyrelsesposter går på skift imellem de enkelte huse, bliver det besluttet at hvert bestyrelsesmedlem får et årligt skattefrit honorar på 4500 kr. udbetalt, når man har siddet i bestyrelsen i et år. Det blev besluttet for at forsøge, at gøre det mere attraktivt at påtage sig bestyrelsesposter.

Det bliver også besluttet at suppleanter ikke får et honorar og de har heller ikke mødepligt til bestyrelsesmøder.

Afstemningen så ud som følger: 17 stemmer for forslaget og det var incl. 1 fuldmagt - 1 stemte neutralt.

Der er i øvrigt opbakning til, at bestyrelsen kan indkalde til møder i carportene, med uddelegering af opgaver der måtte opstå

B) Der skal stå tydeligt i vedtægterne at vedligehold af havedør, hoveddør og vinduer er foreningens omkostninger (Indsendt af Stephanie og Bo nr. 57)

Da det ikke står tydeligt frem i vores vedtægter at vedligehold af døre, vinduer og havedør påhviler foreningen, er det blevet besluttet at bestyrelsen skal få det beskrevet og synliggjort mere så man ikke er i tvivl.

Ordlyden ang. dette kunne både stå i ordensreglerne og vedtægterne og vi diskuterer os frem til, at det skal stå i vedtægter, da det er mere juridisk bindende.

Afstemningen så ud som følger: Der var 18 der stemte for og det var incl. de 2 fuldmagter der er blevet givet fra nr. 59 og 65. Der var 1 der stemte neutralt

C) Vi foreslår at varmeskabet i andelsboligerne også er foreningens vedligehold (Stephanie og Bo nr. 57)

Vi diskuterer forslaget om hvorvidt vedligehold i teknikerrummet i varmeskabet i bryggerset påhviler foreningen, da det tidligere har heddet sig i vores vedtægter at alt vedligehold indvendigt påhviler ejerne. Blandt andet går vi på ABF's hjemmeside og læser os frem til, at det er normal kutyme at vedligehold af varmeregulering/teknikrum påhviler foreningen. Til diskussionen skal også tilføjes at der bliver nævnt en evt huslejestigning, som følge af, at vi sandsynligvis bliver nødt til at henlægge mere til vedligehold i takt med at flere og flere ting påhviler foreningen at vedligeholde.

Afstemningen så ud som følger: Der var 11 der stemte for forslaget. Der var 4 der stemte imod. Der var 3 der stemte neutralt.

D) Vi foreslår at der udarbejdes en samarbejdsaftale med en eller flere leverandører, hvis der skulle ske skade på vinduer, døre eller varmeskab (Stephanie og Bo nr. 57)

Når der sker en skade eller der opstår fejl og mangler og det har at gøre med et vedligehold som foreningen står for, skal der rettes henvendelse til bestyrelsen som anviser en håndværker.

Afgående næstformand har udarbejdet en liste over håndværkere vi har samarbejdet med hen over årene og som kender vores huse. Denne liste er som udgangspunkt til bestyrelsens interne brug.

E) Jeg vil gerne at generalforsamlingen tager stilling til ændring af tidligere bestyrelsesbeslutning omkring tagdækning på redskabsskurene. Formålet er at fastholde ensartet udseende og byggestandard på alle andelsboligerne. (Torben Pedersen nr. 69)

Formanden oplyste, at grundlaget for beslutningen var at andelshaver selv står for vedligehold af sit skur og at andelshavere så også selv måtte have lov til at vælge materialer f.eks. ifht. økonomi.

Det blev således vedtaget at en andelshaver, der ønsker at udskifte tag på sit skur, skal vælge tagplader svarende til de oprindelige. Arbejde, der allerede er udført, på baggrund af den tidligere bestyrelsesbeslutning, skal ikke tilbageføres.

Afstemningen så ud som følger: 10 stemmer for forslaget. 4 stemmer imod og 5 stemmer neutralt.

De 2 fuldmagter der er blevet givet, er medregnet.

F) Jeg vil gerne at vi på generalforsamlingen tager stilling til isolering af skunkene i alle 22 andelsboliger, da jeg har erfaret en væsentlig forbedret komfort i vores bolig og dermed formentlig en væsentlig besparelse på varmekonsumet på alle boliger (Punkt 6b)

Jeg er med på at der kun kan indhentes skattemæssig håndværker fradrag når arbejdet iværksættes og betales individuelt per andelshaver, men at andelsboligforeningen efterfølgende godtgør alle andelshavere for udgiften, minus skattefradraget.

Vi snakker om økonomien både for de enkelte andelshavere og foreningen og forslaget bliver taget tilbage, så der stemmes ikke om dette punkt.

G) Jeg vil gerne at vi på generalforsamlingen tager stilling til at der i vedtægterne laves navneændring for vores boligforening. For nuværende benævnes vores boligforening ”JÆTTESTUEN”, som reelt gælder for alle fire afdelinger.

Jeg foreslår derfor at navnet ændres til en mere specifik beskrivelse, der kunne være Andelsboligforeningen Jættestuen 48-73

(Torben Pedersen nr. 69)

Som optakt til dette punkt har formanden taget kontakt til de andre andelsboligafdelinger og de hedder ikke Ab Jættestuen men har andre navne som Bautastenene mm.

Vi diskuterer lidt frem og tilbage om ordlyden, og ender med at stemme Torbens forslag ind så vi skal have en navneændring og den lyder fremover som forslaget Andelsboligforeningen Jættestuen 48-73.

Afstemningen så ud som følger: 10 stemmer for forslaget. 3 stemmer imod. 5 stemmer neutralt

6. 2 Orienteringspunkter

A) Ista varmekontrol

Efter møde med Ista varmekontrol har bestyrelsen besluttet at alle får adgang til App -løsning, hvor man kan følge med i sin husstands forbrug. Dette koster 48 kr/år pr. husstand. Bestyrelsen har i første omgang fravalgt fremsendelse af månedlig opgørelse fra Ista varmekontrol (bilag 8). Derved sparer man 5 kr/år pr. husstand. Begge dele kan ændres, men det er alle eller ingen.

Ista Varmekontrol har et godt samarbejde med Spar Nord ejendomsadministration og varmeregnskabet skulle komme helt ud af bestyrelsens hænder.

Cecilia Brogaard Lohse kommenterer på orienteringspunktet ved at sige at helt ude af bestyrelsens hænder kommer regnskabet ikke, for vi skal stadig godkende opgørelsen som der fremsendes og efterfølgende sende den retur.

Bestyrelsens job er at se om noget ser helt mistænkeligt ud eller om der f.eks. ikke er en flytning der er meldt ind.

B) Erfaringsdeling omkring efterisolering (Torben Pedersen)

Punktet udgår.

7. Diskussionspunkt

Placering af fællescontainer til haveaffald

Den senest ettelod en grim rustplet på vores torv. Derfor skal vi have fundet en ny placering til den. (containeren er tilgængelig en uge før og 2 uger efter Sankt Hans)

Vi diskuterer hvor den bedst skal stå sommer 2025 for at undgå at vores flotte nye torv bliver skadet af spildevand fra containeren og det bliver hurtigt besluttet, at denne beslutning tager bestyrelsen.

8. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

- a. **Formand** (ikke på valg)
 - b. **Næstformand** (LEDIG, Claus genopstiller ikke)
Magnus Kaimer melder sig og vi siger tusind TAK
 - c. **Kasserer** (LEDIG, Karen genopstiller ikke)
Stephanie Ellegaard Solvang melder sig og vi siger tusind TAK
 - d. **Bestyrelsesmedlem** (Jonna genopstiller)
 - e. **Bestyrelsesmedlem** (LEDIG)
Henrik Jørgensen melder sig og vi siger tusind TAK
 - f. **1. Suppleant** (LEDIG, Rikke genopstiller ikke)
Claus Bobak melder sig og vi siger tusind TAK
 - g. **2. Suppleant** (LEDIG)
Mona Hartmann melder sig og vi siger tusind TAK
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Bestyrelsen består derfor nu af:

Formand: Tenna Pedersen
Næstformand: Magnus Kaimer
Kasserer: Stephanie Ellegaard Solvang
Bestyrelsesmedlem: Jonna Sølbæk
Bestyrelsesmedlem: Henrik Jørgensen
1. Suppleant Claus Bobak
2. Suppleant Mona Hartmann

9. Valg af revisor

Redmark genvælges.

10. Evt

Skilte med videoovervågning tages ned, da det vurderes, at vi har fået den effekt ud af skiltene, som er mulig.

Jonna nr. 48 ønsker at folk er opmærksomme på at lukke lågerne i affaldscontainerne stille og roligt. Lyden når helt ind i hendes bolig, når lågerne i affaldscontainerne smækkes.

Der blev valgt 2 medlemmer mere til festudvalget som er Gitte Jørgensen og Claus Bo Thielke.

Festudvalget består derfor nu af:

Lene, Tina, Gitte, Claus og Jonna

Tusind TAK for dette og for en i øvrigt god generalforsamling.

Underskrift:

Dato:

Dato:

Dirigent

Formand

Er referatet underskrevet digitalt med Nem-ID, fremgår underskrifterne af sidste side.

Tenna Pedersen

Navn returneret af MitId: Tenna Pedersen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 869b3c13-d01c-4370-b266-6237bf5c07fa
IP-adresse: 77.241.128.47:34505
Dato for underskrift: 20-03-2025 07:58:34 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Henrik Ettrup Jørgensen

Navn returneret af MitId: Henrik Ettrup Jørgensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 740b5bb1-babb-4060-8cd6-f46862d17856
IP-adresse: 92.43.79.251:44888
Dato for underskrift: 20-03-2025 06:29:59 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jonna Kristensen

Navn returneret af MitId: Jonna Sølbæk Kristensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 292c81d5-2379-4bd9-a7fe-65aa03c181e5
IP-adresse: 92.43.79.246:17529
Dato for underskrift: 19-03-2025 15:05:27 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Magnus Jægerum Kaimer

Navn returneret af MitId: Magnus Jægerum Kaimer
Næstformand
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 4772e8df-e7a7-4889-ac41-a6bf5d80995f
IP-adresse: 188.177.183.63:54916
Dato for underskrift: 19-03-2025 14:35:09 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Stephanie Solvang

Navn returneret af MitId: Stephanie Ellegaard Solvang
Kasserer
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 111210bf-843a-4c2c-aa00-8d6223e9838f
IP-adresse: 77.241.128.163:18790
Dato for underskrift: 19-03-2025 14:37:18 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

