

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Jættestuen 48-73

Afholdt: 25.03.2026

Sted: Motel Europa, Hobrovej 890, 9230 Svenstrup

Fremmødte:

Der var repræsenteret 16 af foreningens 22 andelsboliger.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent (bestyrelsen foreslår Henrik Ettrup Jørgensen) og referent (bestyrelsen foreslår Jonna Kristensen)
2. Bestyrelsens beretning (bilag 1)
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a) "Bestyrelsen foreslår etablering af kabelinstallation fra den enkelte husstand til egen carport for etablering af lademulighed til el-biler." Bestyrelsen har afsøgt flere muligheder og er kommet frem til at ovenstående forslag er den mest favorable, fordi vi har mulighed for at bruge af andelsboligforeningens henstillede midler og samtidig opnå en stigning i andelsværdien for den enkelte andelshaver. Der vil på generalforsamlingen være et oplæg forud for afstemning.
6. Valg af bestyrelse, herunder suppleanter
 - a) Formand (på valg, Tenna Pedersen genopstiller)
 - b) Næstformand (ikke på valg, Magnus Jægerum Kaimer)
 - c) Kasserer (på valg, Stephanie Solvang genopstiller)
 - d) Bestyrelsesmedlem (på valg, Jonna Kristensen genopstiller)
 - e) Bestyrelsesmedlem (på valg, Henrik Ettrup Jørgensen genopstiller)
 - f) 1. Suppleant (på valg, Claus Bobach genopstiller)
 - g) 2. Suppleant (på valg, Mona Hartmann genopstiller)
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Henrik Ettrup Jørgensen var blevet syg, men Kaj trådte til som dirigent, tusind tak for det Kaj.

Jonna Sølbæk meldte sig 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

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 taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Cecilia Lohse fra Nordstjernens ejendomsadministration fremlagde årsrapporten for 2025

Årets resultat viste et overskud på kr. 53.952, heraf 50.000 henlagt til vedligeholdelseskontoen. De resterende 3952 blev overført til foreningens egenkapital, der herefter udgjorde kr.5.976.259 kr.

Vores andelsværdi er godkendt til salg ud fra systemet "indekseret offentlig vurdering" til 899.511 kr. + forbedringer.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Forslaget

Torben fremlægger de 3 løsninger vi i bestyrelsen har diskuteret indgående ud fra økonomi, fordele og ulemper.

Løsning 1 – Energiselskabet OK

Torben har tidligere omdelt en brochure fra Energiselskabet OK i vores postkasser.

Ok har foreslået at vores forening får 2 fællesladere på parkeringspladserne ud for nr. 55-57

De var ikke så præcise omkring omkostninger for installationen. Man ville forberede elskabet ud for Lene i nr. 59 til at trække kabler ud til parkeringspladserne til 2 ladestationer.

Beløb ville blive omkring 65.000 kr. + en ydelse på 198 kr. om mdr. pr. lader. og binding på 6 mdr.

Vi ville være låst til kun at kunne bruge Ok som selskab.

Derudover ville man blive afregnet for ekstra ampære man bruger og den pris var temmelig svær at gennemskue.

Løsning 2 - Nordlys

Torben tog også kontakt til Nordlys som Mona havde opfordret ham til. De kom med et mere detaljeret tilbud, som var stort set identisk med OK. 2 fælles ladere for ca. 70.000 kr. og 110.804 kr. for 4 ladestationer.

Når vi kigger på de 2 løsninger snakkede vi om, at pengene på en måde er spildt, idet behovet for el lademuligheder vil vokse med årene, som flere anskaffer sig el biler. Derudover er pengene bundet så længe man har et abonnement.

Vi så også potentielle udfordringer beboerne imellem med denne løsning, p.g.a. den begrænsede kapacitet, også set ud i fremtiden hvor vi må formode at mange skifter til en el bil.

Både ved løsning 1 og 2 får den enkelte andelshaver ikke tilføjet en værdiforøgelse på sit andelshus, da parkeringspladserne er offentlige.

Løsning 3 – Klarup EL service

Jonna og Torben har været på besøg i afdeling 2 og talt med Søren, omkring den løsning som de har valgt. Det er individuelle ladebokse i carportene.

De har brugt Klarup EL service, som de har været meget tilfredse med.

Torben og Jonna har haft et møde med en fyr derfra og vi var på en lille spadseretur rundt i vores områder en kold sneeftermiddag og snakke om vores muligheder.

Gravearbejdet hos os bliver en større opgave, idet vi er flere, og arealerne vender lidt anderledes.

Løsningen betyder, at der vil blive gravet kabler fra hvert af de 22 huse og ned til de respektive carporte, som herefter er klare til at man kan få sat en ladeboks op fra det selskab den enkelte

andelshaver vælger at samarbejde med. Man er også frit stillet overfor om man i det hele taget vil benytte sig af muligheden.

Fordelen ved at etablere individuelle lademuligheder er, at vi er helt frit stillet når det kommer til valg af elselskab.

Fordelen ved denne løsning er også, at der tilskrives en andelsværdi for den enkelte andelshaver. Dette er et plus i sig selv, men jo også en øget salgsværdi ved kommende hussalg. (Vi kender ikke det præcise beløb, men måske i størrelsesordenen minimum 25.000 kr.)

Fordelen ved at gøre det på den måde er også at man ikke skal ud og købe ekstra ampære for tilslutningen, så der vil være en besparelse ved det.

Afregning bliver gjort fra de enkelte huses elmålere, ikke fra foreningens strøm.

Den samlede etablering vil løbe op i ca. 400.000-450 000 kr.

Hvis det besluttet på generalforsamlingen at vi skal arbejde videre med at få etableret elmuligheder vil Klarup EL service gerne påtage sig hele arbejdet med dette og tilbyder også at komme med på en infoaften vi vil afholde og gennemgå det hele i detaljer. Han koster 1000 kr. i timen og vi tænker det er godt givet ud, så alle er orienteret om hvad der kommer til at foregå.

Forud for igangsætning af projektet har han selvfølgelig udarbejdet detaljeret forslag ang. gravearbejde, tilladelser mm.

Finansering

Der bliver ingen omkostning for den enkelt andelshaver, det hele finanseres via andelsforeningen.

Den enkelte andelshaver skal først have penge op af lommen når man vil installere en ladeboks og vælge sin leverandør af el, det er fælles for alle husejere, uanset boligform.

Vi har nu 201.401 kr. i henlæggelser i egenkapital (opsparing)

Derudover påpegede Cecilia Lohse vores ejendomsadministrator at vi har i alt ca. 4 mio. "reserveret til fald i værdi i ejendom", som vi kan gøre brug af uden at påvirke andelsværdien. – Så kort sagt vi har pengene.

Cecilia nævnte derudover også, at vi skal have snakket med revisoren omkring hvordan merværdien for vores huse bliver tilskrevet, det hjælper han/de med.

Afstemning

Bestyrelsen lagde til slut op til en afstemning af løsning nr. 3, da det er den vi klart ser flest fordele i.

Alle de repræsenterede huse **stemte for**, at vi skal gå videre med projektet dvs. 17 stemmer i alt.

(Til afstemningen var en fuldmagt fra nr. 70)

6. Valg af bestyrelse, herunder suppleanter

Alle i bestyrelsen blev genvalgt:

7. Valg af revisor

Redmark blev genvalgt.

8. Eventuelt

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Underskrift (se vedtægtens bestemmelse herfor):

Dato: 25.03.2026

Dato:

Jonna Sølbæk Kristensen

Dirigent

XXX

Formand

XXX

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