

Andelsboligforeningen Skovbrynet II, Jegstrup Referat ordinær generalforsamling den 25. februar 2025

Den 25. februar 2025 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skovbrynet II, Jegstrup. Den ordinære generalforsamling blev afholdt i foreningens fælleshus. Der var indkaldt til generalforsamlingen rettidigt.

Dagsorden ifølge vedtægternes § 21 stk. 2

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsrapport og værdiansættelse til godkendelse
5. Forelæggelse af driftsbudget 2025 til godkendelse samt vedtagelse af boligafgiften
6. Indkomne forslag
7. Valg af:
 1. Formand
 2. Bestyrelsesmedlem
 3. Suppleanter
 4. Udvalg
 5. Revisor
8. Eventuelt

1. Velkommen samt valg af dirigent

Der var fremmødt 21 andelshavere og der var 1 fuldmagt, dvs. 22/25 andelshavere og generalforsamlingen var fuldt ud beslutningsdygtig.

Jørgen Sørensen blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent.

Mina Amidi blev valgt som referent.

3. Bestyrelsens beretning

Formand Charlotte Jacobsen fortæller om året, der er gået.

Der har været fornuftig budgettering og økonomi. Der har været en stor udgift ifm. udskiftning af varmevekslere.

Vi har sagt velkommen til Jette og Jens i nr. 134.

Der har været god aktivitet i fælleshuset i form af strikkeklub, fællesspisning, fejring af højtider og sportsarrangementer. Tak til alle der har engageret sig i diverse udvalg.

4. Forelæggelse af årsrapport og værdiansættelse til godkendelse

Årsrapporten er gennemgået i grove træk af Lars Nordenhof.

Resultatopgørelse 2024

Årets resultat for 2024 udgjorde -204.941 kr.

Note 6. Vedligeholdelse, løbende:

Punktet dækker over generel vedligeholdelse og her ses den store udgift ifm. udskiftning af varmevekslere.

Der har været stigende udgifter ifm. renovation (vi har alle fået en ekstra skraldespand), stigende elpriser på fællesarealer, ekstra udgift til bogholder samt at vedligeholdelsesplanen er justeret.

Note 13. Aktiver i alt: Beløbet for 2024 er lavere end 2023, der er brugt fra aktiverne til udskiftning af varmevekslere.

Obs. fejl på side 14 i årsrapporten (Egenkapitalopgørelse 31. december):

Reserve for vedligeholdelse af ejendom

- Anvendt i året: skal rettes fra -702.479 kr. til -649.453 kr.

Total: 647.518 kr.

Reserveret til løbende vedligeholdelse

- Anvendt i året: 0 kr. rettes til -53.125 kr.

Total: 493.834 kr. rettes til 440.709 kr.

Der er sparet 440.709 kr. op til vedligeholdelse, som ikke er blevet brugt. Dette bør indregnes i vedligeholdelsesbudgettet. Det vil påvirke den endelige fastsættelse af husleje.

Obs. fejl på side 21 i årsrapporten: Punkt 16. Her er der en bemærkning om en tastefejl – 31. december 2023 skulle være 31. december 2024

Valuar vurdering 49.500.000 kr.

Andelsværdi iflg. Note 18:

Værdi pr. fordelingstal 5,19

Værdi pr andelstype 1.120.314 kr.

Årsrapporten og værdiansættelsen blev enstemmigt godkendt (22 husstande).

5. Forelæggelse af driftsbudget 2025 til godkendelse samt vedtagelse af boligafgiften

Den opdaterede 10 års vedligeholdelsesplan er gennemgået af Lars Nordenhof.

Der er bl.a. tilføjet TV inspektion af kloak. Den forventede prisstigning er sat op fra 3% til 4%, hvilket spiller den største rolle ift. øget priser.

Beløbet til 'Diverse' er sat op fra 50.000 kr. til 60.000 kr. Der stilles spørgsmål ved, hvorfor denne post er steget, når vi de tidligere år ikke har brugt 50.000 kr. i diverse udgifter. Årsagen til dette er en vurdering foretaget på baggrund af øget priser ift. mandetimer (håndværkere).

Der gøres igen opmærksom på, at 440.000 kr. i beholdning er ikke regnet ind i denne vedligeholdelsesplan (jf. punkt 4).

Det blev drøftet, at udgiften til 'Vægge reparation revner (fliser)' skal fjernes fra vedligeholdelsesbudgettet. Dette var dog til afstemning til generalforsamling i 2023 og blev ikke vedtaget, hvorfor punktet ikke fjernes (sættes dog ned til 50.000 kr.).

Der er i 2024 kommet en udgift til bogholderi. Dette er ikke noget, andelsforeningen har haft før. Bestyrelsen har hyret en bogholder for at få samling på budgettet og afstemme regninger. Desuden hjælper bogholderen med, at der sendes de korrekte dokumenter til revisor. Det har været bestyrelsens vurdering, at det var bedst på denne måde.

Der foretages en afstemning om, hvorvidt bestyrelshonoraret skal sættes ned med 10.000 kr. grundet færre opgaver ifm. bogholderi.

Ved afstemning var der 9 stemmer for, 10 stemmer imod og 3 blanke stemmer.

Forslaget vedtages dermed ikke, og bestyrelshonoraret forbliver som nu.

Boligafgiften: I det omdelte materiale foreslås en huslejestigning til 3925 kr. Dette revideres af bestyrelsen ift. ændringer i vedligeholdelsesbudgettet og sættes lidt ned. Ved afstemning blev boligafgiften vedtaget enstemmigt (sættes lidt ned ift. det forslåede op 3925 kr.). (21 husstande, da 1 har forladt mødet).

Der omdeles revideret budget og vedligeholdelsesplan til beboerne, så de kan se afstemning i forhold til fastsat husleje. Budget justeringer revideres ikke i årsrapporten – afstemt med revisor.

Hensættelser til rentestigning:

Renten på vores lån skal lægges om i 2028. Der ses fortsat en stigning i renten, men den er ikke i lige så høj som i 2023. Der er ikke lavet ændringer i renteopsparingen, da det er for usikkert at ændre i beløbet. Det kan gå op og ned.

6. Indkomne forslag

6.1 Forslag 1: Opdatering af husorden for fælleshuset.

Væsentlige ændringer er gennemgået af Charlotte Jacobsen.

Der var lagt op til at, man kunne forvente svar fra DAF ifm. booking af fælleshuset indenfor 7 dage. Til generalforsamlingen ændres dette til 5 dage. Desuden er der enighed om at slette forud reserverede datoer til andelsforeningen ifm. påske, sommerfest jul og nytår.

Ved afstemning blev dette vedtaget enstemmigt (21 husstande, da 1 har forladt mødet).

6.2 Forslag 2: Ændring af foreningens vedtægter §27 (møder), således at referat fra bestyrelsesmøder ikke skal underskrives af alle bestyrelsesmedlemmer.

Ved afstemning er der 12 stemmer for, 5 stemmer imod og 4 blanke stemmer.

Forslaget vedtages dermed, da ændring af vedtægterne kræver 2/3 af ja- og nej-stemmerne.

7. Valg af:

Formand

Charlotte Bror Jacobsen (ikke på valg)

Bestyrelsesmedlemmer

Steen Lønsgaard (på valg – ønsker ikke genvalg)

Jørgen Søndergaard Sørensen (på valg)

Mina Amidi (ikke på valg)

Lars Nordenhof (ikke på valg)

Steen træder ud af bestyrelsen, og der vælges ikke nye bestyrelsesmedlemmer.

Suppleanter

Valg af 1-2 suppleanter

Maj-Brit Konrad og Kirsten Blegvad vælges som suppleanter.

Diverse udvalg

Aktivitetsudvalg: Anni, Karin N, Karin E og Jette

Flagudvalg: Michael

Blomsterudvalg: Aase

BWT-mand: Steen

DAF: Mina

Revisor

Vi fortsætter som hidtil med RSM revisionsfirma.

8. Eventuelt

- Værkstedet/skuret:

Det nævnes, at sækkevogn og trillebør i værkstedet er flade/punkteret. Beboere er velkomne til at kontakte bestyrelsen ift. nyanskaffelser af fællesredskaber. Lars Byrialsen vil gerne sørge for løbende vedligeholdelse i værkstedet.

- Mangelfuld informationsdeling fra bestyrelsen i år 2024.

Det italesættes, at en beboer synes, at informationer fra bestyrelsen generelt har været mangelfuld i 2024. Det drejer sig bl.a. om dødfald, andelsboliger til salg osv.

Der er ikke delt mindre information fra bestyrelsens side, men tager det til efterretning fremover.

Det er subjektivt hvor meget information, man ønsker.

- Brandbiler i andelsforeningen: I går var flere brandbiler ude i andelsforeningen. Der var gået en røgdetektor hos en beboer – brandmændene kunne ikke finde årsagen til dette.
- Der er fundet rotteefterladenskaber i nr. 138. Der har været en rottebekæmper fra Aarhus kommune forbi, som oplyser, at der er skader, som skal laves ift. at undgå rotter. Punktet tages op til næste bestyrelsesmøde. Der er i forvejen planlagt kloak TV inspektion i 2025.

- Generalforsamling i grundejerforening: Jørgen Sørensen deltog i mødet. Der var bl.a. en snak om nabohjælp – man kan tilmelde sig via deres app.
- Jegstrupvej: Det opleves, at bilerne kører meget stærkt på Jegstrupvej. Det drøftes, om der kan stilles en fotofælde op. Man kan rette henvendelse til politiet.

A/B Skovbrynet II, Jegstrup

Årsberetning for 2024

Som de foregående år har vi haft en fornuftig budgettering og er kommet godt ind i 2025, men som ventet har der været stigninger i forskellige udgifter.

I det forgangne år har vi haft en stor post til vedligehold, da vi har fået installeret varmevekslere i alle boligerne. Herudover har vi også fået set til lidt mindre, men også vigtige vedligehold, i form af afrensning af tag og reparation af gummifuger i døre.

I 2024 har vi haft lidt udskift i beboer:

- Jette og Jens er flyttet ind.
- Inge og Orla har solgt deres andel - til gengæld flytter Else-Marie og Bjarne forhåbentlig ind til sommer.
- Og desværre mistede vi Birte i sommers. Hendes andel er lige kommet til salg.

Der har været gang i en masse gode initiativer til fællesskabet, med strikkeklub, fællesspisning, samling til sportsbegivenheder og arrangementer arrangeret af aktivitetsudvalget. Det er skønt, at der er god tilslutning til de forskellige arrangementer.

Vi vil fra bestyrelsen sige stort tak til deltagerne i de forskellige udvalg - festudvalg, flagmand, haveudvalg, BWT-mand og DAF. I gør et godt stykke arbejde, og vi er mange der sætter pris på det.

Forslag til generalforsamling

Forslag 1:

Opdatering af husorden for fælleshuset. Se vedlagte udkast.

Forslag 2:

Ændring af foreningens vedtægter §27 (møder), således at referat fra bestyrelsesmøder ikke skal underskrives af alle bestyrelsesmedlemmer.

Nuværende ordlyd i vedtægterne:

§ 27 Møder

(27.2) Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

Forslag til ændret ordlyd i vedtægterne:

§ 27 Møder

(27.2) Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder.

Husorden for fælleshuset i Skovbrynet 2

Husorden for fælleshuset skal betragtes som et tillæg til vores generelle husorden i Skovbrynet 2 og erstatter således ikke de øvrige retningslinjer, som allerede eksisterer for os alle.

Fælleshuset er, som ordet tilsiger, et hus til vores fælles brug. Fælleshuset skal være til glæde og gavn for alle beboerne i Skovbrynet 2 og alle skal derfor udvise ansvarlig opførsel både overfor fælleshus og inventar, samt overfor udendørsarealer og ikke mindst de omkringboende.

Hvis det opleves at noget ikke fungerer, eller I er kommet til at ødelægge noget, skal I snarest sende en mail til den ansvarlige for fælleshuset på daf@abf-Skovbrynet2.dk.

Vision for Fælleshuset - Fælleshuset er et sted:

- man kommer sammen med naboen for at drikke en kop kaffe eller en øl.
- hvor man kan arrangere fælles aktiviteter i forbindelse med højtiderne, fællesspisninger og andre arrangementer for beboerne.
- hvor det er muligt for beboere, at låne og leje til private arrangementer.

Administration af Fælleshuset

Fælleshuset varetages af Den Ansvarlige for Fælleshuset (DAF), der koordinerer fælleshusets aktiviteter, samt sørger for at der foretages vedligeholdelse.

Halvårligt bliver der gjort hovedrent i forbindelse med foreningens fælles arbejdsdag. Såfremt der ikke er frivillige nok til arbejdsgruppen, vil arbejdet blive udført af et professionelt firma (regningen betales så af vores fælles foreningskasse).

Booking af fælleshus

Booking foregår via e-mail/SMS til DAF. (daf@abf-Skovbrynet2.dk)

Andelshavere kan låne fælleshuset gratis i hverdage og weekender (inkl. søn-og helligdage). Som udgangspunkt har man fælleshuset fra kl. 11 på dagen man har booket til kl. 11 dagen efter, medmindre andet er aftalt med DAF. Ønsker man at leje fælleshuset i hele weekenden gælder dette fra fredag kl. 16.00 til søndag kl. 22.00.

Booking foregår efter først-til-mølle-princippet, og andelshavere har ikke fortrinsret for at låne fælleshuset i weekender. Reservation er endelig, når du har modtaget en mail/SMS med en bekræftelse fra DAF. Der kan forventes svar fra DAF omkring bookingen indenfor 5 dage.

Ved lån/leje af fælleshuset er det brugers pligt at læse "Husregler for fælleshuset" og har med indgåelse af lån/leje automatisk accepteret reglerne.

Familie til andelshavere

Familie til andelshavere i foreningen kan leje fælleshuset i weekender (inkl. søn-og helligdage) for 500 kr. pr. arrangement (alt inkl.), for så vidt at andelshaver selv deltager ved arrangementet. Ønsker man at leje fælleshuset i hele weekenden gælder dette fra fredag kl. 16.00 til søndag kl. 22.00. Man kan også leje fælleshuset i kortere tid, f.eks. fra lørdag-søndag, dog vil prisen stadig være 500 kr.

Det er ikke muligt for familie til andelshavere at leje fælleshuset i hverdage.

Betalingen overføres til **Arbejdernes Landsbank Reg. nr: 5381 konto nr.: 0000254966** min. 14 dage forud for arrangementet. Man bedes oplyse til DAF, når betalingen er foretaget. Ved for sen betaling frafalder bookingen. DAF registrer overførslen til bogføring, med mail som bekræftelse.

Generelle bemærkninger

Som bruger/lejer af fælleshuset skal der altid udvises respekt for lokalet og dets omgivelser. Dette inkluderer også et rimeligt støjniveau, der ikke er til gene for beboerne.

- Fælleshuset skal som efterlades rengjort og ryddeligt, som det blev modtaget.
 - Booking sker ved den ansvarlige for fælleshuset (DAF).
 - Fælleshuset skal som efterlades rengjort og ryddeligt, som det blev modtaget.
 - Det er muligt at reservere fælleshuset et år frem i tiden.
 - Fælleshuset er røgfrit indenfor.
 - Alle døre skal være lukket ved afspilning af musik - og vinduer efter kl. 00.00.
 - Ingen støjende adfærd udendørs efter kl. 23.00.
 - Det er muligt at overnatte i fælleshuset på medbragt madras/soveunderlag, i forbindelse med udlejning. Det er dog en betingelse at børn og unge under 18 år, har selskab af en voksen.
 - Alle der anvender fælleshuset, enten som privat lejer eller ved færdsel i fælleshuset i øvrigt, er personligt ansvarlig og erstatningspligtig for eventuelle ødelæggelser.

Ved ibrugtagning af fælleshuset

- Varmepumpen skrues evt. op til den ønskede temperatur.
- Medbring selv viskestykker, karklude, store plastsække og evt. håndklæde.
- Hvis det ønskes, kan DAF give en gennemgang af eksempelvis hårde hvidevarer, varmepumpen (airconditionanlægget) og rengøring af kogegrejet. Udvalgte brugsvejledninger forefindes i teknikskabet.

Inden aflevering af fælleshuset

Brug tjeklisten over ting der skal være i orden inden aflevering.

- Varmepumpen sættes på mellem 16-18 grader når huset forlades.
- Køkkenet rengøres (bordplade, skabe, ovn/kogeplade osv.).
- Alt service skal være rengjort og sat på plads.
- Opvaskemaskinen skal tømmes.
- Skraldespanden skal være tømt og en ny pose sat i.
- Borde og stole tørres af og stilles på plads.
- Gulvet rengøres - støvsuges/fejtes og vaskes.
- Bruger/lejer skal sikre at vinduer er lukkede, lys er slukket, el apparater (komfur, kaffemaskine og elkedel mm.) er frakoblet, inden fælleshuset forlades.
- Den sidste der forlader fælleshuset tjekker om vinduer er lukkede og dørene låst.
- Opsaml evt. cigaretskodder og lign. på udendørsarealer.

Musik/støj

Alle døre skal være lukket ved afspilning af musik. Vinduer efter kl. 00.00.

Afspilningen af musik skal foregå, så den ikke generer andre beboere, og eventuelle henstillinger om at reducere volumen skal respekteres. Støjende adfærd på de omkringliggende arealer må ikke forefindes.

Andre bemærkninger

Internet og TV

Der er internet i fælleshuset, samt TV med Chromecast. Manualen hertil kan findes i skuffen under TV'et.

Service, møbler, m.m.

Foreningen har indkøbt en del service m.m., som kan benyttes ved lån/leje af fælleshuset. Hver bruger/lejer bedes sørge for opvask af brugt service.

Det er tilladt at tage stole og borde ind i fælleshuset fra terrassen. Bruger/lejer af lokalet er ansvarlig for eventuelle ødelæggelser, som måtte påføres fælleshusets inventar.

Man kan låne ting, møbler o.a. fra fælleshuset, hvis det ikke er udlejet til anden side den pågældende dato. Det er brugerens ansvar at tjekke med DAF, at det ikke er reserveret/udlejet. Man sender en mail/SMS til DAF med oplysning om, hvad man vil låne. Det lånte leveres retur efter brug.

Optælling af service

Ved jævne mellemrum vil DAF foretage optælling af service og supplere om nødvendigt. Der skal til enhver tid være service til minimum 30 personer.

Husdyr









Husdyr af enhver art må ikke opholde sig i fælleshuset.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen & DAF

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Charlotte Bror Jacobsen Formand 81f02bf2-c55f-442c-9f87-b519bda5bf4b 2025-03-12 14:50:03Z	  Lars Nordenhof Kasserer 2b772e61-82bc-4473-b415-39cd05e0cfe4 2025-03-12 15:47:03Z
  Mina Amidi Namini Sekretær 4807b90c-b27d-4e23-9d91-2e1e50f90965 2025-03-12 15:52:44Z	  Jørgen Søndergaard Sørensen Næstformand 5e33fc95-a325-41f5-861b-dcd0ec765380 2025-03-12 19:58:36Z

Dokumenter i transaktionen

Referat Generalforsamling 25-02-2025-inklusiv bilag.pdf	SHA256: 12487119b92b041b4243db695b63adaecf9917d8f69dc4f400f1d1c03f0084b0
Husorden for fælleshuset i Skovbrynet 2025.docx.pdf	SHA256: 26c9e01ca12cebd79cbe70b21cbacbeaafc59e748caba61c17cf2540a113947
Vedtægter AB Skovbrynet2 2025.pdf	SHA256: 843d556911876c15dba05492ff27288013f09ced141e2ba83b84ecd330b95020



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.