

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ægirsparken I

Sted: Fælleshuset
Tidspunkt: 5. marts 2026 kl. 19.00

Fremmødte:

Der var repræsenteret 11 af foreningens 14 andele

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsberetningen.
Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften, herunder vedtagelse af låne omlægning med et provenu på 500.000
- 4) Orientering fra bestyrelsen
- 5) Fælleshuset
 - a) Vores repræsentanter i fælleshuset bestyrelse Bruno og Charlotte orienterer om regnskab for 2025, samarbejdsaftale med Afdeling II herunder budget for 2025
 - b) Vores repræsentanter i Fælleshusets beboergruppe orienterer om nye tiltag i Fælleshuset, hvordan er det gået i årets løb og er der nogle planer for det kommende år. Forhåbentligt genvalg af vores to repræsentanter i Fælleshusets beboergruppe, Linda og Aase
- 6) Valg (husk at alle er velkomne til at stille op)
 - Bestyrelsesmedlem lbi (ikke på valg)
 - Bestyrelsesmedlem Bruno (på valg)
 - Bestyrelsesmedlem Ole (på valg)
 - 1. suppleant Charlotte (på valg)
 - 2. suppleant Rikke (på valg)
 - Valg af formand lbi (på valg)
 - Ved en fejl er der ikke et punkt hvor vi vælger administrator og revisor. Det håber vi I vil tilgive og give os lov til i referatet at skrive, at vi fortsætter med dem.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Jette som dirigent og Charlotte som referent. Forslagene blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og afholdt i henhold til foreningens vedtægter, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2) Bestyrelsens beretning

Ibi læste bestyrelsens beretning hvori der bl.a. blev berettet om evaluering fra udvalgene, dilemma vedrørende fælleshuset samt året der gik (hele beretningen er vedlagt). Dilemmaet omkring fælleshuset blev debatteret. Bestyrelsen vil række ud til afdeling II omkring hvad der kan aftales fremadrettet. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3) Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Bruno fremlagde årsrapporten for 2025. Der var enkelte spørgsmål til resultatopgørelse 2025 og budget for 2026. Budgettet blev vedtaget.

Omkring punktet låneomlægning ønskede bestyrelsen accept til indhentning af lånetilbud til eventuel låneomlægning af foreningens obligationslån, når dette vurderes aktuelt/rentabelt. Efter enkelte afklarende spørgsmål også til dette, blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

4) Orientering fra bestyrelsen

Ole læste bestyrelsens orientering herunder renovering og maling af skure, reparation af sokler, service på gasfyr og valuarvurdering – hele orienteringen samt opdateret vedligeholdelsesplan er vedlagt som bilag.

5) Fælleshuset

Bruno orienterede kort om fælleshuset regnskab for 2025 og omkring samarbejdet med bestyrelsen i afd. II. Efterfølgende orienterede Ibi om at vi for ganske nyligt har erfaret at vi i afd. I slet ikke er medejere af fælleshuset. Dette fremgår af matrikeloversigt / BBR samt andelsboligvurderinger, hvorfor vi ikke har indflydelse på noget omkring fælleshuset. Det betyder ikke, at vi ikke fortsat ønsker at have fællesskab med afd. II, tværtimod så håber vi naturligvis, at vi som hidtil kan fortsætte med fællesarrangementer. Bestyrelsen rækker ud til afd. II omkring den fremtidige økonomiske del omkring fælleshuset.

Linda orienterede omkring fælleshusudvalgets arbejde (se også evaluering) og arrangementerne i det forgange år. Forsamlingen blev spurgt ind til hvad de syntes om de afholdte arrangementer. Fra dem der havde deltaget, var der positive tilkendegivelser. Opfordring til alle om gerne at komme med forslag til andre arrangementer, hvis dette ønskes. Udvalget vil i 2026 afholde følgende fællesarrangementer med afd. II:

30-05-2026: Fælles arbejdsdag. Dato'en er forslag indtil den bekræftes endeligt af "Grønt udvalg" der står for arrangementet i fællesskab med Afd. II 😊

23-06-2026: Sankt Hans

22-08-2026: Sommerfest

28-12-2026: Nytårskur

Dato'er og tidspunkter vil blive sat i kalenderen i ProBo og der vil komme invitationer ud.

6) Valg

Bestyrelsesmedlem Ibi (ikke på valg)

Bestyrelsesmedlem Bruno (på valg)

Bestyrelsesmedlem Ole (på valg)

1. suppleant Charlotte (på valg) – ønskede ikke genvalg

2. suppleant Rikke (på valg)

Valg af formand Ibi (på valg)

Følgende blev genvalgt:

Bruno

Ole

Rikke

Følgende blev nyvalgt:

Linda

Følgende udgår:

Charlotte

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

- Ibi Trier Skakke, Formand
- Linda Sølvmoose, Kasserer
- Rikke Søndergaard Petersen, Næstformand

Suppleanterne er efter generalforsamlingen:

- Bruno C. Tinhøj, sekretær
- Ole Rasmussen, kontaktperson til udvalg

Valg af administrator og revisor

Det blev enstemmigt vedtaget at vi fortsætter med Spar Nord som administrator og med Grant Thornton som revisor.

7) Eventuelt

Der blev spurgt ind til om nogen oplevede lugtgener fra kloakken – det var der nogle stykker der havde oplevet. Bestyrelsen beder om at beboerne er opmærksomme i det næste halve år, så vi kan få et overblik over omfanget af kloakproblemer.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

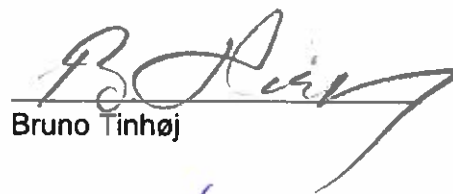
Underskrift:

Dato: 10/3-26



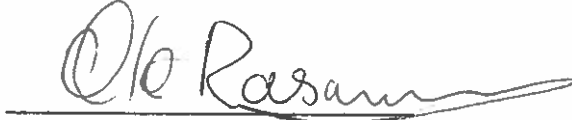
Ibi Trier Skakke, formand

Dato: 10-3-26



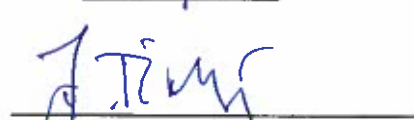
Bruno Tinhøj

Dato: 10-3-26



Ole Rasmussen

Dato: 12/3-26



Jette Tinhøj, som dirigent

Er referatet underskrevet digitalt med NemID eller MitID, fremgår underskrifterne af sidste side.

Vedlagt:

Bilag 1 Bestyrelsens beretning

Bilag 2 Orientering fra bestyrelsen

Bilag 3 Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsens beretning om 2025 i Ægirsparken I

Beretningen er i tre dele.

1. del: evaluering fra udvalgene og bestyrelsens vurdering af hvordan vi kommer videre.
2. del: et dilemma vedrørende Fælleshuset
3. del: om året der er gået.

Del 1

Bestyrelsen har indsamlet evalueringer fra alle udvalg:

Grønt udvalg har holdt et møde, hvor de har forholdt sig til det vi sendte ud til jer. Vi har læst deres tilbagemelding. Det ser ud til at grønt udvalg trives med hinanden og med de opgaver de varetager. De giver udtryk for tilfredshed med deres eget udvalg og udvalgsarbejde. De går varmt ind for at der afholdes et beboermøde i slutningen af oktober og foreslår at vi mødes 17.30 til fælles samtale og at vi spiser senest klokken 19. Der udtrykkes frustration over at beboermødet i 2025 ikke blev til noget. Grønt udvalg efterlyser samarbejde mellem udvalgene i forbindelse med f.eks. beboermøde. De tilslutter sig ideen om at mødes inden påske for sammen at få et overblik over hvad der skal laves det næste halve år og orientere om dette på Facebook. Bestyrelsen oplever deres udmelding som positiv og er glade for at udvalget fungerer godt og i en positiv ånd. Vi ser frem til at I fortsætter jeres gode arbejde.

Fors udvalg har holdt et møde, hvor de har forholdt sig til det vi sendte ud til jer. Vi har fået et mundtligt referat fra Jette. Det lyder til at Fors udvalg er tilfredse med deres udvalg og tilknyttede opgaver. De er pt i gang med at undersøge om vores affaldscontainere passer til mængden af diverse affaldstyper, så der kommer måske nogle ændringer. De vil gerne være med til et beboermøde og vil også gerne stå for arrangementet. De vil gerne mødes inden påske og orientere via Facebook. De har lavet et årshjul som de vil dele med os. Bestyrelsen oplever deres udmelding som positiv og er glade for at udvalget fungerer godt og i en positiv ånd. Vi ser frem til at I fortsætter det gode arbejde.

Fælleshus udvalg har holdt et møde, dog kun med to af udvalgets medlemmer. På beboermødet i 2024 blev der meldt ud fra gruppen at alt gik fint. Det har tilsyneladende ikke været tilfældet, idet to af udvalgets medlemmer ikke er med i arbejdet og i evalueringen. Der kan være mange årsager til dette og det er ikke noget vi som bestyrelse vil gå nærmere ind i.

Udvalget har i år haft to medlemmer som har deltaget i en fælles beboergruppe for afdeling I og II. Næmlig Linda og Aase. I denne gruppe er der i 2025 blevet arrangeret 3 arrangementer for alle beboere. Der bliver også lagt et stort arbejde i at passe så godt på fælleshuset som muligt. Bestyrelsen oplever dette som positivt og er glade for at det fælles beboerudvalg fungerer godt og i positiv ånd. Vi ser frem til at I fortsætter jeres gode samarbejde med afdeling II.

Evalueringen fra de to medlemmer i fælleshus udvalget indeholder også en del frustrationer:

- a) De har ikke været bekendt med at de stod for beboermøde og oplever at den fælles spisning på beboermødet er besluttet hen over hovedet på dem. Bestyrelsen medgiver, at der må have været uklarheder og beklager at vi ikke har haft styr nok på, hvordan vi fik sat gang i udvalgene så der ikke opstod misforståelser.
- b) Der er en frustration over at bestyrelsen "vil bestemme" hvad den fælles beboergruppe laver. Det vil bestyrelsen ikke og det er heller ikke tilfældet. Vi bestemmer ikke over en fælles beboergruppe for de to afdelinger. Dem der bestemmer her er bestyrelsen for fælleshuset og helst i samarbejde med beboergruppen. Fælleshus udvalget i afdeling I er derimod noget bestyrelsen satte i gang sammen med de to øvrige udvalg. Og det er her vi indser at vi ikke har gjort det godt nok, så der er opstået misforståelser.

- c) Linda og Aase som er vores repræsentanter i den fælles beboergruppe for Fælleshuset er pressede. De kan ikke både arbejde i den fælles beboergruppe og i Fælleshus udvalget. Det er der i bestyrelsen stor forståelse for og helt sikkert også i forsamlingen.
- d) De to udvalgsmedlemmer giver udtryk for at der ikke er nok dialog og at det er det, der skal til for at få tingene til at fungere. Heri er Afdeling Is bestyrelse enig.

På baggrund af jeres tilbagemeldinger vurderer bestyrelsen at vi kan gøre følgende indtil næste beboermøde:

- Vi fortsætter med udvalg og tilhørende beboermøde.
- Fors valg og Grønt udvalg tager sig fremover af at arrangere beboermødet sidste torsdag i oktober. Det er Fors valg som reserverer fælleshuset, indkalder og styrer mødedelen, samt evt. skriver et referat som lægges på vores Facebookside. Det er Grønt udvalg som sørger for at vi får noget at spise og drikke. Mødet starter kl 17.30 med spisning senest kl. 19, som foreslået af Grønt udvalg
- Beboermødet er beboernes møde. Ændringer i udvalgenes sammensætning eller opgaver foregår også på beboermødet. Beboermødet er den eneste gang om året hvor vi mødes i vores afdeling uden dagsorden. Her kan vi tale sammen om stort og småt. Alle kan bidrage med ønsker og holdninger. Det kan være et udvalg, den enkelte beboer, bestyrelsen og fælleshusets beboergruppe. Vi håber det bliver både konstruktivt og hyggeligt efterhånden som vi vænner os til det.
- Ud over engagementet i den fælles beboergruppe var der kun en opgave i Fælleshus udvalget, nemlig beboermøde. Da den opgave nu er flyttet til Fors og Grønt udvalg, vurderer bestyrelsen at Fælleshus udvalget nedlægges. Linda og Aase er fortsat vores repræsentanter i Fælleshusets beboergruppe (hvis de vill), som tager sig af udlejning af og opsyn med Fælleshuset, samt løbende regnskab. Det er også dem som sammen med repræsentanter fra afdeling II står for det antal arrangementer der kan blive enighed om.
- Annette 19 og Anne Grethe 39, som nu er udvalgsløse, er meget velkomne til at bidrage i enten Fors- eller Grønt-udvalg. Der vil komme en invitation til jer to fra de to udvalg.
- AnneGrethe 17 er også velkommen i et udvalg. Der vil også komme en invitation til dig fra de to udvalg.
- De to udvalg mødes hver især mellem generalforsamling og påske og forsøger herefter at give os alle sammen et overblik over hvad der er i vente det kommende halve år. De bruger undervejs Facebookgruppen til løbende orientering. Jo mere information, des bedre! Ligeledes overvejer de to udvalg inden beboermødet, om der er noget de vil tale med de øvrige beboere om, evt. på endnu et møde
- Vores repræsentanter i den fælles beboergruppe, Linda og Aase. Kan evt. også overveje om der er noget de vil tale med os alle om. Der er dog også et fast punkt, "Fælleshuset" på vores årlige generalforsamling. Her har både bestyrelsen og vores repræsentanter et punkt hver. Det er også her der vælges evt. nye medlemmer til den fælles beboergruppe.
- Bestyrelsen deltager også i beboermødet. Dels som naboer men også hvis der er noget de gerne vil høre jeres mening om, inden de arbejder videre med noget.
- Der vil blive lagt opdaterede udgaver af udvalgenes sammensætninger og opgaver på Facebook, på ProBo og i jeres postkasser når udvalgene har haft deres første møde med de nye udvalgsmedlemmer, hvilket er inden påske.

Del 2

Dilemma:

Bestyrelsen har i årets løb på forskellig vis forsøgt sig med et samarbejde med afdeling II. Den struktur vi har er tung at arbejde i fordi Fælleshusets bestyrelse består af tilsammen to foreningers bestyrelser, hvilket pt betyder 9 mennesker. En anden udfordring har været at Fælleshuset ikke har en opsparing til eventuelle vedligeholdelsesopgaver. Og en tredje udfordring har været at der ikke er meget kommunikation om fælleshuset til beboerne. Vi har arbejdet for at gøre noget ved alle tre udfordringer. Vi har dog meget for nylig konstateret følgende:

Fælleshuset har et sæt vedtægter, som i 2018 blev underskrevet af begge bestyrelser. Disse vedtægter har vi ikke haft kendskab til før for en uge siden. Paragraf 1 i disse vedtægter fastslår et fælles ejerskab til Fælleshuset. Vi har undersøgt dette, især fordi Fælleshuset ikke fremgår af den valuarvurdering vi jævnligt får lavet. Fælleshuset har kun en ejer og det er afdeling II. Vi tænker derfor at vi bør genoverveje vores samarbejde og økonomiske tilskud til Fælleshuset:

Bestyrelsen har meget kort orienteret afdeling II om ejerskabsforholdene og også om at vi i aften sammen med jer overvejer hvordan vi skal forholde os til den nye viden.

Hvad gør vi nu? Vi vil meget gerne høre hvad I mener.

Bestyrelsen mener:

- Vi laver en permanent lejeaftale for de to gange hvor vi har brug for et mødelokale til generalforsamling og beboermøde.
- Vi vil gerne have at vores beboere fortsat kan leje fælleshuset på lige fod med andre eksterne brugere
- Vi vil gerne være sammen med Afdeling II i festligt lag til Sct. Hans, sommerfest og nytårskomsammen.
- Vi vil gerne lave en fælles havedag sammen med afdeling II
- Vi blander os naturligvis ikke i styring af huset, vedligehold eller andet vedr. huset.
- Vores to repræsentanter i Beboergruppen kunne fungere som vores del af et festudvalg, som tager sig af arrangementer for begge afdelinger.

Del 3

Bestyrelsen har udarbejdet retningslinjer for opstilling af ladestander ved egen parkeringsplads. Den ligger på ProBo og på vores hjemmeside.

Bestyrelsen har med hjælp fra vores administrator forhandlet selvriskoen på vores husforsikring hos Codan ned til mellem 6000 og 10.000 kr. afhængigt af hvilken type skade det drejer sig om. Det har vi kunnet gøre fordi vores huse nu har nye vinduer og døre, nye tagrender og i det hele taget er velholdte. Vi har desuden ikke brugt vores forsikring i mange år. Alle skader på husene går via bestyrelsen og vores administrator. Det vil blive vurderet om det kan betale sig at bruge vores forsikring ved den konkrete skade.

Der har været lidt udfordringer med nogle tagrender og nedløbsrør. Det er vigtigt at I er opmærksomme på om der sker mere med tagrenderne på jeres egen andel, så vi i bestyrelsen kan få gjort noget ved det. Hver andel er ansvarlig for at give bestyrelsen besked hvis der er problemer. Dette for at undgå skader på husenes murværk.

Hvis der er nogle som oplever problemer med at døre eller vinduer er for "stramme" eller ikke lukker ordentligt, så tag fat i tømreren når de laver skure eller giv besked til bestyrelsen. Det er et indstillings spørgsmål, som kan klares på få minutter.

Orientering generalforsamling 2026

I april i år kommer "En tømrer" og renoverer skurene ved siden af nr. 15, 21 og 23. Man skal selv sørge for at der ikke hænger noget på væggene hverken indvendigt eller udvendigt inden de går i gang. Der vil blive varslet i god tid.

Skurene skal males to gange i august/september. Bestyrelsen anbefaler at vi bruger tilbuddet fra en maler på ca. 20.000 for 5 skure, da malingen alene koster omkring 15.000

I foråret, sandsynligvis i marts kommer Gislingemureren og reparerer vores sokler.

Nr. 15 to hjørner, Nr. 21 et hjørne, Nr. 23 to hjørner, Nr. 25 bundstykket ved hoveddøren, Nr. 29 et hjørne og to steder under vinduerne mod vest, Nr. 35 to hjørner, Nr. 41 bundstykket ved hoveddøren og to steder under køkkenvindue.

Man skal selv sørge for at mureren kan komme til. Hvis flise belægning skal tages op, gør mureren det og reparerer bagefter. Der vil blive varslet i ca. en uge før.

I oktober skal der laves service på vores fyr. Pers VVS udarbejder en tidsplan i god tid.

Der skal udarbejdes en ny valuarvurdering i november/december, så den kan vedtages på generalforsamlingen i marts 2027. Den vi har nu udløber den 10. februar 2027. Det vil ikke betyde gener for beboerne.

Vi har opdateret vores vedligeholdelsesplan. Den vil blive lagt på ProBo og på vores hjemmeside

Husk at bruge ProBo. For at kunne læse dokumenter i Probo skal man have computer, tablet eller mobiltelefon, som kan åbne dokumenterne. Det samme som hvis man skal åbne et dokument i E-boks. Hvis man er fritaget for at modtage post fra det offentlige i E-boks, så giv bestyrelsen besked, da vi så kan sørge for at de få dokumenter og informationer som ikke kan lægges på vores Facebookside, printes og udleveres til jer.

Telefonnr. og mails kan ikke findes på ProBo. De må ikke ligge der pga. lovgivning. Spørg dine naboer om de kontaktoplysninger du har brug for. Bestyrelsen må ikke udlevere en liste, men vi har brug for at der ligger de rigtige oplysninger til rådighed for vores administrator. Check listen på skærmen og giv besked efter mødet hvis der er ændringer

Andelsboligforeningen Ægirsparken 1

Vedligeholdelsesplan 2026

År	Vedligehold/fornyelse	Ca. pris
2026	Udskiftning af træværk på 5 skure/alle skure	85.000
	Dobbeltskur ved nr. 15	
	Dobbeltskur ved nr. 21	
	Enkeltskur ved nr. 23	
	Maling af skure	20.000
	Renovering af sokler	20.000
	Service på gasfyr	30.000
Valuarvurdering	18.000	
2027	Udskiftning af træværk på 5 skure	85.000
	Dobbeltskur ved nr. 27	
	Dobbeltskur ved nr. 29	
	Enkeltskur ved nr. 35	
	Maling af skure	20.000
	Evt. etablering af gæsteparkering på afd. 1 grund	
2028	Udskiftning af træværk på 5 skure	85.000
	Dobbeltskur ved nr. 33	
	Enkeltskur ved nr. 37	
	Enkeltskur ved nr. 39	
	Enkeltskur ved nr. 41	
	Maling af skure	20.000
Service på gasfyr	30.000	
2029		
2030	Service på gasfyr	30.000
	Valuarvurdering	18.000