



År 2026, den 10. februar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gartnervænget i Multihuset Årestrupsvej 26B med følgende dagsorden:

1. Formandens beretning for det forløbne år.
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Bestyrelsens og medlemmers forslag:
 - a. Budgettet for 2025/26 opgør de forventede fællesudgifter til netto 5.936 t.kr.
 - b. Bestyrelsen forslår uændrede fællesudgifter.
 - c. Bestyrelsen foreslår følgende større renovering i 2025/26:
Bestyrelsen foreslår at anvende kr. 3.600.000 til renovering af loftrum, komplet inkl. asbest fjernelse, i én blok samt udskiftning af vand/varmerør i flere kælderrum inkl. asbest fjernelse.
4. Valg af bestyrelse og suppleanter. Bestyrelsesmedlemmerne er villige til genvalg.
5. Eventuelt

Formanden Brian Rubæk bød velkommen til 25 repræsenterede ejerlejligheder, med 1.072 ud af i alt 10.227 fordelingstal.

Det blev oplyst, at alle indkaldelser var omdelt den 7. januar 2026 og udsendt til ejere, der ikke bor i ejendommen

Advokat Per Nielsen fra Advodan blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og dermed lovlig.

Marianne Petersen fra Advodan blev valgt som referent.

Ad1) Formandens beretning for det forløbne år.

"Jeg skal hermed aflægge min beretning, for året der er gået, siden sidste generalforsamling, som blev afholdt 12. februar sidste år.

Bestyrelsen

Der har ikke været udskiftning i bestyrelsen.

Ansatte

Det jeg kommer til at snakke om nu, har været oplyst i referat fra bestyrelsesmøder og er cleareret af med Tom. Tom fik konstateret en blodprop i hjernen, Skærtorsdag i påsken, sidste år.

Tom var utroligt heldig med komplikationerne, i starten blev han hurtigere træt og der var et par andre "småting", men alt i alt, var vi glade for at der ikke skete mere, alle ved hvor galt det kunne være gået. Han var sygemeldt i en måneds tid, derefter startede han nogle timer hver dag og så blev der gradvis bygget mere på, efterhånden som han kunne klare noget mere. Ugen før sommerferien var han tilbage på fuld tid!

Jeg vil gerne fremhæve hvor glad jeg er for, at det ikke gik værre end det gjorde, jeg og Tom har en stor berøringsflade med mange ting på jævnlig basis, vi vender og drejer mange ting og jeg tør ikke tænke på, hvad der var sket hvis det var gået helt galt, så havde vi stået med en gigantisk opgave.

Jeg vil i den forbindelse gerne rose Titus, for virkelig at steppe op, da lokummet brændte allermest. Det var i ugen efter Påsken hvor han på eget initiativ kontaktede nogle af de håndværkere som regnede med de skulle snakke eller mødes med Tom, at det nok ikke kom til at ske.

Vi prioriterede opgaverne i starten og kunne godt se, at vi skulle bruge hjælp til de grønne områder, dem ville Titus ikke kunne klare alene.

I starten fik vi hyret hjælp ind fra GUG Anlæg i den udstrækning der var behov. Dvs. at vi hev dem ind til



specifikke afgrænsede opgaver.

Vi er en god kunde hos GUG Anlæg og derfor fik vi hjælpen til en favorabel pris i de første 2 uger, men det kunne de ikke blive ved med, da der begyndte at være kunder nok hos GUG Anlæg som gerne ville betale fuld pris for deres arbejde – fair nok.

Derfor fik vi en havemand der kunne hjælpe i stedet for, vi havde ham ansat i hele august og nogle dage i begge ender også, så Tom og Titus kunne holde ferie. Efter sommerferien var Tom og Titus tilbage på fuld kraft.

SU-møde

For at forventningsafstemme, mødes bestyrelsen og de ansatte mindst 1 gang om året, i et samarbejdsudvalgs lignende møde, hvor vi snakker om foreningens tilstand og om løst og fast, derefter plejer vi at gå en runde i foreningen og kigge og snakke om de ting vi støder på.

I 2025 holdt vi et møde den 22. oktober, hvor vi snakkede om tingene uden at gå en runde, vi vidste jo godt alle sammen hvordan det så ud, derude.

Følgende ting blev nævnt, fysisk APV, ny skal udarbejdes hen over vinteren, træet ved ÅRE 8's rødder stikker nu så meget op at der er en forskel på flisehøjden på 15-20 cm visse steder, derfor skulle det fældes (det viste sig så også at være sygt indeni ved fældningen). Cykelindsamling nu hertil foråret, nærmere skal nok tilgå, når tidspunkt foreligger.

Renovering

Jeg plejer at skrive/sige, at siden sidste generalforsamling har vi fået lavet følgende større "renoveringer": Sidste år lavede vi ikke rigtig nogen større renoveringer, en af grundene har jeg lige skitseret for jer, med Toms forfald og så den anden grund er den hammer der ramte os, da der blev konstateret asbest på alle lofter. Mere om dette i næste punkt.

Asbest på lofter

Efter vi fandt ud af omfanget, var bestyrelsens opgave at finde ud af, hvad koster det at få rensset lofterne, så de er asbestfrie igen, så vi kunne komme i gang med udskiftning af ventilationen og evt. udskiftning af vandrør i kældre.

Men det er ikke bare noget man gør på et par dage. Nogle af priserne har vi og andre mangler. Når vi nu kommer til regnskabet og budget håber jeg, at man går ind for at der afsættes penge til disse opgaver, vel vidende vi ikke har det fulde overblik, men at man er villig til at afsætte en ramme, så bestyrelsen har noget at arbejde ud fra.

Ladestandere

Jeg vil prøve at gennemgå processen vi har været igennem, fra vi tænkte på at skulle have ladestandere og indtil vi stod med en kontrakt på at få dem op og tidshorizonten.

Det hele startede for flere år siden med at der var nogen der efterspurgte dem på generalforsamling. Efterhånden som der var flere og flere der spurgte om dem og vi kunne se flere el-biler i gadebilledet heroppe, blev vi enige om for lidt mere end 2 år siden at få nogen ud og give tilbud.

Vi startede med Norlys og de kom ud og kiggede på vores forhold, processen med dem var en slags prøveklud, fordi alt var nyt især for os og vi arbejdede meget med sagen, dog kun for at få et chok over prisen på ca. 800t. Kr., for 4 lade punkter på Årestrupsvej og 4 på H. C. Andersens Vej. (4 dobb. ladere)

Så fik vi kontakt til Nortec, som kunne gøre det til ca. 350t. kr. også for samme antal standere. Omkring sidste års generalforsamling lavede jeg en spørgeundersøgelse om el-bil og ladeløsninger. Flertallet ville have Clever og det gav os også en ide om hvor stort behovet var for ladestandere. I april 2025 fik vi Clever ud at se på området og de foreslog 3 dobb. ladere hvert sted = 12 udtag. I maj 2025 fik vi tilbuddet fra Clever og det så lovende ud.



Vi fik en advokat fra Advodan til, at se tilbuddet igennem med juridiske øjne og der blev udarbejdet et notat, med ting der skulle følges op på.

Da Clever var det eneste reelle tilbud vi havde, blev vi enige om at spørge OK. De sendte hurtigt et tilbud som lød på 194t. kr.

Alle tilbud har indtil nu kostet noget, men det var et vilkår fra generalforsamlingen sidste år, at det ikke måtte koste os noget.

Derfor tog jeg en snak med Clever om hvad vi kunne gøre for at få det problem løst. Det kunne lade sig gøre ved at standerne så skulle være offentlige på deres netværk. Clever lavede en ny kontrakt.

Og efter lidt flere rettelser frem og til mellem os og fik vi underskrevet kontrakten sidst i oktober.

Så skulle alt være godt!

Tidligt i processen med ladere, spurgte vi ind til om der var nok strøm de 2 steder, standerne skal op og det fik vi at vide at det var der.

Da vi fik den endelige kontrakt med Clever stod der lige pludseligt i deres tidshorisont, at der ville gå 4 mdr. før strømmen ville være klar?

Der gik kun nogle dage efter underskrivelsen før Tom og jeg havde et møde med N1 (El-selskabet) og dem som skal grave kabler for Clever. Mødet var for at forventningsafstemme og finde ud af hvor, på vores område der måtte graves og hvilken vej N1 ville have kablerne til at gå ind og ud af transformatorstationen. Kablernes vej blev fastlagt og der er blevet gravet en lille smule oppe på H. C. Andersens Vej, noget med et tom-rør under parkeringspladsen.

Det er så der vi står nu. Når sne og frost letter fortsætter de vel arbejdet.

Nyt materiel

Vi skal have ny plænetraktor, den får vi her til foråret lige før græsset begynder at gro.

Græsrobotter

Vi har fået et nyt firma til at servicere vores græsrobotter, hvilket resulterede i at de alle er oppe at kører.

Forsikringer

Vi har igen skiftet forsikring, denne gang var det arbejdsgangen der var træg. Det nye selskab er Codan.

Energimærker

Vi har fået lavet nye energimærker på de 8 blokke, de gælder fra 2025 – 2035. De kan fås ved henvendelse til Tom eller administrator.

Hærværk

Der har været udøvet hærværk på en af vaskemaskinerne på H. C. Andersens Vej, fronten blev smadret. En konsekvens heraf er, at de dørholdekroge der før var der, er pillet ned og så er der også sat videoovervågning op dernede.

Fremtiden

Sidste år fortalte jeg følgende:

Nu hvor vi er færdige med facaderenoveringerne inkl. nye tage og tagudhæng med tagrender, er der stadigvæk opgaver som kræver vores opmærksomhed. Følgende ting kan nævnes, som bestyrelsen har i kikkerten, nogle bør snart laves og andre kan godt vente nogle år, de kommer ikke i prioriteret rækkefølge.

Indgangspartier, Ventilation, Fliser foran blokkene, Vandrør i kældre, Isolering på lofter, Faldstammer og Støttemure Om 10-15 år, nye garager?



Som nævnt ovenfor med asbest og økonomi, er det lige nu lidt usikkert hvad og hvilke opgaver vi får løst først, men vi handler ud fra hvor ejerforeningen får mest værdi for pengene og vi har planer om at lave et loft som et forsøg. Grundet tvivl om den endelige pris på et loft.

Ligeledes vil der kunne argumenteres for, at kældrene er vigtigere at få fjernet asbesten i, grundet den mere mulig direkte berøring og muligheden for at tage asbesten med op i lejlighederne.

Til slut vil jeg gerne opfordre alle, til på den ene eller anden måde, at holde sig orienteret, enten ved hjælp af opslagstavlerne i opgangene, eller på vores Facebook side eller hjemmeside.

Jeg håber at alle fortsat vil arbejde for, at Ejerforeningen forbliver et godt sted at bo.”

Beretningen blev taget til efterretning

Ad 2) Regnskab og revisors påtegning

Revisor fra Redmark, Daniel Jondahl gennemgik regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

Ad 3) Bestyrelsens og medlemmernes forslag

Revisor Daniel Jondahl gennemgik budgettet for 2025/26, som opgør de forventede fællesudgifter netto 5.936 t.kr. Der var ingen bemærkninger.

Ordstyrer Per Nielsen foreslog at forslagene under pkt. 3 blev behandlet samlet, da det hele hang sammen, og da debatten ikke havde afsløret uenighed. Dette blev godtaget.

Budgettet samt forslag blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

Ad 4) Valg af bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsesmedlemmerne var villige til genvalg.

Da der ikke var andre, der ønskede at stille op, var de 5 genvalgt:

Brian Rubæk
Martin Reintoft
Simon Christiansen
Daniel Hansen
Jacob Nielsen

Stefan Holebæk blev valgt som 1. suppleant, Tom Schafferhans som 2. suppleant og Daniel Olsen som 3. suppleant.

Ad 5) Eventuelt

En ejer spurgte ind til hvor ladestanderne skal placeres.

Brian Rubæk forklarede at der bliver fire pladser på Årestrupsvej – tæt på gravstenen. Derudover bliver der fire pladser på H. C. Andersens Vej ved nr. 20.

Det bliver muligt at lade både med abonnement eller til gældende kWh-pris.

Brian Rubæk har modtaget en skriftlig henvendelse vedrørende støj. På generalforsamlingen var der enighed om, at dét, der fremgår af ordensreglerne, fungerer godt og skal fortsætte uændret.



En ejer bemærkede, at bedene sidste år fremstod mere kedelige sammenlignet med det første år efter etableringen.

Martin Reintoft forklarede, at der er tale om "Vild med vilje"-øer, og at det er korrekt, at der sidste år primært var græs, da nogle af frøene kun holder ét år. Gug Anlæg har klippet arealerne ned, og til foråret bliver bedene tilsået igen.

Formanden takkede de ansatte for veludført arbejde i årets løb.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.30.

Formand
Brian Rubæk

Dirigent
Per Nielsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Per Gunhard Nielsen

Dirigent

Serienummer: 72b57437-2eab-438b-9a25-44a74c390de1

IP: 83.95.xxx.xxx

2026-02-23 08:31:18 UTC



Brian Rubæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: 332b0261-c7e4-48b9-810d-4fc2dc91814e

IP: 87.54.xxx.xxx

2026-02-23 10:26:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.