

"Ejerforeningen Juelsparken"
c/o JN Administration
Ormhøjen 8, 9500 Hobro – tlf. 26 24 96 00

REFERAT

Onsdag, den 22. april 2026 afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen "Juelsparken" i Musikkens Hus, Intimalsalen, Musikkens Plads 1, 9000 Aalborg.

Personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret 68 lejligheder med et fordelingstal på 619/2001.

Formand Inger Marie Borup bød velkommen.

1. Valg af dirigent:

Som dirigent valgtes advokat Anne Henriksen, Aalborg, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, idet der var udsendt forvarsel den 2. februar 2026 og indkaldelse var udsendt online den 10. april 2026. Ejere, som er fritaget for elektronisk post, fik afleveret indkaldelsen i papirform den 12. april 2026.

2. Aflæggelse af årsberetning for 2025:

Formanden Inger Marie Borup aflagde årsberetning. Kopi er vedlagt referatet.

Der var ingen kommentarer til formandens beretning, som således tages til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport for 2025 med påtegning af revisor:

Revisor Daniel Jondahl gennemgik grundigt årsrapporten samt afvigelserne fra budgettet.

Årets resultat var et overskud på kr. 69.982. Der var budgetteret med kr. 5.000. Overskuddet skyldes hovedsageligt besparelse til el-udgift og vedligehold, som først bliver foretaget her først i 2026.

Bestyrelsen foreslog overskuddet overført til henlæggelser til vedligeholdelse.

Der var ingen kommentarer til årsrapporten.

Årsrapporten blev herefter godkendt med enstemmighed.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2026

Revisor Daniel Jondahl gennemgik ligeledes budgettet for det kommende år.

De samlede budgetterede udgifter til fordeling udgør kr. 4.147.453. Der bliver således tale om en lille stigning i fællesudgifter på ca. 3,9% i forhold til 2025.

Der var ingen kommentarer til budgettet.

Bestyrelsens budgetforslag blev herefter godkendt med enstemmighed.

5. Bestyrelsens orientering om fremtidige vedligeholdelsesplaner:

Alija Sejdijevic redegjorde for udført vedligeholdelsesarbejde, idet sokkelarbejde nu er tilendbragt, således soklerne fremstår i pæn stand på både bygninger og skure. Fuger i ydervægge er udskiftet, hvor dette var nødvendigt. Der er 8-9 ejere, som er har tilmeldt sig til udskiftning af vinduer. Skulle man være interesseret heri, kan man henvende sig til Alija Sejdijevic og høre nærmere.

Man håber at kunne få udskiftet rækværk ved legepladsen og containergårdene samt 2 stk. færdselsbomme i 2026. Det er forslag B.

Sidste projekt fra vedligeholdelsesplanen er renovering af den sidste del af varmeinstallationen, da flere dele efterhånden trænger til udskiftning. Det er forslag C.

6. Indkomne forslag:

Forslag A:

Inger Marie præsenterede forslaget, som egentligt havde været fremsat sidste år af Kirsten Hald, men manglede økonomi, hvorfor det ikke blev sat til afstemning.

Inger Marie forklarede, at det ville koste min. kr. 20.000 at få fjernet blomsterkummerne. Der skal også tages en beslutning om, hvad der så skal være i stedet for blomsterkummerne. I 2026 vil de blive tilplantet som tidligere, men der skal tages en beslutning nu, hvis de skal fjernes.

Erik Sørensen mente, at det var synd at fjerne blomsterkummerne og det samme mente Finn Villadsen, som mente, at alle kunne hjælpe med pasning af disse.

Tenna Bjerregaard synes også, at kummerne pynter, men kom så med det forslag, at der blev plantet stedsegrønt i, som ikke krævede så meget pasning.

Forslaget blev nedstemt med overvældende flertal.

Forslag B:

Henrik Siegenfeldt fremlagde forslaget og forklarede, at træværket flere steder var råddent og man ville også gerne have noget mere tidssvarende i Juelsparken. Det ville blive samme farve som havelågerne, så der blev mere ensartethed.

Der var indhentet et tilbud og dette indeholdt både demontering og montering. Firmaet skulle have ca. kr. 50.000 for at fjerne de gamle materialer. Hvis der kunne samles et hold, kunne man ved fælles hjælp få taget rækværk m.m. og derved spare i hvert fald halvdelen af beløbet. Der skal indhentes yderligere tilbud på montering.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslag C:

Alija Sejdijevic fremlagde forslaget og forklarede, at arbejdet ville foregå, som sidste år, hvor foreningen havde indhentet et godt tilbud på både fjernelse af asbest og VVS-arbejdet.

Problemerne med den for høje returvarme blev forklaret og som medfører store strafgebyrer. Arbejdet, som blev udført sidste år, i blok 2 har vist sig særdeles positivt nu, hvor resultat kan aflæses, hvilket også fremgår af det fremlagte forslag.

Forslaget blev vedtaget med enstemmighed.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var Alija Sejdijevic, Jannie Baunshøj og Inger Marie Borup. Kun Alija Sejdijevic var villig til genvalg.

Bestyrelsen foreslog herefter Nicolai Nielsen, nr. 60, 1.tv. og Marianne Lybæch, nr. 30, st.th.

Da ikke var yderligere kandidater, blev Alija Sejdijevic, Nicolai Nielsen og Marianne Lybæch valgt til bestyrelsen, som herefter består af:

Merete Bentzen, Henrik Siegenfeldt, Alija Sejdijevic, Nicolai Nielsen og Marianne Lybæch.

8. Valg af suppleant:

Bo Nielsen, nr. 50, st.th. samt Hanne Jensen, nr. 28, st.th., blev valgt til suppleanter.

9. Valg af revisor:

Revisor Henrik Haugaard, Redmark - statsaut. revisionspartnerselskab blev genvalgt.

10. Eventuelt:

Finn Villadsen ville gerne høre, om sagen med hærværk i motionsrummet var afsluttet. Det blev oplyst, at det drejede sig om nogle unge mennesker og da man skal have nøgle for at komme ind i motionsrummet, var det nogle med tilknytning til Juelsparken, hvorfor man fra bestyrelsen havde udsendt opfordringen til beboerne. Man havde ikke opklaret, hvem der havde stået for hærværket. Der er ikke sket lignende tilfælde siden.

Tenna Bjerregaard forespurgte til hærværk på vaskeskab og Alija kunne oplyse, at der ikke var tale om hærværk, men at låsemekanismen ikke fungerede ordentligt, så man ville gå tilbage til at sætte hængelås på igen som før.

Jonas Justesen var forholdsvis ny ejer/medejer i Juelsparken og i gang med ombygning. De havde oplevet, at der kom vand ind i deres lejlighed via facaden på en eller anden vis. De var ikke helt sikre på, hvordan de skulle forholde sig, da de havde forsøgt at kontakte viceværten uden held. Alija kunne oplyse, at viceværten har haft ferie, men at det var den vej man skulle gå i sådanne situationer. Viceværten ville så bese situationen og tage den derfra.

Jørn Skyttehus omtalte flisepest sidste år og ville høre, om bestyrelsen havde tænkt sig at gøre noget ved det. Henrik Siegenfeldt kunne oplyse, at bestyrelsen havde fået et tilbud på fliserens og imprægnering. Det ville beløbe sig til ca. kr. 150.000. Det var ikke med i budgettet i år, men hvis der var plads i budgettet senere på året, ville arbejdet blive udført der.

Per Bentzen opfordrede til, at man meldte sig til at hjælpe, da dette også betød hyggeligt samvær. Henrik Siegenfeldt bemærkede, at man jo kunne runde af med en gang grillpølser.

Henrik Siegenfeldt takkede på bestyrelsens vegne Inger Marie Borup for hendes store indsats i bestyrelse gennem årene. Inger Marie Borup fik herefter overrakt en gavekurv fra bestyrelsen.

Der var ikke yderligere kommentarer, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

Som referent:


Jonna Nielsen
JN Administration

Som dirigent:


Anne Henriksen
advokat, Aalborg


Merete Bentzen
Formand

ÅRSBERETNING

2025/2026

Så er vi her igen – der er gået et år - og der er som altid - sket en hel del i ejerforeningen.

MØDER

Vi har afholdt 13 bestyrelsesmøder + en hel del ekstra arbejds møder når der har været specielle opgaver

Til nogle få af møderne, har vores suppleanter deltaget, men ikke på nogen af de møder, hvor der har været særlige punkter.

Alle møder har været rigtig lange men frugtbare – og arbejdet har været spændende.

Vi håber at mange får lyst til at være med i bestyrelsen fremover – da vi der sidder her virkelig kun kan anbefale det. Det er spændende at være med til at tegne fremtiden for foreningen.

BESLUTNINGSREFERATER

Der er blevet opsat beslutningsreferater i alle opgange og på vores hjemmeside hurtigst muligt efter vores bestyrelsesmøder.

Som altid er vi meget åbne for henvendelser – men som udgangspunkt kommenterer vi ikke opslag på Facebook, undtaget i helt særlige tilfælde.

ØKONOMI

Vores økonomi bliver gennemgået særskilt, i henhold til generalforsamlingens dagsorden, så der vil I få en forklaringer på tallene.

I den forbindelse vil vi gerne lige påpege, at vores revisor Daniel, i år kun bliver på generalforsamlingen indtil tallene og budgetterne er gennemgået, og I har haft tid til at stille spørgsmål.

VARME

Vi har arbejdet målrettet med varmeudnyttelsen i blok 2, for at få vores afløbstemperatur så langt ned, at vi kan reducere den meget dyre strafafgift.

Det fortæller Henrik og Alija om, når vi kommer til punktet længere ned på dagsordenen.

VEDLIGEHOLDELSPLAN

Efter gennemgang af vores økonomi, så vil Henrik og Alija også komme med nyt om hvordan vi har arbejdet med vedligeholdelsesplanen, og hvorfor det frigivne beløb fra Grundfonden på sidste generalforsamling, ikke blev brugt i sin helhed.

EL-priser

Vi indgik jo ny aftale om FAST-pris el med Norlys sidste år.

Denne aftale løber frem til udgangen af 2026 hvor der vil skulle forhandles en ny aftale på plads.

FORSIKRINGER:

Vi fortsætter vores samarbejde med Erhvervssikring, som vi skiftede til sidste år.

Der har været – og er stadig – rigtig stor tilfredshed med samarbejdet.

Bygninger/Udearealer

Der er sket en del på det område:

- Der er indkøbt nye bord/bænkesæt til græsplæner og legepladsen
- Der er indkøbt og opsat hundeskilte, og vi kan se, at det har haft effekt.
- Soklerne ved skurene er pudset op.
- Der er indkøbt og isat nye havedøre i alle haverne i blok 4. Derudover er der udskiftet træbjælker i bunden af havemurene samme sted, da disse flere steder var rådnet.

- Betonskaderne rundt omkring er repareret, men der kommer jo til stadighed nye rundt omkring.
- Der har været en større udgift i forbindelse med oprensning af faldstammen i en enkelt opgang - men det er jo forventeligt, at der af og til kommer uforudsete udgifter på gamle installationer.
- Der er foretaget årligt eftersyn og fugning ved behov af vores tage
- Der er indkøbt og udskiftet nye lampeskærme til lamper på bygningerne ved indgangssiden hvilket giver et meget bedre lys om aftenen.
- Der er installeret 2 nye lamper på Torvet. Vi har modtaget ønsker om dette, da der er beboere, der oplever, at der mangler lys på området om aftenen
- Vi kan konstatere, at vores robotklippere har udstået deres tjeneste – efter at have kørt i 6 år, i rigtig mange timer. Sidste år begyndte der at komme en del reparationer på dem, og vi har her i april måned 2026 købt 2 nye – til erstatning for de 4 vi har nu. Begge er større og kan klare samme græsareal. Kører på GPS så der skal ikke graves kabler ned.
- Pga. problemet med larverne i vores laurbærbuske ved indgangsdørene er alle buskene nu skåret maksimalt ned.
Vi ved endnu ikke om de alle har overlevet nedskæringen – men vi afventer inden vi beslutter hvad der skal ske med dem.

KÆLDERRUM

Vi overvejer at dele de 2 store kælderrum vi har til udlejning – op i mindre rum, så de økonomisk måske bliver mere attraktive at leje. Hvis der er nogen der har interesse i at leje mindre rum (ca 350 kr pr år pr. kvm vil vi rigtig gerne henvender jer til bestyrelsen, da vi ikke vil bruge penge på opdeling inden vi kender behovet.

MOTIONSNUM

Rummet bliver ret flittigt brugt, og der er for nylig indkøbt et helt nyt løbe/gå – bånd.

Man er selvfølgelig også velkommen til at benytte båndet, hvis man i en hård vinterperiode, ikke er meget for at gå ud, men gerne vil have lidt motion.

TØRRERUM

Der er opsat nye tørresnore i rummet, og indkøbt en anden mindre tørretumbler.
Den gamle store tørretumbler, fungerer stadig.

HUSORDEN

Som vedtaget sidste år, er der tilføjet et punkt vedrørende rygning, som alle bedes tage til efterretning. Vi prøver at afhjælpe så godt vi kan, men enkelte steder, er der stadig en del udfordringer med at overholde det.

Husorden vil blive ophængt på opslagstavlerne i opgangene, så alle har mulighed for at læse den.

STØJGENER

Bestyrelsen har brugt forholdsvis meget tid og mange ressourcer på at forsøge at afhjælpe støjgener/ og røggener i en opgang – med de muligheder vi har haft indtil nu.

Vi følger det stadig.

RENOVERING

Det kan være udfordrende når en lejlighed omkring ens egen lejlighed bliver renoveret, men vi er nødt til at lade folk renovere deres lejligheder, hvis bare de overholder de tidspunkter mv. der er skrevet i vores husorden

Dog gør vi opmærksom på, at al byggeaffald i forbindelse renovering, hører IKKE til i vores affaldscontainere. Det skal køres på genbrugspladsen.

AFFALD

Claus bruger uhørt mange timer på oprydning i containergårdene – men vi er alle ansvarlige for, at vores affald sorteres korrekt og at papkasser mv. foldes sammen, så der kan være mere i den enkelte container.

På den måde kan alle bidrage til, at reducere vores udgift til tømning af affald.

I forbindelse med uddeling af de røde kasser, blev der uddelt en skrivelse om, hvad der må komme i de røde kasser.

Hvis I ikke længere kan finde den, er I velkomne til at kontakte Claus, så kan han skrive en ny seddel ud til jer.

Vi oplever nemlig tit, at der stadig hænges poser med batterier på affaldscontainerne, og det er ikke der de skal hænge.

De skal lægges i en pose i den røde kasse sammen med medicin, småt elektronik, el-pærer osv.

EL-LADESTANDERE

På generalforsamlingen sidste år, blev det vedtaget, at der skulle etableres 6 el-ladepladser mere.

De er etableret, og samtidigt er der udført flisearbejde på hele ladeplads-området, så brugerne nemt kan komme til.

Ladepladserne benyttes flittigt over 100.000 kwh siden de blev etableret - hvilket svarer til mere end 30 el-biler i Juelsparken – eller 500.000 kørte km.. Behovet stiger og bliver helt sikkert højere fremover

Legeplads

Der er foretaget den årlige lovpligtige gennemgang af legepladsen – der var kun en mindre anmærkning vedr. taget på legehuset. Det har Claus repareret.

Der er indkøbt og opsat et nyt bord-/bænkesæt, og dette er flyttet så det nu står forrest på legepladsen til glæde for de der benytter det.

HJERTESTARTER

Vores gamle hjertestarter har været i brug, og derfor skulle den have nye batterier. Da vi ikke længere kan skaffe batterier mv. til den, er der indkøbt og installeret en ny.

Det blev samtidig nødvendigt at købe et nyt opbevaringsskab, da det gamle var defekt og ikke kunne opvarmes om vinteren.

Hjertestarteren er aktiv på appen HJERTESTARTER, så alle hjerteløbere kan finde den.

Vi får besked når den har været i brug, og så skal hjertestarteren optimeres med batteri og elektroder.

BRANDTEKNISKE ANLÆG mv.

Vores brandtekniske installationer bliver gennemgået årligt – og alle 5 blokke blev godkendt uden anmærkninger i 2025

Hvis I opdager lamperne lyser gult/rødt – eller blinker når I kommer ind i jeres opgang– må I meget gerne kontakte bestyrelsen eller vores inspektør med det samme.

RENGØRING

Samarbejdet med Rosenørn Service fungerer rigtig fint. Der er altid velvilje hos firmaet, hvis vi har ønsker e.l.

HUSK at fjerne måtterne foran jeres fordør tirsdag aften, da alle får gjort rent onsdag.

Vær opmærksomme på, at hvis man renoverer sin lejlighed, så står man selv for daglig rengøring i opgangen og udenfor.

STØJVÆRN

Vejdirektoratet har plantet nye træer, der hvor de gamle var blevet fældet for at kunne bygge støjværn.

Træerne og planterne på selve støjværn, bliver passet af Vejdirektoratet de næste 4 år.

Vi har i foråret 2026 år modtaget den resterende kompensation for eksproprieringen på godt kr. 8.000 - og kr. 23.000 ekstra for brug af vores areal. De penge fremgår først af regnskabet for 2026.

UDLEJNING AF LEJLIGHEDER

Der er 39 ejere – der udlejer 69 lejligheder.

Der skal som altid forevises underskrevne lejekontrakter indeholdende kontaktoplysninger på lejer. Derudover skal der i lejekontrakten fremgå, at lejer har fået udleveret og vil overholde både husorden og vedtægter.

Korttidsudlejning er IKKE tilladt.

ARRANGEMENTER

Vi har afholdt 2 sociale arrangementer i det forløbne år.

Søndag den 22.06.25 – grillarrangement

Søndag den 30.11.25 – var der tænding af vores juletræer og her blev der serveret æblskiver, the og sodavand.

Til begge arrangementer var vi rigtig glade for at så mange mødte op, for at støtte op omkring det sociale i ejerforeninge.

MAILADRESSER

Vi opfordrer endnu engang til, at de 10 (sidste år var det 16) ejere, der ikke har oplyst mailadresser til vores administrator vil gøre det, da det er en stor lettelse at kunne udsende indkaldelser osv. på mail.

Som det er nu skal vi fysisk kopiere, samle og omdele papirmaterialer til de sidste 10 ejere.

ØNSKER ---

dem modtager vi en del af 🤔

Efterisolering af endemurene på blokkene,
elevators i opgangene,
solceller,
molokker osv
mere grønt og noget rart at se på langs blokkene
afrensning af endevægge
afrensning af flisearealer

en del af ønskerne går igen fra sidste år, men vi må bare erkende, at vi ikke kan opfylde dem allesammen

Vi lytter selvfølgelig, men må også være realistiske i forhold til, hvor mange penge vi har rådighed. Vi gennemgår i fællesskab hele området hvert år, og vi arbejder altid på tiltag forskellige steder

Så er der lige nogen vi gerne vil sige en kæmpe tak til:

Jonna – vores administrator – det er en kæmpe fornøjelse at have arbejdet sammen med dig – også gennem det her år. Du er altid tilgængelig og hjælper hurtigt når vi har behov.

Claus du har virkelig været udfordret gennem den vinter der heldigvis nu er overstået. Det er blevet til rigtig mange ekstra timer, men du møder altid ind når der er sne eller der er glat.

Vi må selvfølgelig ikke glemme vores afløser Per, som altid er klar til at hjælpe når der er behov for det. Han gør et rigtig flot stykke arbejde, og vi er virkelig glade for, at have ham som vores faste afløser.

vores advokat Anne Henriksen. Vores samarbejde med dig Anne, har virkelig været super godt. Altid er du parat, uanset hvornår vi har haft behov for hjælp – der er tryghed i vores kontakter med dig.

og revisor Daniel – Tak for samarbejde Daniel, vores møde inden GF for at få tallene gennemgået foregår altid i en positiv stemning.

Vores samarbejde i bestyrelsen har været rigtig godt.

Vi kan bidrage mod noget forskelligt alle sammen, og det er der brug for i sådan en stor forening som vores - især også med de udfordringer der er og altid vil være.

Vores møder er ofte lange, fordi der er mange punkter på dagsordenen, – men de foregår altid i en

positiv ånd selv om vi af og til ser forskelligt på tingene. Men arbejdet i bestyrelsen er spændende – så vi kan som sagt opfordre jer der har lyst til at byde jer til.

Sidst men bestemt ikke mindst

TUSIND TAK til alle jer beboere, der giver et skulderklap og en venlig bemærkning, når vi møder jer rundt omkring på terrænet

–

I aner ikke hvor meget det betyder – men det er super dejligt, at I har lyst til at sige det til os.

Juelsparken er jo et fantastisk sted at bo, så vi vil gerne sige tak til alle jer der rydder op, sorterer affald, og er med til at holde den gode fællesånd, og også deltager i vores fællesarrangementer. Indenfor 200 meter har vi 6 busafgange i timen, der er luft omkring vores bygninger, der er parkeringspladser til fri afbenyttelse - og ja, bygningerne er gamle, men det vidste vi jo da vi købte vores boliger. Lad os gøre alt hvad vi kan, for at holde det hele pænt og ordentligt – i fællesskab

Og fra mig personligt – TAK for alle snakke rundt omkring – på Torvet, på stierne, hos købmanden osv. – men nu er det tid til at stoppe. 8 år er lang tid, og selv om det har været spændende, så har der også været brugt rigtig mange timer med det -men det har til gengæld været småt med fritid, så det skal have plads nu.

Når I går til pause og skal have sandwich – så er der denne gang også 1 sodavand eller 1 øl per person.

Det var vist det hele 🌍